

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 697, DE 2021

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado VINICIUS CARVALHO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 697, de 2021, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, pretende alterar a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

O PL nº 697, de 2021, foi distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Durante o prazo regimental compreendido entre 20/05 a 08/06/2021, não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Defesa do Consumidor.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e tramita sob o regime ordinário.

II - VOTO DO RELATOR

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Vinicius Carvalho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213836983400>



Como bem destaca o colega Deputado Carlos Bezerra, recentemente a disciplina acerca das incorporações imobiliárias recebeu uma série de inovações com a aprovação da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018. A mudança foi bastante profunda e resultou de projeto de lei amplamente debatido nesta Comissão de Defesa do Consumidor. Referimo-nos ao Projeto de Lei n.º 1.220, de 2015, de autoria do Presidente da nossa Comissão, Deputado Celso Russomano, a quem aproveitamos a oportunidade de cumprimentar.

Assim, voltando à proposição em debate, como resultado da aprovação da Lei n.º 13.786, de 2018, a norma de compensação dos adquirentes em caso de atraso superior a 180 dias após o prazo previsto para conclusão do empreendimento na entrega do incorporador ainda resultou desbalanceada.

Como forma de trazer mais equilíbrio à relação contratual estabelecida entre adquirente e incorporador, o Autor da proposição ora analisada, Deputado Carlos Bezerra, meritoriamente propõe que se equalize este desbalanceamento.

Assim, caso o incorporador incorra em atraso superior a 180 dias após a data avençada, e se configure no contrato que a cláusula penal do consumidor estabelecida para as hipóteses de mora ou inadimplemento de sua parte sejam mais onerosas que a do fornecedor, aplicar-se-iam ao último os mesmos encargos ali estipulados para os primeiros.

Existe previsão na Lei para que o incorporador faltante neste aspecto de prazo de entrega seja penalizado. A regra estabelece indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato. Contudo, na proposição em comento, esta pena pode ser alterada para aquela que mencionamos, caso mais benéfica ao consumidor.

E como bem destaca o colega Deputado Carlos Bezerra, “é importante lembrar que toda a racionalidade de nosso ordenamento de proteção e defesa do consumidor repousa na ideia de que o processo de



desenvolvimento dos mercados colocou os fornecedores em posição de primazia econômica e informacional que posiciona os consumidores em manifesta desvantagem nas práticas comerciais”.

Ante o exposto, de maneira objetiva, em razão do inquestionável acerto do Autor, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 697, de 2021, na forma como proposto.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado VINICIUS CARVALHO
Relator

2021-8790

