



**MPV 1085
00309**

CÂMARA DOS DEPUTADOS

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021 PROPOSTA DE EMENDA

Inserir a seguinte redação no art. 32 da **Lei nº 4.591, de 1964**

Art. 32...

q) exemplar do contrato padrão de promessa de venda do qual constarão obrigatoriamente:

I - nome, número do documento de identificação, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, profissão e estado civil e residência dos contratantes, se pessoa física; denominação ou firma social, sede e cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, se pessoa jurídica;

II - denominação do empreendimento, número da matrícula, número e data do registro da incorporação;

III - descrição da unidade objeto do contrato, com áreas privativa e total e demais características;

IV – preço total a ser pago pelo imóvel, valor do sinal, indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas ajustadas e local de pagamento;

V - taxa de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, seu período de incidência e o sistema de amortização;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD226453489200>



CD/22645.34892-00



CD226453489200
exEdit



CÂMARA DOS DEPUTADOS

VI – indicação clara das restrições convencionais e urbanísticas incidentes sobre o empreendimento e sobre as unidades autônomas;

VII – percentual e o valor total referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

VIII- índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

IX- as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

X- as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador;

XI- informações claras a respeito da Comissão de Representantes, como sua composição, forma e momento de constituição, poderes e responsabilidades;

XII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do habite-se;

XIII- quadro com especificação precisa de todos os custos incidentes para a plena aquisição do imóvel, a serem pagos ao incorporador ou a quem ele indicar;





CÂMARA DOS DEPUTADOS

XIV - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

XV - termo final para a conclusão cabal do empreendimento;

XVI - análise pelo incorporador dos riscos de superendividamento do consumidor.

(...)

§ 16. Em hipótese alguma será cobrado do adquirente qualquer valor não especificado no item XIII, do caput.

§ 17. Os Registros de Imóveis deverão informar mensalmente ao Operador Nacional de Registro – ONR, para publicação estatística periódica, o número de empreendimentos cuja averbação de construção e registro da instituição e especificação de condomínio excedeu o prazo contratual estabelecido com os adquirentes.

JUSTIFICAÇÃO

Não há dúvidas de que a Medida Provisória nº 1085 tem por escopo impor ritmo acelerado, modernização e simplificar nos trâmites dos registros públicos de atos e negócios jurídicos, nos termos da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e da Lei 4.591/64 (Lei das Incorporações Imobiliárias).

Ocorre que a aceleração, inovação e simplificação não podem levar nem o mercado, as instituições de registro e especialmente os consumidores a situações de maior insegurança e vulnerabilidade, respectivamente.



CD/22645.34892-00



* C D 2 2 6 4 5 3 4 8 9 2 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A redação contida no art. 32 da Medida Provisória é por demais superficial no que respeitam, de um lado, a **ordem pública procedimental dos registros de imóveis** (atividade especializada e com reconhecida notoriedade no campo da segurança jurídica), bem como, de outro lado, a **ordem pública de proteção à parte débil** (os consumidores de crédito).

A junção das duas ordens públicas acima citadas formam o que a Constituição Federal trata como **deveres fundamentais de proteção** do Estado aos consumidores. Neste sentido, preleciona a rica doutrina:

“O dever constitucional de proteção do consumidor assume a natureza de um dever de proteção estatal geral. Como vale, tem uma função de proteção que visa garantir que o consumidor, sujeito em princípio de proteção, tenha garantido o seu curso de autodeterminação no curso de relações de consumo. [...] Nessa conectividade, os deveres de proteção do Estado afirmam-se como função complementar dos direitos fundamentais, ao lado da típica função de defesa. É com direito dos deveres de proteção fundamental do modo de proteção estatais, que deve ser definido exatamente como construção da base de proteção do consumidor selecionado na Constituição Federal 1988. Atualmente, os aspectos da legislação são estabelecidos com muitas tarefas estatais de deveres de proteção, algo como segurança. Isso pode ser reconduzido a uma longa tradição, eis que a segurança é um dos ideais da ordem jurídica, princípio integrador e parte essencial do próprio conceito de Estado de direito. Em linhas gerais, esses deveres de proteção são soluções da dimensão jurídica-objetiva dos direitos fundamentais e recebe sem fundamentação adicional um





CÂMARA DOS DEPUTADOS

caráter jurídico-fundamental subjetivo, o que legitima o acesso dos cidadãos aos tribunais, na hipótese de lesão aos seus direitos fundamentais. Parte-se, nesse ponto, do reconhecimento de que a ameaça à liberdade da pessoa por meio de outras pessoas, em um âmbito eminentemente privado, só pode vir a ser combatida por meio da operação estatal protetiva”. **DUQUE, Marcelo Schenk. A proteção do consumidor como dever de proteção estatal de hierarquia constitucional. RDC. v. 71. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 142-167.**

Neste ponto também não discrepa a orientação recentíssima do Excelso Supremo Tribunal Federal:

EMENTA EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. PRETENSÃO DE REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE NA VIA RECURSAL ELEITA. PRECEDENTES JUDICIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

1. O acórdão embargado decidiu pela constitucionalidade da Lei n. 6.295/2012 do Estado do Rio de Janeiro, que disciplinou o cancelamento da multa contratual de fidelidade, quando comprovada a rescisão do vínculo empregatício pelo usuário de serviços de telefonia celular ou fixa, após a adesão ao contrato, ao argumento do exercício legítimo de competência concorrente do ente federado em matéria consumerista.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

2. A pretensão recursal centra-se no argumento de omissão do julgado por ausência de análise i) da alegada interferência da lei estadual no equilíbrio econômico-financeiro dos contratos firmados entre as prestadoras de serviço de telefonia e o poder público, com a transferência, àquelas, de riscos não previstos e ii) do caráter supletivo da competência estadual para legislar sobre direito do consumidor, que não poderia se contrapor à legislação federal.

3. Definida como premissa das razões de decidir do acórdão o enquadramento da regra contestada na categoria de relação jurídica tipicamente consumerista, ainda que realizada paralelamente a contrato de prestação de serviço de telefonia. Considerada a premissa, foram afastadas as alegações de interferência no conteúdo dos contratos administrativos de prestação dos serviços de telefonia espécie do gênero telecomunicação, cuja competência é privativa da União Federal, bem como de violação dos limites da competência suplementar do ente federado, **porquanto prescreveu norma mais protetiva ao consumidor, no cumprimento do seu dever de proteção dos direitos fundamentais.**

4. Não há falar em omissão na fundamentação do acórdão embargado, que decorreu de valoração jurídica compartilhada pela unanimidade dos Ministros. Os embargos de declaração não servem como instrumento recursal para revisão do julgamento e de argumentos jurídico objeto de deliberação jurisdicional.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

5. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados. (STF - ADI: 4908 RJ 9930256-96.2013.1.00.0000, Relator: ROSA WEBER, Data de Julgamento: 29/06/2020, Tribunal Pleno)

Destarte, os itens acrescidos nesta Emenda Parlamentar têm por escopo efetivar exatamente os deveres fundamentais de proteção, por razões básicas, abaixo declinadas.

Em primeiro lugar, os cartórios pertencem indiretamente à estrutura organizacional do Estado, na qualidade de delegatários de serviço público, cumprindo exatamente a eles o **dever fundamental de proteção aos consumidores** na órbita de suas atividades, nos termos do art. 6º, inciso X e art. 22 do CDC.

Em segundo lugar, patente a relação de consumo a que verticalmente a MP 1085 quer abordar, sem ao menos numa só linha se referir ao Código de Defesa do Consumidor e aos direitos dos consumidores. Veja que há na realidade a conjugação de relação jurídica de consumo, inclusive coligada, na medida em que se apresentam o incorporador (fornecedor direto), instituições financeiras (fornecedor de crédito), terceirizados que auxiliam na construção, incorporação, parcelamento etc. (fornecedores em cadeia), assim como consumidor (núcleos familiares e pessoas naturais). A considerar que todo o sistema jurídico é convocado para o aperfeiçoamento de qualquer disposição, **o CDC não poderia ser desprezado já que lei de ordem pública e interesse social, portanto, cogente.**

Em terceiro lugar, a redação da MP 1085 exposta no § 15 do art. 32 é claramente oposta aos deveres de segurança ao consumidor-comprador, na medida em que estabelece como ato registral único memorial de incorporação e memorial de instituição, tornando ato unificado, entretanto, **suprimindo fases**





CÂMARA DOS DEPUTADOS

procedimentais relevantes no controle de regularidade condominial. Isso não significa simplificar e nem mesmo acelerar, isso retira a proteção procedimental adequada ao consumidor e traz oscilações ao princípio da segurança jurídica, via de consequência, abrindo espaço para intensa judicialização pelos órgãos protetivos.

Em quarto lugar, a MP intensifica o mercado de crédito, entretanto, fazendo tábua rasa quanto à Lei 14.181/21 que **dispõe sobre o crédito responsável, prevenção e tratamento ao superendividamento**, inclusive colocando em risco o mínimo existencial dos vulneráveis, com destaque à função social da propriedade e do direito fundamental à habitação e moradia. Advirta-se que o art. 104-A, § 1º do CDC mesmo excepcionando o crédito imobiliário no âmbito atinente ao tratamento do superendividamento, não exclui o crédito imobiliário do **conceito de crédito responsável, especialmente na modalidade de prevenção**.

Dessa forma, o art. 32 conforme redação da Medida Provisória, considerando os vícios de constitucionalidade e efeitos deletérios que poderá ocasionar, deve ser integralmente suprimido, adotando-se a presente Emenda.

Sala das sessões, em fevereiro de 2022.

Weliton Prado

Deputado Federal - PROS/MG



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Weliton Prado
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD226453489200>



CD/22645.34892-00



* C D 2 2 6 4 5 3 4 8 9 2 0 0 *