

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 3.049, DE 2019

Modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

Autor: Deputado WLADIMIR GAROTINHO

Relator: Deputado MÁRCIO MARINHO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 3.409, de 2019, que modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

O art. 2º do projeto dá nova redação ao inciso II do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para alterar de 25% para 10% a pena contratual ao consumidor pelo desfazimento de contrato de aquisição de unidade imobiliária.

O art. 3º do projeto dá nova redação ao §6º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para alterar de 180 para 30 dias o prazo para devolução ao consumidor dos valores relativos ao saldo remanescente do contrato rescindido.



O art. 4º do projeto revoga os §§ 5º, 7º e 8º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que tratam da aplicação da penalidade ao consumidor de até 50% do valor pago em caso de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação; do ressarcimento em até 30 dias após a revenda da unidade; e da atualização do valor remanescente com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

Na Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, a matéria não recebeu emendas e foi rejeitada nos termos do parecer do relator, em 08/08/2023.

A proposição tramita em regime ordinário e submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Indústria, Comércio e Serviços, Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54, RICD). Nesta Comissão, foi aberto o prazo regimental de cinco sessões para a apresentação de emendas à matéria e, esgotado o prazo, não foram recebidas emendas.

Cabe, regimentalmente, a esta Comissão manifestar-se sobre o projeto de lei em epígrafe, sob a ótica do que prescreve o inciso V do artigo 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A Lei nº 13.786/2018 trouxe importantes alterações à Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964) e à Lei de Loteamentos (Lei 6.766/1979) com o intuito de regulamentar os contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano e de estabelecer regras para o inadimplemento desses contratos.

Embora a referida lei tenha contribuído para trazer regras claras, evitando ações judiciais desnecessárias, em alguns pontos essa legislação favoreceu claramente as construtoras, uma vez que tornou as



penalidades para os compradores mais duras do que as que vinham sendo praticadas para os casos de desistência do contrato.

De fato, antes da vigência dessa lei, a penalidade pela desistência do contrato pelo consumidor era aplicada de acordo com os percentuais convencionados em contrato ou de acordo com decisões judiciais para os casos específicos. Tais percentuais, no geral, ficavam em torno de 10% do valor pago. A Lei nº 13.786/2018 autorizou o aumento desse percentual para até 25% do valor pago pelo consumidor, o que criou uma situação extremamente desfavorável para o adquirente diante da incorporadora, pois, na prática, o limite máximo passou a ser o percentual usado para as novas contratações, consolidando juridicamente um grande prejuízo ao consumidor. Além disso, a legislação previu prazo de 180 dias para o ressarcimento do consumidor no caso de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, prejudicando o consumidor que precisa recorrer ao desfazimento do contrato.

Nesse ponto, é importante lembrar que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) define como princípio da Política Nacional das Relações de Consumo a *“harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores”* (art. 4º, III, CDC).

Além disso, não obstante a relevância de se proteger a continuidade e viabilidade dos empreendimentos imobiliários, não se pode esquecer de que o consumidor é sempre a parte mais vulnerável da relação de consumo, em especial nesse tipo de contrato de adesão, em que ele empenha o seu dinheiro na realização do sonho de aquisição da casa própria. Nenhum consumidor realiza um contrato desse tipo com o intuito de desistir. Pelo contrário, o consumidor que faz a opção pela rescisão do contrato é justamente aquele que passa por dificuldades financeiras, o que o obriga a abrir mão da habitação desejada.



Portanto, a nosso ver, é preciso proteger esse consumidor, a fim de garantir-lhe um mercado de consumo equilibrado e harmônico, sem ônus desproporcionais que recaiam somente sobre a parte mais frágil da relação.

Por todo o exposto, com o objetivo de resgatar o equilíbrio nas relações de consumo, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.049, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado MÁRCIO MARINHO
Relator

2024-7290

