

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.330, DE 2019

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

Autora: Deputada EDNA HENRIQUE

Relator: Deputado SAULO PEDROSO

I - RELATÓRIO

Trata-se do projeto de Lei nº 5.330, de 2019, de autoria da Deputada Edna Henrique. O projeto objetiva alterar a Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para estipular cláusulas obrigatórias nos contratos de aquisição de unidades habitacionais.

O art. 1º do projeto estabelece a obrigatoriedade de definir um prazo claro, expresso e inteligível para a entrega do imóvel. Este prazo não deve estar atrelado à concessão de financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, com a exceção de um período de tolerância adicional.

O art. 2º propõe que, no caso de descumprimento do prazo estipulado para entrega, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, resultando na obrigatoriedade de pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, até a efetiva entrega do imóvel.

Por fim, o art. 3º proíbe a cobrança de juros de obra ou encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves e estipula a cessação da correção monetária sobre o saldo devedor



após o prazo de entrega, substituindo o indexador setorial pelo IPCA, salvo se mais prejudicial ao consumidor.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, tendo sido distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), à Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, após encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

II - VOTO DO RELATOR

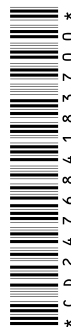
Os atrasos na entrega de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida representam um problema crítico que afeta profundamente a população, especialmente aquela de baixa renda. Em virtude dos atrasos, as famílias acabam tendo de incorrer em custos adicionais de aluguel ou tendo de morar em condições inadequadas, enquanto aguardam a entrega de suas casas¹.

Além disso, não se pode desprezar que a frustração e a ansiedade causadas pela espera prolongada e pela incerteza quanto à realização da promessa da casa própria são prejuízos emocionais significativos para a população de baixa renda. Essa questão já foi, inclusive, reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), que deu provimento a dano moral por atraso superior a um ano na entrega de imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida².

Em seu voto, o Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino argumentou que, conquanto o STJ não reconheça o cabimento de dano moral em virtude de atraso na entrega de imóvel, a situação das famílias de baixa renda deveria ser vista de forma diferente. Isso porque, para essas famílias, “a aquisição da casa própria tem um significado muito mais expressivo do ponto

¹ <https://cbn.globo.com/podcasts/cbn-belo-horizonte/noticia/2023/12/13/cerca-de250-familias-denunciam-atrasos-para-entrega-de-imoveis-de-construtora-em-belo-horizonte.ghtml>

² <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/859367474/inteiro-teor-859367484>



de vista da realização pessoal em relação à situação das pessoas mais abastadas”². Segundo o Ministro, “esse sentimento de frustração produz abalo psíquico em intensidade superior ao abalo decorrente do mero inadimplemento contratual, dando ensejo à obrigação de indenizar os danos morais experimentados pelos adquirentes”².

Debruçando-se novamente sobre impactos de atrasos de imóveis adquiridos na planta, o STJ, em 2019, fixou quatro teses jurídicas relacionadas à aquisição de imóveis em construção, focando principalmente nos encargos financeiros associados e nas responsabilidades das partes envolvidas. As teses se relacionam a prazos de entrega, indenizações, cobrança de juros e correção monetária e foram adotadas com o intuito de equilibrar os interesses dos consumidores com as práticas do mercado imobiliário, assegurando a justiça e a legalidade nas relações contratuais de compra e venda de imóveis em construção.

O PL nº 5.330, de 2019, em análise, transportou essas teses para a letra da lei, objetivando conferir mais força e segurança jurídica para sua aplicação. Entendemos que essa positivação, especialmente no contexto de programas habitacionais voltados para pessoas de baixa renda, como o "Minha Casa, Minha Vida", representa um passo crucial para a consolidação de direitos e garantias para os cidadãos mais vulneráveis economicamente. A incorporação dessas teses em legislação específica traria benefícios significativos em diversos aspectos.

Primeiramente, a clareza e a segurança jurídica são fundamentais em qualquer relação contratual, especialmente aquelas que envolvem bens de grande valor, como é o caso dos imóveis. Para os beneficiários de programas habitacionais, muitos dos quais tendo o programa como única via para realizar o sonho da casa própria, a definição legal clara dos seus direitos e deveres é essencial. As teses do STJ, ao serem positivadas em lei, proporcionariam uma base sólida para a compreensão e execução dos contratos, evitando interpretações divergentes que possam prejudicar os compradores.



Além disso, a positivação dessas teses garantiria a proteção contra práticas abusivas, frequentemente observadas no mercado imobiliário. Questões como a cobrança indevida de juros após o prazo contratual de entrega das chaves e a necessidade de indenização adequada em casos de atraso na entrega são pontos críticos que afetam diretamente o cotidiano e o planejamento financeiro dos adquirentes de baixa renda. Uma lei federal que endosse essas teses asseguraria um tratamento mais justo e equitativo para os consumidores.

A uniformização das regras em todo o território nacional é outro ponto chave. Atualmente, a interpretação e aplicação dessas teses podem variar significativamente. Uma legislação federal consolidaria um entendimento unificado, proporcionando maior previsibilidade e uniformidade nas decisões judiciais, algo essencial para um programa de abrangência nacional como o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Por fim, a positivação das teses do STJ em lei federal alinharia os interesses do mercado imobiliário com os direitos dos consumidores, promovendo um desenvolvimento mais sustentável e ético do setor. Isso incentivaria práticas de construção e venda mais responsáveis, melhorando a qualidade dos empreendimentos e a satisfação dos compradores.

Em suma, a incorporação das teses jurídicas do STJ em uma lei federal não só ampliaria a proteção aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, mas também contribuiria para a maturidade e a ética do mercado imobiliário como um todo, reforçando a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, princípios fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro.

Para maior efetividade da proposta, no entanto, faz-se necessário que as teses jurídicas sejam incorporadas, também, ao novo Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Medida Provisória nº 1.162, de 2023, posteriormente convertida na Lei nº 14.620, de 2023. Isso porque todas as novas contratações seguirão os ditames dessa lei, ficando a Lei nº 11.977, de 2009, responsável pela regulação apenas dos empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020. Com isso em



vista, propomos substitutivo que incorpora as teses jurídicas fixadas pelo STJ à Lei nº 14.620, de 2023.

Diante de todo o exposto, somos pela **aprovação** do projeto de Lei nº 5.330, de 2019, na forma do **substitutivo** em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado SAULO PEDROSO
Relator

2023-22196



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.330, DE 2019

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre cláusulas de contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre cláusulas de contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 73-B:

“Art. 73-B. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

§ 1º No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido e ensejará o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

§ 2º É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

§ 3º O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, o qual deverá ser substituído pelo IPCA,



salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. ”
(NR)

Art. 3º A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 9º-A:

Art. 9º-A. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

§ 1º No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido e ensejará o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

§ 2º É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

§ 3º O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. ”
(NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado SAULO PEDROSO
Relator

2023-22196

