

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.261, DE 1998 (Do Sr. Inácio Arruda)

Acrescenta parágrafo ao art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

EMENDA

Dê-se a seguinte redação ao § 2º-A da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, alterado pelo art. 1º do Projeto:

“§ 2-A. Na hipótese prevista neste artigo, exceção feita aos casos previstos em lei específica e de financiamento do preço por Instituição Financeira, o comprador inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizadas, descontadas as despesas a que tiver dado causa, também devidamente atualizadas, assim consideradas entre outras, aquelas relativas a publicidade, corretagem, editais, comissão de leiloeiro, quando for o caso, e o valor locativo pelo tempo de utilização do bem.”

JUSTIFICAÇÃO

O projeto em referência acrescenta o parágrafo 2º-A ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que atribui ao devedor inadimplente o direito à compensação ou à restituição das parcelas quitadas, na hipótese de resolução dos contratos de compra e venda.

Para melhor compreensão do dispositivo objeto do projeto, é necessário analisar o *caput* do artigo do artigo 53 e seu § 1º, este último vetado quando da sanção presidencial:

“Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

“§ 1º. Na hipótese prevista neste artigo, o devedor inadimplente terá direito à compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizadas, descontada a vantagem econômica auferida com a fruição.” (**VETADO**)

O **veto presidencial**, assim se pronunciou:

“Torna-se necessário dar disciplina mais adequada **à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. A venda dos bens mediante pagamento em prestações** acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram contemplados na formulação do dispositivo. A restituição das prestações, monetariamente corrigidas, sem levar em conta esses aspectos, implica tratamento iníquo, de consequências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia.” (grifos nossos)

Por seu turno, o relator do Projeto na Comissão de Defesa do Consumidor, dep. Alexandre Santos (PP-RJ), em seu voto deixou consignado:

“Com o veto, no entanto, a iniquidade voltou-se contra o consumidor, eis que restou a redação do *caput* do artigo, o qual que considera **“nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas”**. Assim, as empresas vendedoras, em particular as incorporadoras de empreendimentos imobiliários, têm tirado vantagem da interpretação literal da norma, uma vez que, **por essa ótica e em tese, não seriam nulas as cláusulas que estabeleçam a perda “substancial” das prestações pagas, mas tão-somente a perda “total”**.” (grifamos)

O parágrafo que se pretende inserir assim encontra-se redigido:

“§ 2A. Na hipótese prevista neste artigo, ressalvado os casos previstos em lei específica, o devedor inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizadas, descontadas as perdas e danos a que tiver dado causa.”

Pelo fundamento do voto antes mencionado, verifica-se que o objetivo do legislador foi proteger os consumidores em relação a rescisão de contratos de compra e venda com pagamento em prestações, ou melhor, as promessas de compra e venda, em especial aquelas firmadas com as construtoras e incorporadoras.

Pelas razões acima expostas, a emenda procura dar maior clareza e segurança jurídica ao texto da lei, bem assim aumentar a viabilidade da matéria visando evitar que o assunto seja objeto de novo veto presidencial.

Sala da Comissão, de março de 2.005.

MAX ROSENMAN
Deputado Federal – PMDB/PR