

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei nº 3057/2000

Emenda Substitutiva

Dê-se ao *caput* do Art. 76 e aos seus §§ 1º, 2º, 4º, 7º e 8º do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação:

“Art. 76. Vencida e não paga a prestação, o contrato poderá ser rescindido após constituição em mora do devedor.

§ 1º Para fins deste artigo, o adquirente devedor deve ser notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do credor, ou por meio postal com AR, a satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas dos encargos legais previstos no contrato, valores que devem expressamente constar do requerimento, ou a impugnar o valor;

§ 2º A notificação deve ser feita pessoalmente, podendo, quando for o caso de notificação cartorária, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la;

.....

§ 4º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado o destinatário como intimado ou notificado e, em caso de notificação postal, caso o adquirente não seja localizado ou se negue a recebê-la, deverá o credor promover-lhe a notificação cartorária;

.....

§ 7º Não sendo purgada a mora, e comprovando o credor tal fato, poderá ele requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve expedir

certidão do cancelamento em 15 (quinze) dias, após ouvido o devedor que, para evitar o cancelamento, deverá comprovar que pagou ou que sua impugnação ainda não foi decidida;

§ 8º Em caso de inadimplemento de obrigações contratuais pelo empreendedor, o adquirente pode optar por cobrar o cumprimento do contrato por via judicial ou rescindi-lo, aplicando-se, no que couber, as disposições deste artigo, respondendo o empreendedor pelos danos materiais e morais que sofrer o adquirente.”

JUSTIFICATIVA

A expressão “rescindido de pleno direito”, contida no *caput*, não é a melhor, pois não se amolda à hipótese em que é necessária a constituição em mora para desconstituição do direito.

Admitir-se a responsabilização do consumidor pelas despesas de sua própria cobrança seria um inadmissível retrocesso desde o advento do Código de Defesa do Consumidor, por afrontar diretamente o inciso XII de seu artigo 51. Não se admite, pois, em qualquer hipótese tal pretensão. Ademais, a aprovação de um dispositivo como este estaria a ferir a Constituição Federal, em seus artigos 5º, XXXII e 170, I, que definem a defesa do consumidor como Direito Fundamental e Fundamento da Ordem Econômica.

A parte final do *caput* (depositar no Registro de Imóveis) não é conveniente por afrontar até mesmo a dignidade do consumidor que estaria exposto a constrangimento. Ora, por que depositar no Registro de Imóveis? Por que não pagar na empresa ou no banco, se for o caso? Parece que o melhor mesmo é que a intimação seja feita por carta e com boleto bancário para pagamento no banco ou na própria empresa. O depósito no Cartório de Registro de Imóveis só causaria transtornos ao consumidor. Ademais, pode-se entender que, para impugnar, ele precisaria depositar em cartório o montante devido, o que afrontaria comezinhos princípios de direitos do consumidor. Além disto, é intuitiva a dificuldade que o adquirente teria para notificar o vendedor em caso de mora deste, tendo em vista, inclusive, o disposto no artigo 76, § 8º do projeto. É pois, fundamental que se admita a notificação por carta. Outrossim, é intuitivo que, neste caso, a exigência de que a intimação seja sempre feita através do Cartório é uma formalidade, em princípio, desnecessária e dispendiosa em detrimento do consumidor, devendo-se admitir a modalidade postal que será adiante sugerida.

Ademais, alguns dos parágrafos admitem que o consumidor seja considerado intimado ou notificado, com graves consequências para seu patrimônio econômico e jurídico, sem que

se obedeça a um mínimo de segurança e formalidade. Deve ser buscada sempre a intimação pessoal do consumidor, devendo a ficta ser sempre exceção e não regra, como admitem os referidos parágrafos.

Por fim, com relação ao parágrafo 8º, é preciso deixar claro o dever de indenizar do empreendedor, para não estimular descumprimento de suas obrigações. Além disto, tais direitos são previstos na Constituição Federal.

Dep. Dimas Ramalho (PPS – SP)