

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei nº 3057/2000

Emenda Substitutiva

Dê-se ao Art. 78 do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação:

“Art. 78. Em caso de rescisão contratual, por qualquer motivo, devem ser restituídos em trinta dias e de uma única vez, os valores pagos pelo adquirente, devidamente corrigidos.

§ 1º Do valor a ser devolvido ao adquirente, podem ser descontados os referentes a cláusula penal, se contratualmente prevista, e as despesas administrativas comprovadas, limitado o desconto total a 10% (dez por cento) do valor total apurado a ser devolvido;

§ 2º O valor pode ser devolvido no mesmo número de parcelas em que for pactuada a revenda do imóvel, ou na forma acordada entre as partes, respeitado o prazo contratual inicialmente previsto;

§ 3º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrária;

§ 4º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não são indenizáveis;

§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral e imediato, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

JUSTIFICATIVA

Este é um dos dispositivos que mais afrontam os direitos do consumidor. Pretende-se incluir no texto legal disposições extremamente prejudiciais aos consumidores, autorizando-se práticas e cláusulas manifestamente abusivas que já assim são consideradas pela jurisprudência pátria, mormente a do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Pretende-se, por exemplo, impor aos consumidores inadmissíveis encargos financeiros em caso de rescisão contratual, por qualquer motivo, como em razão de desemprego, perdendo o adquirente de

lote ou unidade autônoma a maior parte do que já pagou, quando não perde tudo, inclusive seus recursos de FGTS eventualmente utilizados no negócio e ainda fica devendo ao vendedor, em situação inaceitável. Quando o consumidor tiver algo a receber, admite o dispositivo a devolução em parcelas. Admite também o dispositivo, sem qualquer fundamento lógico ou jurídico, que o consumidor pague, em caso de rescisão do contrato, pela fruição do imóvel, inclusive da parte correspondente ao que ele já pagou, em verdadeira afronta aos princípios elementares de direito, que vedam o enriquecimento ilícito ou sem causa, o que acontece no presente caso, conforme adiante será melhor exposto.

Observamos que, em consonância com a boa-fé e a proteção dos direitos do consumidor, os valores devem ser devolvidos logo e de uma única vez. Ademais, não se pode olvidar que esta lei trata de assunto social extremamente importante e, na maior parte das vezes, o dinheiro devolvido ao adquirente servirá, certamente, usado por ele para adquirir outra moradia e, frise-se, provavelmente não terá mais os recursos do FGTS que já utilizara para a compra do lote ou da unidade autônoma cujo contrato foi rescindido. Não se pode admitir, portanto, falar-se em devolução parcelada.

Ademais, o dispositivo apresenta incisos e parágrafos extremamente prejudiciais aos consumidores. Com efeito, a jurisprudência, inclusive do STJ já vem entendendo serem abusivas as diversas pretensões dos empreendedores contidas nestes incisos e parágrafos. Não se admite que se pretenda cobrar do consumidor, no momento de eventual rescisão do contrato, encargos referentes a quaisquer despesas administrativas (inciso I), que jamais teria ele condições de controlar; de juros de mora relativos a prestações já pagas, se não foram cobrados na ocasião, pois, ou ele já pagou os juros ou foram eles perdoados, não se coadunando com a boa-fé objetiva pretender cobrá-los no momento de eventual rescisão contratual (justifica-se somente a cobrança de juros moratórios das prestações que não tenham sido pagas), de tributos de responsabilidade do empreendedor e, muito menos, de despesas de corretagem que, evidentemente, devem ser assumidas pelo empreendedor como risco do negócio.

A melhor regulamentação para essa hipótese deverá compreender eventual desconto, do valor a ser devolvido ao adquirente, do montante da cláusula penal, se contratualmente prevista, e despesas administrativas, limitado o desconto a 10% (dez por cento) do valor total apurado a ser devolvido.

A tabela abaixo, e seus comentários, demonstram cabalmente o absurdo do que se pretende fazer através deste Projeto de Lei, contra o consumidor individualmente e, conseqüentemente, em detrimento de toda a sociedade brasileira em razão da relevância social

contida no tema referente ao parcelamento do solo e sua comercialização.

VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR, RETENCÕES E DEVOLUÇÃO

(CONFORME DISPOSTO NO PL3057/2000 – ARTIGO 78)

OBSERVAÇÕES:

1- Situação hipotética de compra de um lote de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 120 parcelas.

2- Correção estimada num índice de 0,5% ao mês

3- Não foram considerados juros.

Prestações Pagas	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	119
Valor já pago corrigido (em Reais)	10510	22100	34830	48800	64150	80880	99190	119200	140940	164600	190410	215390
A –Fruição com base no valor que falta ser pago	5780	11050	15673	19520	22452	24240	24497	11920	7047	3292	865	9
B- Fruição com base no valor que já foi pago	525	2210	5224	9760	16037	24264	34716	47680	63423	82300	104725	128157
C –Fruição com base no valor do contrato	6306	13260	20848	29280	38490	48529	59514	71520	84564	98760	114246	129234
Cláusula penal despesas adm	1.051	2.210	3.483	4.880	6.415	8.088	9.919	11.920	14.094	16.460	19.041	21.539
Despesas referentes a corretagem	7.568	7.955	8.362	8.789	9.239	9.711	10.208	10.730	11.279	11.856	12.462	13.034
Restituição Hipótese de fruição A (com base no valor que falta pagar)	-3979	885	7.312	15.611	26.044	38.841	54.566	84.630	108.520	132.992	158.042	180.808
Restituição Hipótese de fruição B (com base no valor que já pagou)	1.276	9.725	17.761	25.371	32.459	38.817	44.347	48.870	52.144	53.984	54.182	52.660
Restituição Hipótese de fruição C (com base no valor do contrato)	-4415	-1325	2.137	5.851	10.006	14.555	19.549	25.030	31.003	37.524	44.661	51.583
Restituição sem fruição	1.891	11.935	22.985	39.131	48.496	63.081	79.063	96.550	115.567	136.284	158.907	180.817

OBSERVAÇÕES SOBRE A TABELA SUPRA:

1 - Por primeiro, devemos observar que não há qualquer sentido em se pretender ressarcimento por fruição de um bem que foi adquirido pelo consumidor com intenção de ser proprietário. Se por algum infortúnio ele não puder continuar pagando as prestações e for obrigado a rescindir o contrato, deve-se seguir as normas já estabelecidas em nosso

ordenamento jurídico, tais como o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil que obrigam a observância da boa-fé nas relações de consumo e proíbem o enriquecimento sem causa.

Ora, pretender-se cobrar pela fruição de algo que o consumidor adquiriu e pelo qual já pagou, mesmo parcialmente, fere, evidentemente, a boa-fé. Caso se receba algo a título de fruição correspondente à parte que o consumidor já pagou, constituirá, sem dúvida, enriquecimento ilícito por parte do vendedor.

Assim, retenção a título de fruição jamais poderá ser admitida e se for, **SOMENTE TERÁ ALGUMA LÓGICA SE INCIDIR APENAS SOBRE O VALOR QUE AINDA NÃO FOI PAGO PELO CONSUMIDOR**, para que não haja enriquecimento ilícito do vendedor, ao receber algo a título de fruição da parte já paga pelo consumidor e que, de direito, já lhe pertence.

2- A tabela demonstra que o vendedor já estará muito bem remunerado por seu negócio se retiver somente, como vem decidindo inclusive a maior parte da jurisprudência, e em consonância com o Código de Defesa do Consumidor, o máximo de 10% (dez por cento) a título de cláusula penal e despesas administrativas. Mais do que isto, estaria havendo sem sombra de dúvida desequilíbrio na relação de consumo, impondo-se ao consumidor obrigações iníquas, abusivas e colocando-o em extrema desvantagem, o que não é admitido até mesmo pela **Constituição Federal** que, em seu artigo 5º, XXXII e 170, I estabelece ser a Defesa do Consumidor Direito Fundamental e Fundamento da Ordem Econômica.

3 - A abusividade e voracidade contida no artigo 78 do Projeto de Lei é tão grande, que, sem qualquer sentido, pretende-se que o consumidor que já pagou quase a totalidade de sua moradia, perca quase tudo, ou tudo, ou ainda fique devendo, em caso de, por algum infortúnio, que pode ser até mesmo o desemprego, não puder continuar a pagar sua prestação.

Não se pode esquecer, também, que o projeto de lei admite, no artigo 153, que o consumidor use os recursos de seu FGTS para comprar o lote e, até este numerário, poderá ser por ele perdido devido à voracidade do mencionado artigo 78 deste Projeto de Lei, frustrando-se o que poderia ser uma boa medida social.

4- Embora não tenha constado dos cálculos desta tabela a retenção de valores correspondentes às despesas da própria cobrança do devedor, (que é expressamente vedada pelo artigo 51, XII, da Lei 8078/90 - Código do Consumidor), está ela prevista no artigo 76 do projeto, o que demonstra que a voracidade não está apenas no artigo 78, não se admitindo estas verdadeiras afrontas aos Direitos do Consumidor.

Assim, para que não se cometa tanta injustiça, sugere-se que não seja admitida qualquer responsabilização do consumidor por despesas correspondentes a obrigações iníquas, tais como a título de fruição do imóvel e de despesas de sua própria cobrança, dentre outras.