

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011

(Do Sr. Áureo)

Disciplina a aplicação de multa às Construtoras e às Incorporadoras por atraso na entrega do imóvel ao comprador-consumidor

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - As Construtoras e Incorporadoras que não entregarem os imóveis na data contratada deverão indenizar o comprador-consumidor o valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor total do imóvel previsto no contrato, devidamente atualizado, desde que não previsto valor superior, salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a 6 (seis) meses.

§ 1º - Sem prejuízo da multa compensatória prevista no caput, na hipótese do imóvel não ser entregue ao comprador consumidor na data prevista, será devida ainda multa moratória mensal de 1% (um por cento) sobre o valor total do imóvel, devidamente atualizado.

§ 2º - A multa moratória prevista no parágrafo anterior, mesmo que o contrato preveja prazo de tolerância, incidirá a partir da data estipulada no contrato para entrega do imóvel.

Art. 2º - O dinheiro proveniente da multa poderá ser compensado das parcelas que se vencerem após o prazo previsto para entrega do imóvel ou devolvido ao comprador-consumidor, em um prazo máximo de 90 dias após a entrega das chaves ou da assinatura da escritura definitiva.

Art. 3º - As empresas ficam obrigadas a avisar ao comprador-consumidor, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega das chaves do imóvel.

Art. 4º - Caso o atraso seja superior a 6 (seis) meses ao prazo máximo previsto no contrato para entrega do imóvel, poderá o comprador-consumidor rescindir o contrato, sem prejuízo das multas.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Justificativa:

O art. 24, inciso VIII, da Constituição Federal, estabelece que a competência é concorrente entre os Estados, União e o Distrito Federal, para legislar sobre a responsabilidade por danos ao consumidor.

Este tema não foi disciplinado na Legislação Federal, ou seja, o Código de Defesa do Consumidor, deixando o comprador/consumidor totalmente desprotegido no contrato de aquisição imobiliária, sempre de adesão, sem regras legais específicas que protejam os seus interesses.

A nossa proposição prevê uma multa mínima, em caráter compensatório de 2% do valor do imóvel, para as Incorporadoras e Construtoras que não honrarem as suas obrigações contratuais. A intenção é compensar o consumidor que não pôde mudar no período estimado e teve de morar na casa da sogra ou alugar um apartamento, por exemplo. Até agora essa situação não era prevista nos contratos e, quando muito, as penalidades eventualmente previstas para a vendedora não eram suficientes para compensar os inconvenientes causados ao consumidor.

Dessa forma, a imposição de uma sanção preenche uma lacuna na legislação. Não se pode olvidar, todavia, que os contratos imobiliários geralmente mencionam prazo de tolerância para atrasos em torno de seis meses, mas o que se quer disciplinar são as consequências dessa mora, independentemente de culpa. Nessa linha, muitos consumidores que se sentem prejudicados buscam o respaldo da Justiça, mas essas ações demoram anos e nem sempre a indenização é alcançada.

Em relação ao percentual, é importante destacar que 2% é o patamar previsto para o descumprimento das ações impostas ao consumidor, e o que se faz agora é tornar essa regra uma via de mão dupla. Nos últimos oito anos o volume de empreendimentos no Brasil aumentou cerca de 25 vezes segundo os dados fornecidos pela Indústria da Construção Civil. Contudo, o crescimento causou diversos problemas para o consumidor e também para as Construtoras, que tiveram dificuldades em contratar mão de obra, comprar material e cumprir prazos, mas os ônus não podem recair apenas sobre os ombros do consumidor, hipossuficiente dessa relação.

Ressalte-se que a incidência da multa moratória a partir da data estipulada no contrato, **independentemente da existência de prazo de tolerância**, acompanha a tendência jurisprudencial do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (AG 398662/DF e AG 293837/SP), bem como do Tribunal de Justiça do nosso Estado.

Por fim, há de se ressaltar que no Estado de São Paulo, recentemente, foi assinado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre o Ministério Público Estadual (MPE) e o Sindicato da Habitação do Estado (Secovi-SP) que prevê a mesma multa às Construtoras e às Incorporadoras que atrasarem a entrega dos seus imóveis.

Conto com a colaboração dos meus Ilustres pares para aprovar o presente projeto criando essa importante regra para defender os consumidores de todo País.

Deputado Federal Aureo
PRTB/RJ