



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

REQUERIMENTO Nº , de 2012
(Do Sr. HEULER CRUVINEL)

Requer seja realizada audiência pública para discutir e debater o PL nº 178/2011 e seus apensos (PL 1390/2011 e PL 2606/2011), que “Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo e entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo.

Senhor Presidente,

Nos termos do art. 58, inciso II, da Constituição Federal, e na forma do artigo 255, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, **REQUEIRO** a Vossa Excelência, ouvido o plenário desta Comissão, seja realizada audiência pública, em data a ser agendada, objetivando discutir e debater o Projeto de Lei nº 178/2011, que “altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo e entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo”.

Adicionalmente, com base na justificativa abaixo, solicito a participação dos seguintes convidados/debatedores:

- **Eli Correa Filho** - Deputado Federal (DEM/SP) e autor do PL nº 178/2011;
- **Paulo Sérgio Cornacchioni** - Promotor de Justiça do Ministério Público de São Paulo;
- **Juliana Pereira da Silva** – Diretora do Departamento Nacional de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério da Justiça (DPDC/MJ);
- **Motauf Chiochetti Sousa** - Conselheiro do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC);
- **Richarde Neviton Mamede** - Diretor Presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH);
- **Cláudio Bernardes** - Diretor Presidente do Sindicato da Habitação no Estado de São Paulo (SECOVI/SP);
- **Paulo Safady Simão** – Conselheiro Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC);



- **Pedro Alves de Oliveira** – Presidente da Federação das Indústrias do Estado de Goiás (FIEG).

JUSTIFICATIVA

O crescimento econômico do Brasil é fato evidenciado pelo aumento do PIB (Produto Interno Bruto) nos últimos cinco anos, chegando a atingir patamares acima dos 4%¹. Some-se a isso uma relativa estabilidade nos preços e a melhoria da capacidade de financiamento à população, além da consolidação fiscal e de uma melhor composição das dívidas.

Segundo dados estatísticos da Fundação Getúlio Vargas, de 2009 a 2011, mais de 13,1 milhões de brasileiros foram incorporados às classes A, B e C². Fruto disso é a notícia de hoje no portal *Contas Abertas*³, a qual informa que o *Programa Minha Casa Minha Vida* já consumiu 63% do total de recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), somente no primeiro trimestre de 2012, perfazendo um montante de investimentos da ordem de R\$ 5,1 bilhões de reais.

Consequentemente, o setor da construção civil brasileiro colhe louros de uma verdadeira explosão no mercado imobiliário, alavancada pela multiplicação das “facilidades” para o consumidor realizar um financiamento da casa própria, com flexibilização das condições de pagamento, entre outros fatores.

Entretanto, na contramão desse desenvolvimento econômico preconizado, considerável parcela da nossa população vem sofrendo com uma prática que tem se tornado cada vez mais comezinha no ramo da construção civil: o atraso na entrega das chaves e escrituras de imóveis adquiridos ainda na planta ou em construção.

Tal problemática tem gerado um aumento geométrico nos índices de reclamações nos PROCONs ao longo de todo o país, culminando em uma enxurrada de ações judiciais não apenas para reivindicar indenizações por danos morais e materiais, mas também para a restituição integral e corrigida dos valores já pagos por consumidores e mutuários do Sistema Financeiro de Habitação. Agrava-se a isto o fato de que a maioria dos compradores desconhece seus direitos, fato que acaba favorecendo aquelas construtoras que atuam de maneira irregular face às normas de proteção e defesa do consumidor.

¹ <https://conteudoclipppingmp.planejamento.gov.br/cadastros/noticias/2012/3/7/potencial-do-pib-esta-mais-para-4-do-que-4-5>

² <http://www1.folha.uol.com.br/poder/935469-classes-a-b-e-c-ganham-131-milhoes-de-brasileiros-desde-2009-diz-fgv.shtml>

³ [http://www.contasabertas.org/WebSite/\(X\(1\)A\(6S3UKe5KKvabNaxb9MRthKVM_deaypifLCHcxzfMzNW4RJISRA0p4Mww9bDUeC1jKQSZlok10gmiQ_3mmCDKZlvBy1RiMi-gW3FLrP7Ey6tUYvf-nS6kvfAvjEIUov15DQ7tpA2\)S\(wteabrztldwrfxyndk3fs3t2w\)\)/Noticias/DetalheNoticias.aspx?Id=852&AspxAutoDetectCookieSupport=1](http://www.contasabertas.org/WebSite/(X(1)A(6S3UKe5KKvabNaxb9MRthKVM_deaypifLCHcxzfMzNW4RJISRA0p4Mww9bDUeC1jKQSZlok10gmiQ_3mmCDKZlvBy1RiMi-gW3FLrP7Ey6tUYvf-nS6kvfAvjEIUov15DQ7tpA2)S(wteabrztldwrfxyndk3fs3t2w))/Noticias/DetalheNoticias.aspx?Id=852&AspxAutoDetectCookieSupport=1)



Segundo informações da Associação dos Mutuários da Habitação (ABMH), cerca de 80%⁴ dos consumidores que procuraram apoio em suas sedes regionais estão insatisfeitos com construtoras de onde adquiriram imóveis; sendo que as reclamações mais frequentes versam sobre cláusulas contratuais abusivas, vícios de construção e atrasos na entrega das chaves e escrituras.

Exemplificativamente, tomando por base só o Estado de São Paulo, o Ministério Público promove ações civis públicas contra sete construtoras que lideram o ranking de reclamações do PROCON⁵; isto sem falar das centenas de termos de ajustamento de conduta celebrados com construtoras paulistas que impõem cláusulas abusivas em seus contratos imobiliários, especialmente quanto ao atraso na entrega de imóveis.

Nesse sentido, o Ministério Público de São Paulo demanda judicialmente as construtoras irregulares, requerendo a extinção das cláusulas contratuais que permitem o atraso na entrega de imóveis por parte das empresas, buscando também a fixação judicial de multa caso a conclusão da obra ultrapasse o tempo previsto em contrato firmado com os consumidores. Tal intento, caso obtenha sentença favorável, gerará precedente jurisprudencial passível de ser aplicado a todos os consumidores brasileiros que demandarem judicialmente as construtoras inadimplentes.

Mas e aqueles que possuem dificuldades de acesso ao Judiciário? Não seria então missão dessa Casa Legislativa colocar um **ponto final** no sofrimento que atormenta o sonho de conquista da casa própria de milhares de consumidores lesados por construtoras inescrupulosas?

As famosas cláusulas de “tolerância” que as construtoras se habituaram a inserir nos contratos imobiliários por décadas, desde a edição da Lei de Incorporações Imobiliárias – Lei 4591/64; verdadeiramente tem servido apenas de muleta àquelas construtoras/incorporadoras que não planejam a execução de suas obras por meio de um cronograma de execução factível. Estas visam apenas a captação de clientela e, com tal artifício, ganhar um tempo extra de até seis meses, além do previsto em contrato, para a entrega do imóvel ao consumidor. Tudo isso sem sofrer nenhuma penalidade: o atraso na entrega deixou de ser exceção em muitos casos ao redor do país, tornando-se uma praxe difícil de ser combatida.

De acordo com o entendimento do promotor de Justiça, Paulo Sérgio Cornacchioni⁶, essa “cláusula de tolerância” gera um desequilíbrio para

⁴ http://www.abmh.com.br/x/index.php?option=com_content&view=article&id=829:construtoras-mrv-tenda-e-habitare-estao-nos-primeiros-lugares-em-reclamacoes&catid=74:outras-noticias&Itemid=114

⁵ <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2010/08/construtoras-sao-processadas-por-nao-entregar-imoveis-no-prazo-em-sp.html>

⁶ <http://blogs.estadao.com.br/jt-seu-bolso/tag/boom-imobiliario/>



CÂMARA DOS DEPUTADOS

o consumidor, o qual não tem nenhum benefício quando o atraso acontece. Em face disso, o Ministério Público de São Paulo tem proposto que as empresas recebam multa igual à estabelecida para os clientes que atrasam o pagamento.

Visando corrigir esta distorção e compensar o consumidor que não pôde receber seu imóvel no prazo contratual previamente ajustado é que, por exemplo, o PL 2606/2011 apensado ao PL 178/2011 prevê uma multa mínima, em caráter compensatório, da ordem de 2% sobre o valor do imóvel, aplicável às Incorporadoras e Construtoras que não honrarem as suas obrigações contratuais.

Cumpre-nos ressaltar ainda que o tema ora proposto não foi disciplinado especificamente no Código de Defesa do Consumidor, fato que deixa o comprador/consumidor totalmente vulnerável nos contratos de aquisição imobiliária (sempre de adesão), carecedor de regras legais específicas que protejam os seus direitos. Esta aí nossa oportuna e legitimada missão de corrigir definitivamente o problema, desafogando o poder Judiciário e os PROCONS.

Por todo o exposto, entendo ser a pauta ora apresentada não só de extrema relevância e coerência com os trabalhos dessa Comissão, mas acima de tudo alinhada com os reiterados anseios da sociedade brasileira, crendo no acolhimento do pleito ora formulado por todos os meus pares.

Sala das Sessões, em de abril de 2012.

HEULER CRUVINEL
Deputado Federal – PSD/GO