

Brasília, 30 de maio de 2015

À Sra. Cláudia Lyra Nascimento, Secretária-Geral da Mesa do Senado Federal Brasileiro

Em requerimento de Nº 453 de 2015 do Excelentíssimo Senhor Senador Federal Valdir Raupp, foi solicitado nos termos do art. 258 do Regimento Interno do Senado Federal a tramitação conjunta do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 279 de 2014 ao Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 16 de 2015 por versarem sobre a mesma matéria.

Os dois Projetos de Leis versam sobre prazos de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, e suas penalidades em caso de descumprimento destes prazos.

Vimos por meio desta nota técnica esclarecer que os valores de penalidades para descumprimento dos prazos que constam no PLS nº 279/2014 trazem desequilíbrios à natureza dos contratos de venda e compra de imóveis na fase de incorporação.

O primeiro fator de desequilíbrio neste projeto de lei se refere ao valor base utilizado para cálculo das penalidades, o "...valor contratual do imóvel...". No momento previsto para a entrega da unidade, o cliente dificilmente quitou o valor total devido e na maioria dos casos, desembolsou apenas uma fração do valor do imóvel com a diferença sendo paga por meio de financiamento bancário. Desta forma, em caso de atraso, calcular as penalidades a partir do valor de contrato, e não a partir do valor efetivamente pago pelo cliente resulta em uma multa desproporcional, se comparada ao valor desembolsado pelo cliente, criando assim o desequilíbrio.

Este fator de desequilíbrio é intensificado pelas altas alíquotas que definem as penalidades. A título de exemplo, um comprador que adquiriu um imóvel em uma tabela comum no mercado na qual desembolsa entre 25% e 30% do valor do imóvel até a data prevista para entrega terá direito em caso de apenas 1 mês de atraso a receber uma multa de 40% do valor pago à construtora. Caso o atraso seja de seis meses, o valor da multa poderá chegar a 70% do valor pago pelo comprador.

O projeto de lei ainda assegura ao cliente que caso opte pelo distrato devido ao atraso da obra, além da multa descrita no parágrafo acima, a restituição do valor integral pago, corrigido pelo INPC. No cenário descrito acima, com apenas 1 mês de atraso, o cliente que optar pelo distrato terá assegurado a devolução de 150% do valor pago, entre multa, e restituição dos valores desembolsados. Com seis meses de atraso, este valor pode chegar a 180%, caracterizando um desequilíbrio devido aos altos valores das penalidades.

Em contrapartida, o Projeto de Lei da Câmara nº 16 de 2015 define regras mais equilibradas, utilizando o valor base para cálculo das penalidades, o valor efetivamente pago pelo cliente; alíquotas de multa de 1% e de juros de mora de 0,5%; e prazo de carência de 180 dias.