

São Paulo, 18 de janeiro de 2017

À

Casa Civil Presidência da República

Palácio do Planalto, Praça dos Três Poderes, 4º andar
CEP 70150-900 / Brasília - DF

Att.:

Ilmo Ministro da Casa Civil Sr. Eliseu Padilha

casacivil@presidencia.gov.br

C/C.:

Secretaria Nacional do Consumidor - SENACON

Ministério da Justiça e Cidadania

Esplanada dos Ministérios. Bloco T, Palácio da Justiça
5º andar, sala 507

CEP: 70064-900 – Brasília/DF

Sr. Armando Luiz Rovai – Secretário

gab.senacon@mj.gov.br

senacon.ri@mj.gov.br

Assunto: Ref.: As notícias sobre propostas de acordo para distratos de imóvel.

Prezados Senhores,

O Idec - Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor é uma associação de consumidores, sem fins lucrativos, de utilidade pública federal, criada em julho de 1987 e mantida por seus associados. A missão do Idec é promover a educação, a conscientização, a defesa dos direitos do consumidor e a ética nas relações de consumo, com total independência política e econômica.

Entre as atividades desenvolvidas pelo Idec para o cumprimento de sua missão encontram-se a realização de testes e pesquisas relacionados à qualidade e segurança de produtos e serviços, o acompanhamento de legislações referentes às relações de consumo e a participação no seu processo de discussão, bem como a elaboração a de ações judiciais de caráter coletivo, quando necessário. Para o gerar conhecimento e fortalecer o consumidor publica a Revista do Idec, e, por fim, a manutenção diária do portal eletrônico (www.idec.org.br).

Com os nossos cordiais cumprimentos, nos servimos da presente para apresentar a manifestação do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor - IDEC a respeito das discussões realizadas desde 2015 sobre propostas de alterações dos direitos dos consumidores adquirentes de imóveis na planta em casos de distrato contratual com construtoras e incorporadoras.

Estamos acompanhando as notícias divulgadas pela imprensa nacional de que o Governo Federal e as entidades representantes do setor de construção civil estão em tratativas de acordo para fixar o percentual de retenção de valores pagos pelos consumidores no caso de distrato de imóvel adquirido na planta¹.

É sabido que em razão da crise econômica que vem afetando todos os segmentos do mercado de consumo nacional, o setor de construção civil vem percebendo uma elevação nos índices de estoque de imóveis residenciais e comerciais disponíveis a venda e grande retração na venda de imóveis na planta.

No que tange ao direito de restituição de parte das quantias pagas em caso de inadimplemento contratual pelo consumidor, a discussão precisa ser tratada no contexto de uma vedação legal de cláusula abusiva prevista expressamente no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Ou seja, não se pode negar que se trata de uma situação prevista em lei no âmbito da preservação de interesses econômicos do consumidor, em nítida situação de desvantagem contratual, e de limitação de liberdade de agir da construtora/incorporadora contratada.

Sendo assim, apesar da plena possibilidade de discussão sobre os parâmetros que devem ser observados nesses casos, o Superior Tribunal de Justiça – STJ, após anos de julgamento de casos, firmou entendimento de que não é abusiva a retenção, pela construtora **entre 10 e 20% do valor pago pelo consumidor até o distrato**². **E que a devolução do saldo restante deve ser imediata**³.

Como é de vosso conhecimento, em Dezembro de 2015, iniciaram no Senado as discussões sobre o Projeto de Lei 774/2015, pela autoria do Senador Romero Jucá, que pretende regulamentar a situação, em trâmite perante a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania do Senado em decisão terminativa.

¹ <http://exame.abril.com.br/economia/governo-e-construtoras-devem-fechar-acordo-de-regras-de-distratos/>

<http://g1.globo.com/bom-dia-brasil/noticia/2017/01/governo-negocia-regra-para-garantir-direitos-na-devolucao-de-imoveis.html>

² Apenas a título de exemplo, nos referimos aos precedentes extraídos dos AgRg no REsp 1500990; AgRg no AREsp 807880; AgRg no AREsp 730520; AgRg no AREsp 718597; REsp 1132943; AgRg no REsp 434945

³ Súmula 543 STJ: *Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

Pelo texto inicial do autor do projeto, em caso de desfazimento do contrato as construtoras poderiam reter 25% do valor das quantias pagas pelo consumidor, mais 5% de comissão de corretagem, e outros valores que pudessem alegar como prejuízo. Além disso, poderiam restituir o valor restante ao comprador no prazo de um ano após conclusão da obra e em 12 parcelas. Na perspectiva dos direitos dos consumidores e à luz dos precedentes jurisprudenciais, tal proposta não poderia ser mais desastrosa.

Mas após discussões iniciais entre os Senadores, com a apresentação de emendas dos parlamentares da referida Comissão, em especial as da Senadora Marta Suplicy, vem prevalecendo os direitos consagrados dos consumidores, haja vista os atuais pareceres do Relator Benedito de Lira, que propôs alteração do texto do PLS para que as construtoras possam reter no máximo 10% do valor pago pelo consumidor, já incluído todos os custos, como comissão de corretagem. A proposta atual para o texto do PLS 774/2015, conforme parecer do Relator à espera de votação, prevê também que as devoluções das quantias restantes aos consumidores deverão ocorrer de forma imediata, assim como já vem entendendo o Superior Tribunal de Justiça.

Não satisfeitas com o entendimento do STJ e com o andamento dos Projetos de Lei que tratam do tema perante o Poder Legislativo, sabemos que as construtoras têm pressionado o Poder Executivo para “legalizar” uma cobrança **entre 9 e 15% do valor do imóvel** no momento do distrato, o que pode ser prejudicial ao consumidor, já que muitas vezes o valor pago por ele até então é menor que este percentual e acabaria dando as construtoras o direito de reter até 90% das parcelas pagas pelo consumidor, restituindo apenas 10% de tudo que o comprador investiu.

Não parece que seja equilibrada uma relação de consumo onde o fornecedor pode reter até 90% do valor pago pelo consumidor e ainda ficar com produto (100% do imóvel).

Para o Idec qualquer tratativa neste sentido deve observar direitos básicos previstos no Código de Defesa do Consumidor para que haja harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo, compatibilizando a proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico, sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores (artigo 4º, inciso III, CDC).

E ao mesmo tempo, o IDEC entende que todas as discussões sobre esse tema sensível para os consumidores deve se realizar da forma mais transparente e democrática, com ampla abertura para participação da sociedade civil e das demais entidades e órgãos de defesa do consumidor, levando em conta, inclusive, os direitos dos consumidores já consolidados pelas cortes superiores do Poder Judiciário.

Esta proposta anunciada pela imprensa nacional como estando em negociação entre Governo e representantes do setor imobiliário, de mudança dos direitos reconhecidos pelo Poder Judiciário, além de ser desequilibrada, também é abusiva já que exige do consumidor um pagamento manifestamente excessivo, de retenção de até 90% do valor pago (artigo 39, inciso V do CDC).

Com tudo isso, não é demais dizer que se for realizado um acordo, na forma pretendida pelas construtoras, por meio de Decreto ou Medida Provisória, não somente o direito dos consumidores será violado, mas haverá o favorecimento indevido ao enriquecimento ilícito das construtoras, que ainda ficará integralmente com o imóvel, podendo revende-lo por valor maior que o primeiro contrato. Em nenhuma hipótese, pode ser o consumidor o maior prejudicado, especialmente quando estimulado por ofertas que induzem a erro e que, no cenário de desajuste econômico sofrido pelos consumidores e os altos índices de desemprego, não se mostram possíveis de serem cumpridas.

Diante de todo o exposto, o IDEC manifesta sua disposição para participar das discussões sobre o tema, e se coloca à disposição desse Ministério para contribuir para o debate que vem sendo realizado no âmbito do Governo Federal, para que os direitos dos consumidores sejam minimamente preservados.

Atenciosamente,



Elici M^a Checchin Bueno
Coordenadora Executiva



Claudia de Moraes Pontes Almeida
Advogada



Igor Rodrigues Brito
Consultor Jurídico