



PROJETO DE LEI PL./0004.5/2018



Dispõe acerca da obrigatoriedade das construtoras disponibilizarem ao consumidor adquirente amplo acesso a informações sobre empreendimentos imobiliários executados.

Art. 1º Fica obrigado o construtor fornecedor, ao colocar à venda unidades habitacionais ou comerciais por ele construídas, a disponibilizar ao consumidor interessado informações atualizadas e fidedignas sobre todos os demais empreendimentos imobiliários construídos pela mesma empresa ou pelo grupo empresarial ao qual pertença.

Parágrafo único. As informações que alude o art. 1º da presente Lei deverão conter, no mínimo:

I - a enumeração e localização dos demais empreendimentos imobiliários já lançados no mercado, independentemente do estágio em que se encontre a comercialização;

II - os prazos de entrega de cada empreendimento;

III - o tempo de atraso de cada empreendimento, caso haja ocorrido;

IV - o motivo do atraso do empreendimento, com a respectiva causa.

Art. 2º As informações deverão ser disponibilizadas ao consumidor por meio físico, no estabelecimento do fornecedor, encaminhadas por e-mail, se solicitadas, e, em casos de oferta de venda pela internet, no seu sítio eletrônico, ficando o fornecedor obrigado a mantê-las sempre atualizadas.

Art. 3º O descumprimento da presente lei acarretará ao infrator multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), aplicada em dobro em caso de reincidência.

§ 1º Os valores arrecadados em decorrência da aplicação da multa serão revertidos para o Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL).

Lido no Expediente
01 Sessão de 07/02/18
Às Comissões de:
- 05 Justiça
- 11 Finanças
- 23 Direitos Humanos
Secretária



§ 2º O valor da multa constante deste artigo será corrigido, anualmente, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-e ou por outro que venha a substituí-lo.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala das Sessões,

  
Deputado Roberto Salum





## JUSTIFICATIVA

O projeto de lei que apresentamos tem como finalidade complementar a legislação federal, que assegura ao consumidor o direito de informação.

Segundo o disposto no art. 6º do Código de Defesa do Consumidor, são direitos básicos do consumidor:

Art. 6º [...].

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Nesse mesmo sentido, oportuno enfatizar também o disposto no art. 31 do CDC, que determina que as informações fornecidas ao consumidor devem ser claras e precisas. Vejamos:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Parágrafo único. As informações de que trata este artigo, nos produtos refrigerados oferecidos ao consumidor, serão gravadas de forma indelével.

Sucedo que, no caso específico das construtoras, devido a frequentes e habituais atrasos e descumprimentos dos termos contratuais, é necessário que o consumidor possua uma gama maior de informações.

Essas informações mínimas, nos moldes preconizados pelo Projeto, já seriam importantes para orientar o consumidor no processo de decisão acerca da contratação e aquisição do imóvel, precavendo-se dos riscos inerentes à negociação, especialmente se puder previamente informar-se acerca do histórico da construtora, no que tange às suas práticas comerciais.

De posse de tais dados, que são perfeitamente passíveis de serem disponibilizados, sem envolver maiores prejuízos de ordem financeira, material e pessoal, poderá o consumidor, certamente, avaliar com maior riqueza



de detalhes a credibilidade e solidez da construtora ou incorporadora com o qual pretende contratar.

Pelos fatos expostos e pela sua relevância peço que seja apreciado pelos meus pares requerendo desde já o voto favorável para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões,

Deputado Roberto Salum





## PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 0004.5/2018

**“Dispõe acerca da obrigatoriedade das construtoras disponibilizarem ao consumidor adquirente amplo acesso a informações sobre empreendimentos imobiliários executados.”**

**Autor:** Deputado Roberto Salum

**Relator:** Deputado Milton Hobus

### I – RELATÓRIO

Versam os autos sobre Projeto de Lei, de iniciativa parlamentar, acerca do dever de as construtoras disponibilizarem ao consumidor (adquirente) amplo acesso a informações sobre empreendimentos imobiliários executados.

A medida tem a finalidade de suplementar a Lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990<sup>1</sup>, que assegura ao consumidor o direito à informação. Justifica, o Autor, que a informação, atualizada e fidedigna, sobre todos os empreendimentos imobiliários construídos pela mesma empresa ou pelo grupo empresarial ao qual pertença, orienta o consumidor no processo de decisão acerca da aquisição do imóvel, vez que propicia a avaliação dos riscos inerentes à negociação (fls. 04/05).

A matéria tramitou na Comissão de Constituição e Justiça, restando ali aprovada, na reunião do dia 24 de abril do corrente ano (fl. 12), nos termos da Emenda Substitutiva Global de fl. 11.

É o relatório.

### II – VOTO

Da análise do texto normativo, verifico que a propositura visa estabelecer normas para proteção e defesa do consumidor nas negociações imobiliárias. Estabelece, ainda, multa às construtoras e/ou incorporadoras que se

<sup>1</sup> Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.



negarem a prestar informações que propiciem a análise dos riscos inerentes à negociação, quais sejam:

- i. a localização e a data de início da construção de todos os empreendimentos executados ou em execução;
- ii. o estágio de andamento da obra e a previsão de data de entrega dos empreendimentos em execução;
- iii. a data de entrega dos empreendimentos já executados; e
- iv. o tempo e a motivação do atraso na entrega de cada empreendimento, caso haja ocorrido.

Diante do objetivo precípua do Projeto de Lei em análise, constato que a matéria versa sobre direito privado, porquanto disciplina a relação entre particulares. Entretanto, denota-se que o caso em tela sugere a análise da possível receita decorrente da aplicação da penalidade na prática de ato ilícito, fundamentado no art. 73, inciso II, do Regimento Interno desta Casa.

Nessa perspectiva, Harada<sup>2</sup> ensina que:

A multa administrativa, também, compõe o quadro de receitas públicas. É sanção pecuniária aplicada pela Administração Pública aos administrados em geral, em casos de infração ou inobservância da ordem legal, aí compreendidas disposições regulamentares e de organização dos serviços e bens públicos.

Em consonância ao explicitado, ênfase que a estimativa orçamentária de receita pública, inclusive as obtidas em função da autoridade coercitiva do Estado, depende de análise histórica de arrecadação, conforme orienta a Secretaria do Tesouro Nacional (STN)<sup>3</sup>, *in verbis*:

<sup>2</sup> HARADA, Kiyoshi. **Direito Financeiro e Tributário**. 16. Ed. São Paulo: Atlas, 2007.

<sup>3</sup> SECRETARIA DO TESOIRO NACIONAL. **Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público: Aplicado à União, aos estados, ao Distrito Federal e aos Municípios**. Disponível em: <[http://www.tesouro.fazenda.gov.br/documents/10180/456785/CPU\\_MCASP+6%C2%AA%20edi%C3%A7%C3%A3o\\_Republ2/fa1ee713-2fd3-4f51-8182-a542ce123773](http://www.tesouro.fazenda.gov.br/documents/10180/456785/CPU_MCASP+6%C2%AA%20edi%C3%A7%C3%A3o_Republ2/fa1ee713-2fd3-4f51-8182-a542ce123773)> Acesso em: 15/05/2018.



[...] a metodologia de projeção de receitas orçamentárias busca assimilar o comportamento da arrecadação de determinada receita em exercícios anteriores, a fim de projetá-la para o período seguinte, com o auxílio de modelos estatísticos e matemáticos. A busca deste modelo **dependerá do comportamento da série histórica de arrecadação** e de informações fornecidas pelos órgãos orçamentários ou unidades arrecadoras envolvidas no processo. (grifei)

Em razão da metodologia de projeção, usualmente adotada na elaboração do orçamento, e considerando a expectativa da receita a ser arrecadada resultante do ilícito tipificado na futura lei, constato que a medida não requer adequação e compatibilização ao plano plurianual, à lei de diretrizes orçamentárias ou ao orçamento anual.

Ainda assim, ao examinar o texto proposto na Emenda Substitutiva Global, observei que o art. 3º institui multa no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) no caso de descumprimento da medida, e a sua correção anual, com base no Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV), bem como a destinação dos possíveis valores arrecadados para o Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados.

Quanto a essas disposições, todavia, cabe apontar que a Lei federal 8.078, de 11 de setembro de 1990, também conhecida por Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 57, *caput* e parágrafo único, determina a aplicação da pena de multa de forma graduada e os critérios para determinação do valor, nos seguintes termos:

**Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor, será aplicada mediante procedimento administrativo, revertendo para o Fundo de que trata a [Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985](#), os valores cabíveis à União, ou para os Fundos estaduais ou municipais de proteção ao consumidor nos demais casos.**

Parágrafo único. A multa será em montante não inferior a duzentas e não superior a três milhões de vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (Ufir), ou índice equivalente que venha a substituí-lo. (grifei)



Do referenciado artigo, depreende-se que o PROCON, o principal órgão de defesa do consumidor, quando fiscaliza e identifica infrações à legislação, aplica as sanções administrativas em conformidade com a supradita Lei federal, atentando aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Nesse sentido, a título meramente exemplificativo, anoto que, em decorrência das alegações de que a sanção administrativa é um valor puramente arbitrário, o PROCON do Estado de São Paulo instituiu<sup>4</sup> uma metodologia de cálculo para aplicação da penalidade de multa.

Tal metodologia, segundo Pinheiro e Brum<sup>5</sup>, seguida por quase todos os Estados brasileiros, evidencia a complexa matemática jurídica envolvida nos casos concretos, demonstrando a discricionariedade aplicada na estipulação de sanção pecuniária.

Consoante o disposto, vale lembrar que a pena pecuniária tem caráter educacional, com a finalidade de desestimular e coibir práticas abusivas e ilegais. Aplicar a sanção considerando a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor, conforme estabelece o CDC, assegura o estrito cumprimento da essência da multa. Logo, a meu juízo, determinar valor pecuniário sem atentar aos critérios estabelecidos na Lei federal, é, no mínimo contestável.

Nessa ordem de ideias, cumpre acrescentar que o colacionado art. 57 do CDC determina o valor mínimo e máximo a ser observado pela polícia administrativa no cumprimento do seu dever, sendo esses valores atualizados com base no IPCA-e, índice de correção monetária que substituiu a extinta UFIR, em conformidade com o despacho nº 232/2011 da Consultoria Jurídica do Ministério da Justiça<sup>6</sup> e, por simetria, com a Portaria Normativa do PROCON de Santa Catarina nº 01/2016.

<sup>4</sup> Portaria nº 26/2006. Disponível em <http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=1859>. Acesso em 03/05/2018.

<sup>5</sup> PINHEIRO, Tatiane Boneto. BRUM, Rodrigo. **Como o Procon estabelece o valor de uma multa?** JUS, 2015. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/43206/como-o-procon-estabelece-o-valor-de-uma-multa> >. Acessado em: 03/05/2018.

<sup>6</sup> Despacho nº 232 da Consultoria Jurídica do Ministério da Justiça, publicado no Diário Oficial da União, em 13/07/2011. Disponível em:



Há de se destacar, ainda, que o Decreto federal nº 2.181, de 20 de março de 1997, que estabeleceu as normas gerais de aplicação das sanções administrativas previstas no CDC, especifica (i) a destinação da multa, e (ii) a forma de administração dos recursos decorrentes da pena administrativa, sendo, portanto, dispensável, a meu ver, apontar tal determinação nas leis estaduais.

Dado o exposto, considerando que a proposta legislativa é matéria cuja competência legiferante é concorrente e que, claramente, não pode contrariar a lei federal, manifesto-me pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 0004.5/2018, **na forma da Emenda Substitutiva Global de folha 11, com a Subemenda Modificativa que ora apresento.**

Sala das Comissões,

Deputado Milton Hobus  
Relator



**SUBEMENDA MODIFICATIVA À EMENDA SUBSTITUTIVA GLOBAL AO PROJETO DE  
LEI Nº 0004.5/2018**

O art. 3º da Emenda Substitutiva Global de fl. 11 ao Projeto de Lei nº 0004.5/2018 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 3º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeita os infratores às penalidades previstas na Lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor, sem prejuízo de outras aplicáveis pela legislação em vigor.”

**Sala das Comissões,**

Deputado Milton Hobus



Folha de Votação

A Comissão de Finanças e Tributação, nos termos dos artigos 144, 147 e 148 do Regimento Interno,

- aprovou, unanimidade, com emenda(s), aditiva(s), substitutiva global, rejeitou, maioria, sem emenda(s), supressiva(s), modificativa(s)

o RELATÓRIO do(a) Senhor(a) Deputado(a) Milton Hobus referente ao processo PL./0004.5/2018, constante da(s) folha(s) número(s)

OBS:

Table with 3 columns: ABSTENÇÃO, VOTO FAVORÁVEL, VOTO CONTRÁRIO. Rows list deputies: Dep. Marcos Vieira, Dep. Carlos Chiodini, Dep. Gabriel Ribeiro, Dep. José Milton Scheffer, Dep. Luciane Maria Carminatti, Dep. Luiz Fernando Vampiro, Dep. Milton Hobus, Dep. Patrício Destro, Dep. Rodrigo Minotto.

Despacho: dê-se o prosseguimento regimental.

Sala da Comissão, 30 de maio de 2018.

Dep. Marcos Vieira



## PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 0004.5/2018

**Dispõe acerca da obrigatoriedade das construtoras disponibilizarem ao consumidor adquirente amplo acesso a informações sobre empreendimentos imobiliários executados.”**

**Autor:** Deputado Roberto Salum

**Relator:** Deputado Dirceu Dresch

### I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei de origem Parlamentar que versa sobre o dever de informação ao consumidor, pelas construtoras, sobre seus empreendimentos imobiliários em andamento e/ou finalizados.

No âmbito da Comissão de Constituição e Justiça, na reunião de 24 de abril de 2018 (fl. 12), foi acatado Parecer do Relator pela aprovação (fls.07-10) com a Emenda Substitutiva Global de fl. 11.

Para melhor contextualizar a referida proposição acessória aprovada na CCJ, trago à colação os seus arts. 1º e 2º, nestes termos:

Art. 1º As construtoras e/ou incorporadoras devem disponibilizar aos consumidores informações claras, precisas e atualizadas sobre todos os empreendimentos imobiliários, em andamento ou finalizados, sob sua responsabilidade ou do grupo empresarial ao qual pertença.

Art. 2º As informações a que se refere esta Lei devem constar do sítio eletrônico das construtoras ou incorporadoras, e conter, no mínimo, o seguinte:

- I – a localização e a data de início da construção de todos os empreendimentos executados ou em execução;
  - II – o estágio de andamento da obra e a previsão de data de entrega dos empreendimentos em execução;
  - III – a data de entrega dos empreendimentos já executados;
- e



IV – o tempo e a motivação do atraso na entrega de cada empreendimento, caso haja ocorrido.

Parágrafo único. A construtora e/ou incorporadora deve fornecer ao consumidor, pessoalmente ou via *e-mail*, as informações elencadas nos incisos I a III deste artigo, se o interessado assim o requerer.

Por sua vez, a Comissão de Finanças e Tributação aprovou a proposição, na forma da Emenda Substitutiva Global de fl. 11, todavia com uma Subemenda Modificativa ao seu art. 3º (fl. 20), com o intuito de aprimorar a respectiva redação quanto à destinação e forma de administração da multa, por entender que o Decreto federal nº 2.181, de 20 de março de 1997<sup>1</sup>, disciplina integralmente a matéria, sendo, portanto, dispensável seu tratamento por lei estadual (fls.15-19).

Por fim, a proposta chega a esta Comissão de Direitos Humanos, em que fui designado Relator, com fulcro no art. 128, inciso VI, do Regimento Interno deste Poder.

É o relatório.

## II – VOTO

Analisando os autos quanto aos aspectos afetos a esta Comissão, conforme definido no art. 142, III c/c art. 76 do Regimento Interno, constato que o objeto do Projeto de Lei em apreciação é legítimo, conforme justificou o Autor (fls. 04-05), devidamente corroborado pelo Parecer aprovado na CCJ (fls.07-10 e 12), bem como não contraria o interesse público, haja vista que busca a proteção do consumidor, em consonância com o Código de Defesa do Consumidor.

Relativamente à Emenda Substitutiva Global (fl. 11), julgo merecer ser adotada, na medida em que, segundo a pertinente justificativa constante do Parecer da CCJ, tem o condão de aperfeiçoar o texto original à boa técnica

<sup>1</sup> “Dispõe sobre a organização do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor - SNDC, estabelece as normas gerais de aplicação das sanções administrativas previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, revoga o Decreto nº 861, de 9 julho de 1993, e dá outras providências.”



legislativa, bem como de promover “ajustes ao texto original necessários à sua efetiva aplicabilidade ao caso concreto.”.

No que se refere à Subemenda Modificativa de fl. 20, entendo também que merece ser acolhida, pois visa, acertadamente, aprimorar o texto do art. 3º da precitada Emenda Substitutiva Global de fl. 11, uma vez que a destinação e a forma de administração da multa encontram-se integralmente disciplinadas em âmbito nacional, nos termos do CDC, sendo dispensável seu tratamento em nível estadual.

Ante o exposto, voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 0004.5/2018, **na forma da Emenda Substitutiva Global de folha 11, com a Subemenda Modificativa de folha 20.**

Sala da Comissão,

Deputado Dirceu Dresch  
Relator



### Folha de Votação

A Comissão de Direitos Humanos, nos termos dos artigos 144, 147 e 148 do Regimento Interno,

- aprovou     unanimidade     com emenda(s)     aditiva(s)     substitutiva global
- rejeitou     maioria     sem emenda(s)     supressiva(s)     modificativa(s)

o RELATÓRIO do(a) Senhor(a) Deputado(a) Dirceu Dresch, referente ao processo PL./0004.5/2018, constante da(s) folha(s) número(s) 24/27.

OBS: \_\_\_\_\_

ABSTENÇÃO	VOTO FAVORÁVEL	VOTO CONTRÁRIO
Dep. Fernando Coruja	 Dep. Fernando Coruja	Dep. Fernando Coruja
Dep. Ada Faraco De Luca	Dep. Ada Faraco De Luca	Dep. Ada Faraco De Luca
Dep. Cesar Valduga	Dep. Cesar Valduga	Dep. Cesar Valduga
Dep. Dirceu Dresch	 Dep. Dirceu Dresch	Dep. Dirceu Dresch
Dep. Gabriel Ribeiro	Dep. Gabriel Ribeiro	Dep. Gabriel Ribeiro
Dep. Marcos Vieira	Dep. Marcos Vieira	Dep. Marcos Vieira
Dep. Natalino Lázare	 Dep. Natalino Lázare	Dep. Natalino Lázare

Despacho: dê-se o prosseguimento regimental.

Sala da Comissão, 11 de Julho de 2018.

Dep. Fernando Coruja