Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor

NOTA PÚBLICA

A MPCON – Associação Nacional do Ministério Púbico do Consumidor, constituída por membros dos Ministérios Públicos dos Estados e do Distrito Federal e de membros do Ministério Público Federal com atuação em todo o Brasil na defesa do consumidor, vem a público manifestar sua contrariedade ao PLC 1.220/2015, que teve sua aprovação pela Câmara dos Deputados no último dia 05/12 e agora segue para análise presidencial.

Tal documento, nos moldes propostos, será capaz de trazer enorme prejuízo a todos os consumidores na compra e venda de imóveis, consubstanciando grave retrocesso sobre normas já estabelecidas na legislação atual, reconhecidamente uma das melhores do mundo em matéria de direitos do consumidor, e sobre a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores.

Cabe esclarecer que a referida proposta, dentre outras disposições, prevê que, na hipótese de o consumidor não ter condições financeiras para continuar honrando o pagamento das parcelas do preço contratado e necessite rescindir o contrato, venha a perder até 50% do valor dispendido, enquanto, com base nas normas ora vigentes e na jurisprudência atual, o consumidor tem como limite máximo para essa perda 25% dos valores dispendidos. Não bastasse isso, há previsão de que o consumidor terá ainda de pagar à empresa alienante, além desse vultoso percentual de retenção, compensações a título de aluguéis por cada mês que tenha ali permanecido, calculado em até 1% do valor do imóvel, bem como todas as quantias correspondentes a cotas condominiais, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, foro e despesas de consumo diretamente relacionadas à utilização da unidade a ser devolvida.

Tais disposições não apenas transferem todo o risco do negócio ao consumidor como também viram ao avesso todo o entendimento jurisprudencial já consolidado, estabelecendo vantagem manifestamente excessiva ao fornecedor. Note-se que a incorporadora, de outro lado, além de cobrar todas essas quantias e poder reter até 50% do valor recebido pelo imóvel, ainda o recebe livre e desembaraçado para novamente ofertá-lo à venda por preço integral.

Para piorar ainda mais o retrocesso promovido nesse projeto de lei, não obstante hoje exista enunciado de súmula da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelecendo que a parcela a ser devolvida ao consumidor, descontado o percentual de retenção, deveria ser feita imediatamente, a proposta ainda permite que a devolução seja

iniciada somente 30 dias depois da obtenção do habite-se pela construtora e em doze parcelas mensais. Ou seja, ficará o consumidor, que já não conseguiu arcar com o pagamento do seu imóvel desejado, impedido de reaver parte do dinheiro em tempo razoável para poder adquirir ou alugar novo local de moradia, o que denota a total despreocupação do texto do projeto com o direito constitucional à moradia e desprezo a anos de construção jurisprudencial do STJ.

Desta forma, considerando a atual crise econômica experimentada pelo país e que assola grande parte da população brasileira, inclusive com atrasos de salários e desemprego crescente, resta bastante temerária a proposta de retroceder em importantes direitos há muito garantidos ao consumidor e já fortemente consolidados em lei e na jurisprudência pátria. Não se descuida de que o crescimento da atividade econômica seja benéfico ao consumidor e deva ser estimulado. Entretanto, eventuais ajustes normativos devem ser promovidos com prudência e ampla participação da sociedade, de forma a não se produzir desequilíbrio nas relações jurídicas, especialmente nestas, onde resta nítida a hipossuficiência do consumidor adquirente.

Diante dessa grave situação, **a MPCON manifesta publicamente seu REPÚDIO à alteração das regras para os contratos de compra e venda de imóveis na forma como constam do texto atual do PLC 1.220/2015**, por colocar o consumidor em situação de sensível desvantagem nessas relações contratuais e caracterizar um grave retrocesso em sede de Direito do Consumidor. A Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor confia, portanto, na sensível atuação da Presidência da República em vetar as disposições que representem esse grave dano aos direitos dos consumidores.

Brasília, 10 de dezembro de 2018.

SANDRA LENGRUBER DA SILVA
PRESIDENTE DA MPCON

SIDNEY ROSA DA SILVA JUNIOR
DIRETOR DA MPCON