



PROCESSO N.º : 2015004067  
INTERESSADO : DEPUTADO FRANCISCO OLIVEIRA  
ASSUNTO : Obriga os empreendedores imobiliários a disponibilizarem informações completas aos consumidores a respeito de seus empreendimentos colocados no mercado.

## RELATÓRIO

Versam os autos sobre projeto de lei de autoria do ilustre Deputado Francisco Oliveira, dispondo que o empreendedor imobiliário, ao colocar à venda no mercado edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas, deve disponibilizar ao consumidor, de forma clara e objetiva, o acesso a informações completas, sempre atualizadas, sobre todos os empreendimentos imobiliários de titularidade do empreendedor, inclusive de todas as pessoas jurídicas envolvidas nos empreendimentos.

A proposição estabelece que as informações deverão conter, no mínimo: (i) a enumeração dos demais empreendimentos imobiliários já lançados pela incorporadora ou pelo grupo de sociedades ao qual pertence; (ii) os prazos de entrega de cada empreendimento; (iii) o período de atraso de cada empreendimento se for o caso; (iv) o motivo do atraso do empreendimento se for o caso; (v) nome completo, endereço, número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ e data de abertura da pessoa jurídica empreendedora.

Prevê a proposição ainda que as informações deverão ser disponibilizadas ao consumidor por meio físico, afixadas em locais visíveis e de fácil leitura no estabelecimento do fornecedor e em caso de ofertas de vendas pela internet, na página do seu site eletrônico, cabendo ao fornecedor mantê-las sempre atualizadas.



A justificativa da proposição menciona que a disponibilização de informações claras e precisas acerca da situação de todos os empreendimentos imobiliários já lançados e em andamento por parte da incorporadora, bem como os dados completos de todas as pessoas jurídicas envolvidas na execução dos empreendimentos, são de extrema relevância para o consumidor no processo de decisão sobre a aquisição ou não da unidade imobiliária. Com base nessas informações, o consumidor adquirente terá melhores condições de apurar a solidez da incorporadora e os riscos que a aquisição do produto pode trazer, especialmente com relação aos atrasos.

Essa é a síntese da proposição em análise.

Constata-se que a propositura em pauta revela matéria pertinente à defesa do consumidor, que está inserida, constitucionalmente, no âmbito da competência legislativa concorrente (CF, art. 24, VIII), razão pela qual cabe a União estabelecer normas gerais e aos Estados exercer a competência suplementar, sendo que, inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

Em sede infraconstitucional, exercendo seu desiderato de estabelecer normas gerais, a União editou a Lei n. 8.078/90, que dispõe sobre a proteção do consumidor (Código de Defesa do Consumidor – CDC).

Verifica-se que a matéria prevista no projeto de lei em análise não se insere no âmbito de normas gerais. Tem-se, nesse caso, uma questão específica, inserida no âmbito da competência concorrente dos Estados (CF, art. 24, VI e XII).

Por tais razões, não vislumbramos qualquer óbice constitucional que impeça a aprovação da propositura em análise, a qual revela-se compatível com o sistema constitucional vigente. No entanto, para ser aprovado, o presente projeto de lei precisa ser alterado formalmente (técnica-legislativa), razão pela qual apresentamos o seguinte substitutivo:

*“SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N. 525, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2015.*

*Obriga o empreendedor imobiliário a disponibilizar ao consumidor as informações que especifica.*

*A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIÁS, nos termos do art. 10 da Constituição Estadual, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:*

*Art. 1º O empreendedor imobiliário, ao colocar à venda no mercado edificação ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, deve disponibilizar ao consumidor, de forma clara e objetiva, o acesso a informações completas e atualizadas sobre todos os empreendimentos imobiliários de sua titularidade já comercializados.*

*Parágrafo único. As informações de que trata o caput deverão conter, no mínimo:*

*I – a enumeração dos demais empreendimentos imobiliários já lançados ou comercializados;*

*II – o prazo e a data da efetiva entrega de cada empreendimento;*

*III – o período de atraso na entrega de cada empreendimento, quando houver;*

*IV – o motivo do atraso na entrega do empreendimento;*



V – nome completo, endereço, número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do empreendedor imobiliário;

VI – a relação das ações judiciais propostas por consumidores em relação a cada empreendimento imobiliário.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendedor imobiliário a pessoa natural ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. ,

Art. 3º As informações deverão ser atualizadas semestralmente e disponibilizadas ao consumidor por meio físico e no sítio eletrônico do empreendedor.

Art. 4º O descumprimento do disposto nesta Lei, sem prejuízo das sanções previstas na Lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 - Código de Defesa do Consumidor -, sujeitará o infrator as penas de:

I – advertência, com notificação dos responsáveis para a regularização do descumprimento no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias;

II – multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), graduada conforme a gravidade

da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do empreendedor, a qual será aplicada em caso de reincidência ou da não regularização prevista no inciso I do caput deste artigo, cujos valores serão revertidos em prol do Fundo Estadual de Defesa do Consumidor criado pela Lei nº 12.207, de 20 de dezembro de 1993.

*Parágrafo único. Persistindo por mais de 1 (um) ano a não regularização do descumprimento previsto no inciso I do caput deste artigo, a multa será aplicada mensalmente, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), até que se comprove o cumprimento da respectiva obrigação.*

Art. 4º Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação.”

Isto posto, com a adoção do substitutivo ora apresentado, somos pela constitucionalidade e juridicidade da propositura em pauta. É o relatório.

SALA DAS COMISSÕES, em 18 de fevereiro de 2016.

  
Deputado SIMEYZON SILVEIRA  
Relator