



ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Consultoria Técnico-Legislativa da Mesa Diretora

Núcleo Econômico

Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte - CDCC



Parecer nº 35/2019/CDCC

Referente ao PL 456/2019 que “**Obriga os empreendedores imobiliários a disponibilizarem informações completas aos consumidores a respeito de seus empreendimentos colocados no mercado.**”.

Autor: Deputado Dr. João.

Relator: Deputado

João Batista

### I - Relatório

A presente iniciativa foi recebida e registrada pela Secretaria de Serviços Legislativos no dia 14/04/2019, sendo colocada em pauta no dia 07/05/2019. Cumprida a pauta foi encaminhada ao Consultor Técnico Jurídico da Mesa Diretora em 14/05/2019. Após foi enviada a esta Comissão em 15/05/2019, tudo conforme as folhas nº 02 e 06/verso.

Submete-se a esta Comissão o Projeto de Lei nº 456/2019, de Autoria do Deputado Dr. João, conforme a ementa acima.

O autor propõe a Lei que dispõe sobre obrigar os empreendedores imobiliários a disponibilizarem informações completas aos consumidores a respeito de seus empreendimentos colocados no mercado.

**Art.1º** É obrigação do empreendedor imobiliário, ao colocar á venda no mercado edificações, ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas, 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.

**Parágrafo único** 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 das pessoas jurídicas mencionadas no "caput".





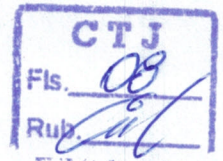
ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Consultoria Técnico-Legislativa da Mesa Diretora

Núcleo Econômico

Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte - CDCC



**Art. 2º** 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 atualizado.

**Art.3º** O descumprimento desta Lei, sem prejuízo das sanções previstas no Código de Defesa do Consumidor, Lei federal nº 8078, de 11 de setembro de 1990, acarretará:

- I** - em advertência, com notificação dos responsáveis para a regularização no prazo máximo e improrrogável de 30(trinta) dias;
- II** - em caso de reincidência, ou da não regularização dentro do prazo estipulado no inciso I deste artigo, será aplicado, ao infrator, multa no valor correspondente a 500(quinhetas) UPF/MT.

**Art.4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Após, os autos foram encaminhados a esta Comissão para a emissão de parecer quanto ao mérito.

É o relatório.

## **II - Análise**

Cabe a esta Comissão, dar parecer a todos os projetos que abordem os temas contidos no Art.369, inciso X, alíneas "a" a "i", do Regimento Interno.

No que diz respeito à tramitação e abordagem do tema, o Regimento Interno prevê dois casos: no primeiro, verifica-se a existência de lei que trate especificamente do tema abordado, se confirmada o projeto será arquivado. No segundo, a existência de projetos semelhantes tramitando, se houver, a propositura deverá ser apensada.

Segundo pesquisas realizadas, seja na internet ou intranet da Assembleia Legislativa de Mato Grosso sobre o assunto, não foi encontrada nenhuma propositura referente ao tema. Isso significa a inexistência de obstáculo regimental ao prosseguimento da proposta de lei, desse modo tal propositura preenche os requisitos necessários para análise de mérito por parte desta Comissão.

Sob o enfoque da análise por mérito, a propositura pode ser avaliada mediante três aspectos: oportunidade, conveniência e relevância social.

Da análise da matéria, constatamos que o projeto tem por escopo obrigar os empreendedores imobiliários a 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 todas as pessoas jurídicas envolvidas nos empreendimentos.

Primeiramente, cumpre destacar que cabe ao Estado legislar concorrentemente sobre proteção ao consumo, de forma específica, adaptando e complementando as normas expedidas pela





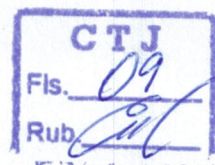
ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Consultoria Técnico-Legislativa da Mesa Diretora

Núcleo Econômico

Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte - CDCC



União às peculiaridades e circunstâncias locais, que é exatamente o que pretende a propositura em tela.

Essas informações têm o objetivo de ajudar o consumidor no processo de decisão, acerca da aquisição, ou não, do imóvel de seu interesse.

A providência é importante, pois objetiva municiar os consumidores de dados suficientes para realizar a melhor escolha, oferecendo maior segurança quanto aos riscos que a aquisição do produto pode trazer, especialmente com relação aos atrasos na entrega dos imóveis.

Sabemos que o Direito do Consumidor tem o objetivo precípuo de proteger as complexas relações jurídicas existentes entre consumidores e fornecedores, resolvendo conflitos e reduzindo abusos que possam existir nessa relação. Com a vulnerabilidade do consumidor reconhecida pela nossa Carta Magna, a legislação de proteção ao consumidor tem o dever de estabelecer a isonomia entre as partes, oferecendo meios ao consumidor para que ele possa se proteger de eventuais abusos sofridos nas relações consumeristas.

Para colocarmos a relação entre os incorporadores imobiliários e os adquirentes de imóveis dentre aquelas abarcadas pelo Direito do Consumidor é necessário buscarmos no Código de Defesa do Consumidor o significado de consumidor e fornecedor, que é colocado do seguinte modo:

*Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.*

*Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.*

*§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.*

Resta claro, assim, que sob a ótica do Direito do Consumidor o incorporador deve ser tratado como fornecedor de bens e serviços, e o adquirente como consumidor, tratando-se o bem imóvel com bem de consumo. Os contratos firmados entre os empreendedores imobiliários e os adquirentes, que buscam a utilização do bem imóvel como destinatários finais, não podem escapar da aplicação do Direito do Consumidor.

De fato, o projeto, ao obrigar os empreendedores imobiliários a disponibilizarem informações completas aos consumidores a respeito de seus empreendimentos colocados no





ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Consultoria Técnico-Legislativa da Mesa Diretora

Núcleo Econômico

Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte - CDCC



mercado, pretende protegê-los de atrasos na entrega, defeitos no imóvel, colaborando na decisão de aquisição, ou não, da unidade imobiliária.

Nesse sentido, entendemos que a presente propositura se mostra conveniente para o ordenamento jurídico, na medida em que garante proteção aos consumidores perante os empreendedores imobiliários, aprimorando a legislação consumerista de modo oportuno e sem ofender as balizas conferidas pela lei geral, ditadas pela União.

Por fim, esta Relatoria sugere que a proposta em tela prossiga nesta Douta Casa Legislativa e seja acolhida pelo ordenamento jurídico, face à demonstração nos autos de proeminente interesse social e dos demais requisitos.

É o parecer.

### III – Voto do Relator

Pelas razões expostas, quanto ao **mérito**, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 456/2019, de Aatoria do Deputado Dr. João.

Sala das Comissões, em 18 de 06 de 2019.

### IV – Ficha de Votação

Projeto de Lei nº 456/2019 - Parecer nº 35/2019
Reunião da Comissão em 18 / 06 / 2019
Presidente: Deputado ULYSSES MORAES
Relator: DEPUTADO JOÃO BATISTA

Voto Relator
Pelas razões expostas, quanto ao <b>mérito</b> , voto pela <b>aprovação</b> do Projeto de Lei nº 456/2019, de Aatoria do Deputado Dr. João.

Posição na Comissão	Identificação do(a) Deputado(o)
Relator	
Membros	