

PROJETO DE LEI Nº 3292/2014

EMENTA:

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR ADQUIRENTE NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NA PLANTA, NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): Deputado GILBERTO PALMARES, LUIZ MARTINS, LUIZ PAULO, WAGNER MONTES

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RESOLVE:

TÍTULO I DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES ADQUIRENTES CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A presente Lei estabelece normas de proteção e defesa dos consumidores adquirentes na aquisição de imóveis na planta, no Estado do Rio de Janeiro.

Art. 2º. Consumidor adquirente é toda pessoa física ou jurídica que adquire imóvel comercializado mediante incorporação imobiliária.

Art. 3º. Entende-se por incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 4º. Incorporadora é a pessoa jurídica que desenvolve o negócio imobiliário, identificando as oportunidades negociais, realiza os estudos de viabilidade, adquire o terreno e comercializa as unidades autônomas do empreendimento.

CAPÍTULO II DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Art. 5º. A Comissão de Representantes será responsável pela fiscalização e o acompanhamento da incorporação e da construção.

Parágrafo único. A comissão de que trata o caput deste artigo será composta, no mínimo, por adquirentes que correspondam a 10% (dez por cento) das unidades do empreendimento.

Art. 6º. Os membros da Comissão poderão, a cada 90 (noventa) dias, visitar o empreendimento em construção.

CAPÍTULO III

DA PUBLICIDADE

Art. 7°. A incorporadora deverá publicar balancete trimestral, na área restrita do seu site, acessível a todos os adquirentes, contendo todas as receitas e despesas relativas ao empreendimento em construção.

Art. 8°. A incorporadora deverá publicar o cronograma físico-financeiro, na área restrita do seu site acessível a todos os adquirentes, relativo ao empreendimento em construção.

Parágrafo único. As atualizações do cronograma físico-financeiro serão disponibilizadas no site no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Art. 9°. Deverão ser publicadas na área restrita do site as modificações feitas no projeto original do empreendimento.

Art. 10. Disponibilizar-se-á aos adquirentes o fluxo de caixa do empreendimento na área restrita do site da incorporadora.

Parágrafo único. As atualizações e modificações no fluxo de caixa deverão ser disponibilizadas no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Art. 11. O memorial de incorporação e o cronograma físico-financeiro deverão ser disponibilizados no estande de vendas das unidades habitacionais do empreendimento para consulta dos adquirentes.

Art. 12. O descumprimento do artigo 11, sujeitará o infrator as penalidades de multa prevista nos Incisos II e III do artigo 24, desta Lei, independente de reincidência na infração.

CAPÍTULO V DA NÃO INCIDÊNCIA DO ÍNDICE DE CORREÇÃO

Art. 13. Não incidirá atualização com base na variação do INCC do saldo devedor do adquirente, ou qualquer outro índice, após a data prevista no contrato para a conclusão da obra até a devida expedição do habite-se.

Art. 14. O descumprimento do artigo 13, sujeitará o infrator as penalidades de multa prevista nos Incisos IV e V do artigo 24, desta Lei, independente de reincidência na infração.

CAPÍTULO VI DA REPARAÇÃO CIVIL RELATIVA ÀS DESPESAS COM ALUGUÉIS

Art. 15. O atraso na entrega do empreendimento será considerado ato ilícito, nos termos do art. 927, do Código Civil, ficando o incorporador obrigado a

repará-lo.

Art. 16. O Incorporador deverá arcar com os aluguéis dos consumidores adquirentes, a partir da fluência do prazo de carência do empreendimento,

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS RELATIVAS À INCORPORAÇÃO
CAPÍTULO I
DOS ESTUDOS GEOTÉCNICOS

Art. 17. Incumbe ao incorporador, antes da comercialização, apresentar:

I – estudos geotécnicos completos, inclusive com a caracterização adequada e suficiente do subsolo onde será construído o empreendimento, conforme NBR 15.575/2013;

II – estudos completos de drenagem, a fim de evitar inundações, conforme NBR 15.575/2013;

III – estudos completos de estabilidade dos taludes e projetos de contenção de encostas, caso necessário, conforme NBR 15.575/2013.

CAPÍTULO II
DO USO DE TECNOLOGIA SUSTENTÁVEL E DA AUTOVISTORIA
ELÉTRICA

Art. 18. O incorporador deverá, preferencialmente, utilizar na construção do empreendimento materiais ambientalmente sustentáveis e energeticamente eficientes.

Art. 19. O não cumprimento do caput do art. 1º, da Lei nº 6400, de 05 de março de 2013, sujeitará o infrator às penalidades prevista nessa Lei.

Parágrafo único. Os condomínios farão constar em suas convenções a obrigatoriedade da autovistoria.

Art. 20. A ligação definitiva da instalação elétrica do empreendimento será lavrada em termo de responsabilidade técnica, por profissional legalmente habilitado.

CAPÍTULO III
DA OBSERVÂNCIA DE CRITÉRIOS CONSTRUTIVOS

Art. 21. O incorporador observará na construção de todo empreendimento:

I – que os vãos das portas tenham, no mínimo, 80 cm (oitenta centímetros);

II – que os vãos das janelas tenham, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 22. Os empreendimentos adotarão a cota de soleira, que será definida em função da cota máxima de cheia relativa ao local, ou região da construção.

CAPÍTULO IV DA OBSERVAÇÃO OBRIGATÓRIA DE NORMAS TÉCNICAS

Art. 23. O incorporador deverá adotar, obrigatoriamente, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT relativas a qualidade da edificação, à proteção contra ruído e contra a poluição sonora.

TÍTULO III DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 24. O não cumprimento do disposto nesta Lei sujeitará o infrator às seguintes sanções, não prejudicando outras penalidades:

- I – advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularização;
- II – multa de R\$10.000 (dez mil reais) na primeira autuação;
- III – multa de R\$20.000 (vinte mil reais) na segunda autuação;
- IV – multa de R\$40.000 (quarenta mil reais) na terceira autuação;
- V – multa de R\$80.000 (oitenta mil reais) na quarta autuação;
- VI – multa de R\$120.000 (cento e vinte mil reais) na quinta autuação.

Art. 25. Os órgãos de Defesa do Consumidor serão responsáveis pela aplicabilidade das penalidades de multa previstas nesta Lei.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O Incorporador deverá tornar público o teor desta Lei em todos os estandes de vendas dos empreendimentos.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Barbosa Lima Sobrinho, 17 de dezembro de 2014.

DEPUTADO GILBERTO PALMARES
Terceiro Vice-Presidente da Assembleia Legislativa do Rio de Janeiro

DEPUTADO WAGNER MONTES
Primeiro Secretário da Assembleia Legislativa do Rio de Janeiro

DEPUTADO LUIZ PAULO
**Presidente da Comissão de Tributação, Controle da Arrecadação
Estadual e de Fiscalização dos Tributos Estaduais**

DEPUTADO LUIZ MARTINS
Presidente da Comissão de defesa do Consumidor

JUSTIFICATIVA

Trata-se de Projeto de Lei que **"DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR ADQUIRENTE NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NA PLANTA, NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

Em 2013, foi criada a Resolução nº 704/2014, que criou a **A COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A APURAR AS CAUSAS DE POSSÍVEIS CRIMES CONTRA A ECONOMIA POPULAR RELATIVAS AO ATRASO SUPERIOR AO PRAZO LEGAL NA ENTREGA DOS IMÓVEIS PELAS CONSTRUTORAS, NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**.

Durante o seu período de funcionamento, a CPI recebeu cerca de 500 (quinhentas) denúncias, num total de cerca de 3.000 (três) mil famílias prejudicadas pelas construtoras. Outro importante instrumento de comunicação com sociedade foi o e-mail. Em média foram recebidos aproximadamente 50 (cinquenta) e-mail's por mês, perfazendo 500 (quinhentos) no total.

Registre-se que a relação jurídica entre as partes está consubstanciada como relação jurídica de consumo. Deve-se, portanto, aplicar todas as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor e legislação extravagante protetiva aos consumidores.

As principais reclamações apuradas pela CPI foram o atraso na entrega dos imóveis em prazo superior ao legalmente estabelecido, a modificação do projeto original sem a devida aquiescência dos consumidores, a cobrança de cotas condominiais antes da entrega das chaves, a falta de previsão de visitação do imóvel durante as obras, quando se adota a criação de SPE, e a aplicação de correção monetária pelo  ndice Nacional da Construção Civil – INCC, durante o período de inadimplemento do construtor.

No tocante ao atraso na entrega dos imóveis em prazo superior ao legalmente estabelecido,   uníssona a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – TJRJ, no sentido de rechaçar as alegações das construtoras, de que os atrasos foram motivados pela falta de mão de obra no mercado.

A posição jurisprudencial   majoritária ao afirmar que o retardo do cronograma de obra em período superior ao prazo legal, consubstancia-se em risco inerente ao ramo da construção civil. Incontroverso que eventuais condições climáticas adversas e escassez de mão de obra não servem de alegação para justificar o atraso.

Posta assim a questão, é de se dizer que o atraso na entrega dos imóveis caracteriza inadimplemento contratual por parte das construtoras, que devem reparar os danos causados mediante o ressarcimento do dano material e do dano moral.

No que se refere à cobrança de cotas condominiais antes da entrega das

chaves dos imóveis, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça apontam para que a cobrança das cotas somente se dê a partir do momento em que o adquirente proceda a sua emissão na posse do bem imóvel.

A legislação acerca do patrimônio de afetação (Lei n. 10.931/2004) prevê a criação de comissão de representantes, à qual será facultada a visita periódica do imóvel em construção. O problema da vista ao canteiro de obras se dá quando as construtoras adotam o regime de Sociedade de Propósito Específico para incorporação daquele futuro edifício.

Nesse contexto, é preciso criar normas específicas, sob a vertente de legislação de consumo, de modo a garantir a criação de comissão de representantes com a possibilidade de visita periódica do imóvel, quando for adotada a criação de Sociedade de Propósito Específico para a construção dos empreendimentos.

Em prosseguimento, ressalte-se a aplicação do Índice Nacional da Construção Civil para corrigir monetariamente o saldo devedor durante o período de obras esta em consonância com a legislação de incorporação e construção. Ocorre que, mostra-se indevida a correção do saldo devedor pelo INCC, ou pro qualquer outro índice, vez que o inadimplemento contratual se dá exclusivamente por parte da construtora, devendo esta, portanto, suportar o ônus desse descumprimento contratual.

As decisões do TJRJ corroboram a posição da CPI, quanto aos temas anteriormente abordados, a saber:

APELAÇÕES. CONTRATO IMOBILIÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL. OBRA CONCLUÍDA NO PRAZO CONVENCIONADO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANOS MATERIAL E MORAL.

1. As partes litigantes firmaram uma promessa de compra e venda pela qual a Construtora ré/2ª apelante prometeu concluir o edifício multifamiliar até agosto de 2011, mês limite do prazo de tolerância de 180 dias, previsto no contrato. O prédio, com o "Habite-se", foi entregue com dois meses de antecedência, isto é, em junho de 2011. Todavia, a promitente-compradora (autora/1ª apelante) só pode imitir-se na posse da unidade habitacional no dia 03 de novembro do mesmo ano, data em que a ré lhe entregou as chaves, sobrevindo daí várias consequências, a saber: 1.1. A promitente-compradora só é responsável pelo pagamento das cotas condominiais a partir de sua imissão na posse do imóvel, em novembro de 2011, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça; 1.2. A Construtora deve ressarcir a adquirente pelos aluguéis que esta teve de desembolsar antes de mudar-se para o novo apartamento; 1.3. A Construtora deve ressarcir a adquirente pelas despesas que teve com o depósito dos móveis comprados para mobiliar o novo apartamento. 1.4. Se a Construtora ré não justificou o porquê desse atraso nem na

contestação nem nas contrarrazões, apenas disse que o imóvel foi entregue no prazo, forçoso reconhecer que se a Cláusula Quatorze da Promessa prevê "multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida vencida" para o caso de impontualidade da promitente-compradora, também se impõe aplicá-la, a contrario sensu, por equidade, quando a promitente-vendedora incorrer em mora, sobretudo pela natureza de cláusula penal moratória da multa convencionada. 1.5. A Construtora fica obrigada a compensar a autora pelo dano moral sofrido, que decorreu dos vários aborrecimentos porque passou ao longo da conclusão do negócio jurídico, transbordando do mero descumprimento contratual, cujo montante arbitrado na sentença (R\$ 5.000,00) atendeu às circunstâncias do caso e aos princípios que norteiam a matéria. 2. Não colhe a alegação da autora de que a empresa ré teria aplicado juros ao saldo devedor antes da entrega das chaves, quando, segundo seu entendimento, o certo era a incidência de correção monetária pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC. Seja como for, saber se houve incidência de juros, como alega autora, ou do IGP-M, como afirma a Construtora, é questão que deveria ter sido resolvida por perícia, prova que não foi produzida nos autos e que não mais poderá sê-lo, pois nem na petição inicial, nem quando a demandante foi ordenada a emendá-la para que observasse o rito sumário, a requereu, conforme exige o art. 276 do CPC. Neste aspecto, o pedido subjacente de repetição em dobro da quantia que afirmou ter pago a maior, queda-se prejudicado.

0002119-82.2012.8.19.0203 - APELACAO - 1ª Ementa. DES. JACQUELINE MONTENEGRO - Julgamento: 13/08/2013 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CIVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO LOGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CONDIÇÕES CLIMÁTICAS ADVERSAS. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS EMERGENTES. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR EM FAVOR DO FORNECEDOR MOROSO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DO EXCESSO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRIVAÇÃO DA POSSE E DA LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL CORRETAMENTE ARBITRADO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO.

Interpretação lógico-sistemática do pedido que não se confunde

com ofensa ao princípio da congruência. Eventuais condições climáticas adversas não justificam o retardo do cronograma em período superior a dois anos, porquanto tal fator é risco inerente ao ramo da construção civil. Incontroverso o inadimplemento contratual, compete à parte desidiosa indenizar o contratante vulnerável pelos lucros cessantes decorrentes da privação da posse direta e da livre disposição do bem quando já constituído em mora o promissário vendedor. O termo final do pagamento dos aluguéis é a data da efetiva entrega do imóvel, ao passo que os juros moratórios defluem da data do respectivo vencimento sem a devida contraprestação ao consumidor. Demonstrado que a tardia integralização do preço foi fruto exclusivo da inércia da construtora, o saldo devedor não pode ser corrigido durante o período em que o aderente aguardava, após o término do prazo de tolerância, a conclusão da obra para imitir-se na posse do imóvel. Desarrazoado atraso na finalização do empreendimento que não pode servir de ganho à parte que deu causa ao inadimplemento do contrato. Satisfeito o saldo devedor no curso da lide e constatado o excesso na cobrança, inegável o direito e o interesse dos adquirentes de serem ressarcidos pelo valor pago a maior, evitando-se o enriquecimento sem causa do oblato. Aborrecimentos e preocupações que suplantam as chateações do cotidiano e devem traduzir efetiva compensação pelos danos morais iniquamente impingidos aos adquirentes da unidade imobiliária. Tratando-se de obrigação ilíquida, o termo inicial para a fluência dos juros é a citação, momento em que o devedor é constituído em mora (CPC, 219 e Súmula nº 163 do STF). Conhecimento e desprovimento do recurso.

0014351-45.2011.8.19.0209 - APELACAO - 1ª Ementa. DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 13/08/2013 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

Relação de consumo. Contrato. Promessa de compra e venda. Imóvel residencial em construção. Atraso na entrega do imóvel. Fortuito interno que se insere no risco do empreendimento. Nexo causal entre a má prestação do serviço e o prejuízo. Excludente de responsabilidade. Inocorrência. Multa contratual. Dano moral. Cumulatividade. Ação de rito ordinário proposta pelo promitente adquirente em razão do atraso na entrega do bem imóvel. Pedidos julgados procedentes para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, assim como ao pagamento da multa contratual de 2%

acrescida do valor proporcional a quatorze dias, corrigida monetariamente desde outubro de 2009 e acrescida de juros de mora a contar da citação. Apelo das rés no sentido de que teria havido inobservância de prazo de tolerância de 120 dias úteis para a efetivação da entrega, de que a multa contratual arbitrada, de 2%, seria superior à prevista e inclusive da que pedida pelo autor, isso implicando em sentença ultra petita, e ainda de inoccorrência de dano moral e a impossibilidade de sua cumulação com a referida multa contratual. A questão do atraso restou incontroversa, tendo as rés, inclusive, atribuído dito atraso, e sem qualquer prova, à instituição financeira, que não teria liberado de pronto o valor financiado. Fatores interligados à atividade lucrativa desempenhada pelas rés, configurando o fortuito interno, incapaz de romper o nexo de causalidade. Multa moratória contratual que não guarda identidade com a indenização de dano moral. Cláusula penal moratória não possui o caráter substitutivo contido na compensatória, quando se prefixa as perdas e danos eventualmente devidas, não havendo, assim, o alegado bis in idem. Afinal, nessa modalidade, a multa prevista visa apenas punir o retardo no cumprimento da obrigação principal. Conquanto a cumulação fique vedada na hipótese de cláusula penal compensatória, o mesmo não ocorre para a cláusula penal moratória, que não interfere na responsabilidade civil do devedor pelo seu atraso. As decisões prolatadas pelo magistrado estão submetidas aos limites definidos na ação proposta. A hipótese de que ora se cuida, não abriga a busca pelo reequilíbrio da relação contratual por meio da aplicação da teoria da base objetiva do negócio, tal como prevista no art. 6º, inciso V, do CDC, porque no caso a fixação dessa multa se deu em percentual além do pedido autoral, este que, por sua vez, se amparou em cláusula a que ele legitimamente aderiu (fl. 26). Quanto a o dano moral, tem-se que o descumprimento contratual extrapolou o mero aborrecimento gerando aflição, angústia e frustração no autor em sua expectativa de realizar o sonho de adquirir a casa própria, isso atentando contra a sua dignidade humana. Quantum indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que guarda perfeita harmonia com as peculiaridades do caso em tela e com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade, por isso devendo ser mantido. Sentença reformada em parte apenas para reduzir a multa, de 2% (dois por cento) para 1% (um por cento). Recurso a que se dá provimento parcial.

0007864-08.2010.8.19.0205 - APELACAO - 1ª Ementa. DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 31/07/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

AVISO TJ nº 80/2014 (02.10.2014)

Nas demandas em que se discute atraso na entrega das chaves, não indenização por danos morais, verbas de origem e natureza jurídicas distintas.

Justificativa: O pagamento de multa consiste em ato ilícito contratual, não se confundindo, portanto, com a indenização por danos morais, que decorre de um ato ilícito extracontratual. Nesse passo, a cláusula penal moratória rege-se por regras diversas da verba indenizatória, porquanto esta última possui natureza extracontratual, enquanto aquela, repiso, tem natureza contratual.

Precedentes: Apelação Cível Nº: 1003456-47.2011.8.19.002.

Relator: Des. FLÁVIO MARCELO DE AZEVEDO HORTA

FERNANDES. Apelação Cível Nº:0380205-86.2010.8.19.0001 -

Relator: DES. PETERSON BARROSO SIMÃO - Julgamento: 14/06/2014.

Revela-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para as hipóteses de mora ou de inadimplemento contratual, sem igual imposição ao fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença.

Justificativa: Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por imperativo de equidade, revela-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença.

Precedentes: REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012.

As taxas de deslocamento ou interveniência sobre o repasse do financiamento são de responsabilidade do incorporador e construtor, vedada a sua transferência ao adquirente, mesmo que prevista contratualmente.

Justificativa: quando o consumidor escolhe outro banco para fazer o financiamento, que não o indicado pela construtora. **É considerada abusiva**, nos termos no art. 51, IV do CDC, porque estabelece obrigações consideradas iníquas, abusivas, que colocam o consumidor em desvantagem exagerada. Sendo, ainda, incompatível com a boa-fé ou a equidade a cobrança da mesma. É direito de todo consumidor escolher a instituição bancária de sua preferência, normalmente aquele que lhe oferece

melhores condições de financiamento, menores taxas e encargos. Além disso, **o construtor e também o incorporador** respondem pelos eventuais danos causados. Extrai-se da leitura do art. 3º do CDC que, o sistema de proteção ao consumidor considera como fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e de serviços, não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual com o consumidor, alargando-se a rede de responsabilidade pelos danos decorrentes da relação de consumo. Assim, tanto a construtora, quanto a incorporadora são solidariamente responsáveis por eventuais danos causados ao consumidor. Sendo certo que, em empreendimentos de grande porte, construtoras e incorporadoras estão coligadas e interessadas na venda das unidades construídas. Isto é, participam da cadeia de fornecimento do produto. O que encontra previsão no art. 7º, parágrafo único e art. 25, caput e § 1º do CDC.

Precedentes: 0379982-65.2012.8.19.0001 - APELAÇÃO. DES. MYRIAM MEDEIROS - Julgamento: 15/04/2014 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL; 0202970-64.2012.8.18.0001 - APELAÇÃO. DES. CLAUDIO BRANDAO - Julgamento: 06/11/2013 – SÉTIMA CÂMARA CÍVEL.

Cabe ressaltar que, a Lei n. 4591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, é antiga e não contempla os principais institutos que regulam a proteção aos adquirentes.

Em virtude dessas considerações, apresentamos o presente Projeto de Lei, para que regule, sob a ótica do direito do consumidor, as brechas da legislação que permitem às construtoras efetuar tantas lesões aos consumidores-adquirentes.