

AO EXPEDIENTE DO DIA
07 de 02 de 17
PRESIDENTE



“tífico, para os devidos fins, que este
DOCUMENTO foi publicado no D O E
Nesta Data 24 / 12 / 2016
Vera Lucia Sá
Serência Executiva de Registro de Atos
registro da Casa Civil do Governador

VETO TOTAL N° 131



Senhor Presidente da Assembléia Legislativa da Paraíba,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 65 da Constituição Estadual, por considerar inconstitucional e contrário ao interesse público, decidi vetar totalmente o Projeto de Lei nº 1.042/2016, de autoria do Deputado Tovar Correia Lima, que “Dá nova redação e acrescenta à Lei nº 10.570, de 24 de novembro de 2015, que determina a aplicação de multa às construtoras e às incorporadoras por atraso na entrega do imóvel ao comprador-consumidor”

RAZÕES DO VETO

O PL nº 1.042/2016 dá novas redações ao art. 1º, caput, e ao art. 3º, bem como revoga o § 3º do art. 1º, todos da Lei nº 10.570, de 24 de novembro de 2015, que determinou “a aplicação de multa às construtoras e às incorporadoras por atraso na entrega de imóvel ao comprador-consumidor”.

Veto às mudanças do art. 1º da Lei nº 10.570/2015:

Redação atual da Lei nº 10.570/2015	Nova redação sugerida pelo PL nº 1042/2016
Art. 1º As Construtoras e Incorporadoras, que não entregarem os imóveis na data contratada, deverão indenizar o comprador-consumidor no	Art. 1º As Construtoras e Incorporadoras, que não entregarem os imóveis na data contratada, deverão indenizar o comprador-consumidor no

PL



ESTADO DA PARAÍBA



valor equivalente a <u>2% (dois por cento) do valor total do imóvel previsto no contrato</u> , devidamente atualizado, desde que não previsto valor superior, salvo se houver prazo de tolerância que, em nenhuma hipótese, <u>poderá ser superior a 06 (seis) meses.</u>	valor equivalente a <u>0,5% (meio por cento) do valor efetivamente pago do imóvel previsto no contrato</u> , devidamente atualizado, desde que não previsto valor superior, salvo se houver prazo de tolerância que, em nenhuma hipótese, <u>poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias úteis, não cabendo danos morais ou materiais, desde que cumprido a indenização deste artigo</u>
---	---

As mudanças sugeridas ao art. 1º da Lei nº 10.570/2015 são totalmente prejudiciais para o consumidor.

A primeira mudança do artigo 1º, além de reduzir o percentual de 2% para 0,5% do valor da indenização a ser pago pelas construtoras ao comprador-consumidor, também reduziu a base de cálculo sobre a qual o referido percentual incidiria, i. e., deixou de ser o “*valor total do imóvel previsto no contrato*” e passou a ser o “*do valor efetivamente pago do imóvel previsto no contrato*”.

Já a segunda mudança do art. 1º, além de ampliar o prazo de tolerância sobre o qual não incidirá a multa — que deixou de ser dias corridos (6 meses) e passou a ser dias úteis (180 dias úteis) —, também criou uma excludente de responsabilidade civil em total desrespeito à Constituição federal e ao Código Civil ao dizer que se houver pagamento da multa não haverá pagamento de danos morais ou materiais. Ora, isso é inconstitucional, pois



ESTADO DA PARAÍBA

consumidores a mudança sugerida no caput do art. 1º da Lei 10.570/2014 deve ser vetada.



Veto à revogação do § 3º do art. 1º da Lei 10.570/2015:

O PL nº 1.042/2016 pretende revogar o § 3º do art. 1º da Lei nº 10.570/2015. Vejamos o que diz o atual § 3º:

§ 3º Também serão devidas todas as despesas suportadas pelo comprador-consumidor provenientes da não entrega do imóvel no prazo contratualmente previsto.

Esse § 3º está em harmonia com o art. 5º, XXXV, da Constituição Federal. Sua exclusão contraria o interesse público. Deve ser rejeitada.

Veto às mudanças do art. 3º da Lei nº 10.570/2015:

Redação atual da Lei nº 10.570/2015	Nova redação sugerida pelo PL nº 1042/2016
“Art. 3º As empresas ficam obrigadas, a avisar ao comprador-consumidor, com 06 (seis) meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega das chaves do imóvel, sob pena de incidir também a indenização prevista no caput do art. 10 desta Lei.”	Art. 3º Além do prazo de tolerância acima ajustado, haverá prorrogação do mesmo na hipótese da ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior, nos termos do art.393, do Código Civil, entendendo-se como tais, por exemplo, greves, suspensão ou falta de transportes, falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada, chuvas prolongadas quem impeçam ou dificultem



ESTADO DA PARAÍBA



	etapas importantes da obra, ou ainda, em virtude de desequilíbrio financeiro-econômico deste contrato, eventual embargo da obra (não resultante da incúria ou erro da Promitente Vendedora)
--	---

Essa é mais uma alteração em total afronta aos interesses dos consumidores e em discrepância com o entendimento jurisprudencial. Da forma como redigido o texto do PL nº 1.042/2016, a entrega do objeto contratado poderá ser prorrogada indefinidamente. E o pior: pretende-se tipificar como caso fortuito ou força maior hipóteses não canceladas pelo Poder Judiciário.

TJDFT-0350179) DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PROVA DOCUMENTAL. PRODUÇÃO APÓS A SENTENÇA. HIPÓTESE EXCEPCIONAL NÃO CONFIGURADA. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR INEXISTENTE. RISCO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. MULTA PREVISTA PARA A HIPÓTESE DE MORA DO COMPRADOR. INVERSÃO. DESCABIMENTO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. I. Vencida a fase postulatória, somente é admissível a juntada de documentos pelo réu para comprovar fatos ocorridos após a articulação da defesa ou para contrapor-los a documentos aportados aos autos pela parte contrária. II. Fora dessas raias dos artigos 397 e 397 do Código de Processo Civil, consente-se na produção de prova documental somente quando a parte demonstra motivo justificado e não se detecta prejuízo à parte contrária. III. **Pela teoria do risco do negócio, contemplada nos artigos 12, caput, e 14, caput, do Código de Defesa do Consumidor, as incorporadoras respondem objetivamente pelo atraso na entrega do empreendimento imobiliário.** IV. Dificuldades decorrentes de chuvas, greve no transporte público e escassez de mão de obra qualificada, ainda que comprovadas, qualificam-se como caso fortuito interno e **por isso não excluem a responsabilidade civil da incorporadora imobiliária pelo atraso na conclusão do empreendimento.** V. Não se pode utilizar uma cláusula penal



ESTADO DA PARAÍBA



ajustada para o descumprimento do contrato por uma dos pactuantes para penalizar eventual desídia do outro contraente.

VI. Nem mesmo o Código de Defesa do Consumidor autoriza o juiz deslocar o campo de incidência de cláusulas penais. VII. O atraso na entrega do imóvel priva o adquirente dos frutos civis decorrentes do seu uso ou gozo. E, como toda e qualquer utilização ou fruição de bem dessa natureza pode ser expressada monetariamente mediante o parâmetro locatício, esse é o referencial para a mensuração dos lucros cessantes. VIII. À falta de consistência probatória quanto à extensão dos lucros cessantes, deve ser remetida para a fase liquidatória a apuração do quantum debeatur. IX. Recurso conhecido e parcialmente provido. (APC nº 20140111968279 (950691), 4ª Turma Cível do TJDF, Rel. James Eduardo da Cruz de Moraes Oliveira. j. 02.06.2016, DJe 04.07.2016).

GRIFAMOS.

A alegação de ausência de mão de obra, greve e chuva não configuram força maior capaz de eximir a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista sua previsibilidade, além de que o risco do empreendido não pode ser compartilhado com o consumidor.

TJPE-0113957) APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS. CHUVAS. GREVE. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. SITUAÇÕES INERENTES À PRÓPRIA ATIVIDADE. LUCRO CESSANTE. DESNECESSIDADE DE PROVA. MULTA E JUROS POR ATRASO. APLICAÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RECURSO DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. RECURSO DA CONSUMIDOR IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. A suposta ocorrência de chuvas, greves e ausência de mão de obra qualificada não configuram hipóteses de caso fortuito ou força maior, porquanto são situações previsíveis e inerentes à atividade da Construtora. Assim, demonstrada a responsabilidade da Construtora pelo atraso, deve o adquirente ser indenizado; 2. O atraso



ESTADO DA PARAÍBA

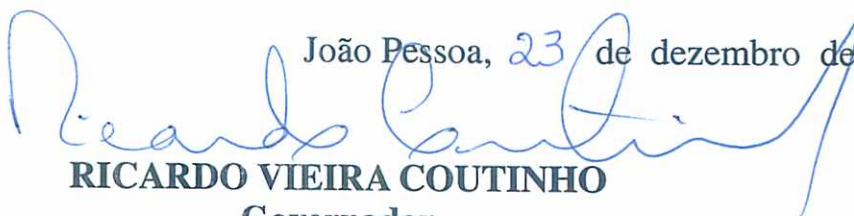


na entrega do imóvel gera danos aos compradores e, por isso, os lucros cessantes, nesses casos, não necessitam de comprovação dos prejuízos, existindo a sua presunção. Precedentes do STJ; 3. Por se tratar de contrato de adesão, deve-se aplicar a multa e juros pelo atraso na entrega do imóvel, pois, se assim não for, o consumidor ficará em situação desvantajosa; 4. O simples atraso na entrega do imóvel, por si só, não é capaz de justificar o pleito indenizatório, tratando-se o presente caso de mero descumprimento contratual. Recurso da Construtora parcialmente provido. 5. A atividade de construção está sujeita a diversos fatores que podem retardar a conclusão da obra, como ocorreu no presente caso, porém, são hipóteses que não configuram força maior, justamente pela existência do prazo de tolerância, o qual não pode ser excluído; 6. Indevido o pleito de ressarcimento em dobro dos valores pagos indevidamente, referentes à diferença a maior do valor do financiamento (R\$ 22.948,65) e à taxa de evolução da obra (R\$ 609,66), tendo em vista a ausência de prova mínima quanto ao real pagamento da mencionada taxa, além do que o contrato de financiamento foi celebrado com a CEF, devendo a Apelante se insurgir contra tal instituição. Recurso da consumidora improvido. (Apelação nº 0027214-27.2014.8.17.0001, 6ª Câmara Cível do TJPE, Rel. Stênio José de Sousa Neiva Coêlho. j. 02.08.2016, unânime, DJe 16.08.2016).

Por fim, sem deixar de reconhecer os bons propósitos parlamentar, o Governador do Estado tem o ônus de vetar projetos de lei com vício de inconstitucionalidade e quando contrário ao interesse público.

São essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar o Projeto de Lei nº 1.042/2016, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Assembleia Legislativa.

João Pessoa, 23 de dezembro de 2016.


RICARDO VIEIRA COUTINHO
Governador



ESTADO DA PARAÍBA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
Casa de Eptácio Pessoa

Certifico, para os devidos fins, que este
PROJETO DE LEI FOI VETADO
e publicado no D.O.E. nesta data
24/12/2016
Está dada a 5ª
Gerência Executiva de Registro de Atos
Legislação da Casa Civil do Governador

AUTÓGRAFO Nº 463/2016
PROJETO DE LEI Nº 1042/2016
AUTORIA: DEPUTADO TOVAR CORREIA LIMA



VETO

Ricardo Vieira Coutinho
Governador

Dá nova redação e acrescenta à Lei nº 10.570, de 24 de novembro de 2015, que determina a aplicação de multa às construtoras e às incorporadoras por atraso na entrega do imóvel ao comprador-consumidor.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DECRETA:

Art. 1º A Lei nº 10.570, de 24 de novembro de 2015 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º As Construtoras e Incorporadoras, que não entregarem os imóveis na data contratada, deverão indenizar o comprador-consumidor no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor efetivamente pago do imóvel previsto no contrato, devidamente atualizado, desde que não previsto valor superior, salvo se houver prazo de tolerância que, em nenhuma hipótese, poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias úteis, não cabendo danos morais ou materiais, desde que cumprido a indenização deste artigo. (NR)

§ 1º (...)

§ 2º (...)



§ 3º (REVOGADO)

Art. 2º (...)

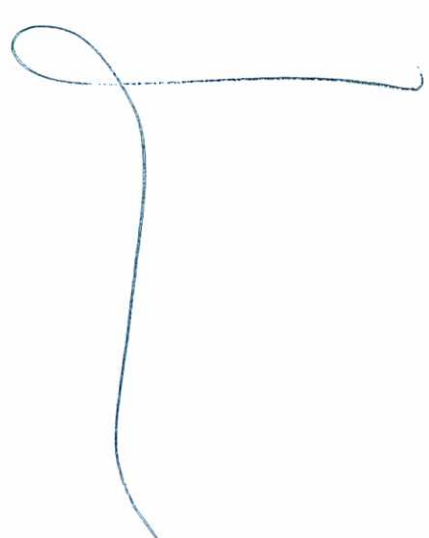
Art. 3º Além do prazo de tolerância acima ajustado, haverá a prorrogação do mesmo na hipótese da ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior, nos termos do art. 393, do Código Civil, entendendo-se como tais, por exemplo, greves, suspensão ou falta de transportes, falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada, chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra, ou ainda, em virtude de desequilíbrio financeiro-econômico deste contrato, eventual embargo da obra (não resultante da incúria ou erro da Promitente Vendedora). (NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Paço da Assembleia Legislativa do Estado da Paraíba, “Casa de Epitácio Pessoa”, João Pessoa, 29 de novembro de 2016.

ADRIANO GALDINO
Presidente



PROTOCOLO DE ENTREGA

VETO TOTAL

Projeto de Lei nº 1.042/2016, de autoria do Deputado Tovar Correia Lima, que dá nova redação e acrescenta à Lei nº 10.570, de 24 de novembro de 2015, que determina a aplicação de multa às construtoras e às incorporadoras por atraso na entrega do imóvel ao comprador-consumidor: 07 laudas.

Autógrafo nº 463/2016 e Projeto de Lei nº 1042/2016: 02 laudas.

DATA DO RECEBIMENTO: / / 2017; HORÁRIO: .

SERVIDORA RESPONSÁVEL: () Luciana Furtado Mat. 273.073-1

SERVIDORA RESPONSÁVEL: () Elaine Cristina Oliveira Bezerra Mat. 290.251-3

SERVIDORA RESPONSÁVEL: () Vanuza Cavalcanti Fernandes Mat. 290.263-0


Assinatura
Assinatura
Mat. 288.235-3

Recebido em 03/12/2017
às 13 h 31 min
Assembleia Legislativa da Paraíba
Secretaria da Presidência