

Nota Pública

A MPCON – Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor, constituída por membros dos Ministérios Públicos dos Estados e do Distrito Federal, o Ministério Público Federal, através da 3ª Câmara de Coordenação e Revisão com atuação em todo o Brasil na defesa do consumidor, a Comissão de Defesa do Consumidor do CONDEGE, constituída por membros das Defensorias Públicas dos Estados e do Distrito Federal, a Defensoria Pública da União, o Fórum Nacional das Entidades Cíveis de Defesa do Consumidor, a Associação Brasileira de Procons – PROCONSBRASIL, Procon do Estado do Rio de Janeiro, Instituto Brasileiro de Política e Defesa do Consumidor – BRASILCON, o Conselho Municipal de Defesa do Consumidor de Porto Alegre, reunidos na data de hoje na sede do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, vêm a público, em conjunto, manifestar sua contrariedade à proposta normativa que está sendo debatida entre o Governo Federal e empresas e associações do setor imobiliário, eis que tal documento, nos moldes propostos, com risco de enorme prejuízo a todos os consumidores na compra e venda de imóveis e 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.

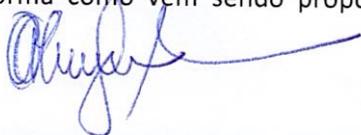
Cabe esclarecer que a referida proposta, dentre outras disposições, prevê que na hipótese de o consumidor não ter condições financeiras para continuar honrando o pagamento das parcelas do preço contratado e necessite rescindir o contrato, este venha a perder até 80% do valor dispendido, enquanto, com base nas normas ora vigentes e na jurisprudência atual, o consumidor tem como limite máximo para essa perda 25% dos valores dispendidos.

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. Ora, a proposta que vem sendo capitaneada pelo mercado permitiria uma situação na qual o consumidor que se visse obrigado a devolver o imóvel recém-adquirido por ter perdido sua capacidade econômica de pagamento, não apenas teria de devolvê-lo à incorporadora, mas também perderia até 80% do valor pago pelo bem e se tornaria devedor de aluguéis, cotas condominiais e tributos relativos ao período em que ali esteve. A incorporadora, de outro lado, além de cobrar todas essas quantias e poder reter até 80% do valor recebido pelo imóvel, ainda o receberia livre e desembaraçado para novamente oferta-lo à venda por preço integral.

Nesse contexto, 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.

Os órgãos e instituições integrantes do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor não se descuidam 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, os órgãos e instituições acima nomeados manifestam publicamente seu repúdio à alteração das regras para os contratos de compra e venda de imóveis na forma como vem sendo propostas e discutidas, por colocar o consumidor em



situação de sensível desvantagem nessas relações contratuais e caracterizar um grave retrocesso em sede de Direito do Consumidor, com agravamento da vulnerabilidade e ampliação do processo de superendividamento.

Aluísio

João

Rafael Costa
Rosângela Cardoso

Rafael Costa

João

Aluísio

Aluísio