

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



**RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO
PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS
CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E
IMOBILIÁRIAS**

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura**COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO**
(ATO DO PRESIDENTE Nº 35/2015)

PRESIDENTE	DEPUTADO MISSIONÁRIO RICARDO ARRUDA
RELATOR	DEPUTADO GUTO SILVA
MEMBROS TITULARES	
	DEPUTADO EVANDRO JUNIOR
	DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI
	DEPUTADO NEREU MOURA
	DEPUTADO PAULO LITRO
	DEPUTADO TIÃO MEDEIROS

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



1. DO CONHECIMENTO DO FATO

No Estado do Paraná estão ocorrendo denúncias do abuso de poder econômico praticado por construtoras, incorporadoras e imobiliárias na cobrança ilegal de taxas de corretagem, juros abusivos, e atrasos injustificados aos compradores de imóveis no Estado do Paraná. Essas ações proporcionaram preocupações dos órgãos públicos e principalmente dos parlamentares da Assembleia Legislativa, que solicitaram o requerimento para constituir Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI), conforme parágrafo 3º do artigo 62 da Constituição Estadual do Estado do Paraná, e com fundamentos nos artigos 34, 36 e 37 do Regimento Interno desta Casa.

As justificativas para a criação da CPI baseiam-se nos fatos de dificuldades econômicas, onde alguns problemas ficam ainda mais evidenciados, sobretudo com a clara expansão de negócios imobiliários no País nos últimos anos, com este crescimento vários consumidores foram lesionados e com esta CPI pretende-se garantir a segurança do consumidor.

Devido a todos esses fatos, dados e justificativas, fez-se necessária, portanto, a atuação desta Casa de Leis.

2. DA CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO

2.1 DA CONSTITUIÇÃO

A Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná foi instituída através do Ato do Presidente nº 35/2015, com sede no Poder Legislativo, Palácio Dezenove de Dezembro, Centro Cívico, Capital do Estado, tendo início em 01 de dezembro de 2015, com prazo de 120 (cento e vinte dias), sendo composta por 07 membros.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ 2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



2.2 PROCEDIMENTOS

Para atingir os propósitos da investigação e fiscalização foram instituídas duas medidas, quais sejam: alimentar e catalogar o Banco Geral de Dados da CPI e solicitar apoio técnico-profissional de grupos multidisciplinares.

2.2.1 ROTEIRO DE TRABALHO

Para consecução dos os objetivos da CPI, entre outras providências, este Plano de Trabalho prevê:

1ª Fase – Oitiva da Diretoria do Departamento Estadual de Proteção e Defesa ao Consumidor – PROCON/PR.

2ª Fase – Oitiva do CRECI (Corretores de Imóveis), SECOVI (Sindicato da Habitação) e SECONCI (Sindicato da Indústria da Construção Civil).

3ª Fase – Catalogação e análise da documentação disponível.

4ª Fase – Oitiva da Associação Nacional dos Mutuários – PR e com um membro representante do Ministério Público Estadual do Paraná.

5ª Fase – Oitiva das Construtoras que apresentaram os maiores índices de reclamações de consumidores junto ao PROCON/PR.

6ª Fase – Acreação entre o PROCON/PR, SECOVI, SECONCI, CRECI e demais interessados, incluindo representantes das associações de moradores.

7ª Fase – Elaboração e apresentação de relatório.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ 2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



2.3 DA COMPOSIÇÃO

Em 01 de dezembro de 2015, na Assembleia Legislativa, reuniram-se os membros indicados pelas lideranças para comporem a Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias.

Na Primeira Reunião Ordinária foram eleitos para compor a CPI: Deputado Missionário Ricardo Arruda, como Presidente, Deputado Guto Silva, como Relator e o Deputado Evandro Junior, Deputado Felipe Francischini, Deputado Nereu Moura, Deputado Paulo Litro e Deputado Tião Medeiros, como membros.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



2.4 DO FUNCIONAMENTO

Devidamente instaladas e estabelecidas as normas gerais de seu funcionamento a Comissão realizou 10 (dez) reuniões ordinárias.

3. DO PRAZO

A Comissão iniciou seus trabalhos em 01 de dezembro de 2015, com prazo regimental de 120 (cento e vinte) dias. Tendo sido prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias, encerrou suas atividades no dia 16 de agosto de 2016.

4. RESUMOS DAS REUNIÕES

ATA DE INSTALAÇÃO DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE
INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS
– 01 DE DEZEMBRO DE 2015

Em 01 de dezembro de 2015, na Assembleia Legislativa, reuniram-se os membros para comporem a Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias.

Na Primeira Reunião Ordinária foram eleitos para compor a CPI: Deputado Missionário Ricardo Arruda, como Presidente, Deputado Guto Silva, como Relator e o Deputado Evandro Junior, Deputado Felipe Francischini, Deputado Nereu Moura, Deputado Paulo Litro e Deputado Tião Medeiros, como membros.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



**1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE
INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS -
DIA 23 DE FEVEREIRO DE 2016**

Na sala de reuniões do Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, realizou-se a Primeira Reunião Ordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias com o objetivo de ouvir a Sra. Cláudia Francisca Silvano, Diretora do PROCON-PR, para prestar informações à CPI.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 22 DE MARÇO DE 2016

O Deputado Guto Silva sugeriu a criação de uma página virtual desta Comissão na Rede Social "Facebook", com o intuito de interagir com as pessoas que se sentiram lesadas nas relações pertinentes ao tema que é apreciado por esta Comissão.

3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 07 DE ABRIL DE 2016

No auditório da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná reuniram-se os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias com o objetivo de arguir o Sr. Antônio Linares Filho, Procurador Jurídico do Creci, o Sr. João Guido de Castro Campelo, Diretor Executivo da Sinduscon-PR e o Sr. Luciano Giongo Tomazini, Vice-Presidente de Lançamentos da Secovi-PR.

4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 24 DE MAIO DE 2016

Na sala anexa ao Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, o Deputado Paulo Litro sugeriu que fossem adicionadas 2 (duas) novas fases à Proposta de Trabalho e Regime de Metas, aprovada na 2ª Reunião Ordinária, momento em que foram incluídas a oitiva dos consumidores

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



e das construtoras. Na sequência, o Deputado Tião Medeiros sugeriu que fossem intimados a Associação Nacional dos Mutuários – PR.

**5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE
INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS -
DIA 08 DE JUNHO DE 2016**

No auditório da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná reuniram-se os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias para arguir os seguintes convidados: Sra. Maria Gonzaga – Diretora Presidente da Administradora de Imóveis Gonzaga, Sr. Luiz Alberto Copetti – Presidente da Associação dos Mutuários, Sr. Ralf Sade Haddad – Diretor da MRV Engenharia e Participações Ilimitadas e Sr. Felipe Sebben – Gerente Regional da PDG.

**6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE
INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS -
DIA 14 DE JUNHO DE 2016**

No Gabinete Parlamentar número 302 da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, o Senhor Presidente lembrou aos deputados que não estiveram presentes na última reunião realizada no dia 08 de junho de 2016 que até o momento, somente a MRV Engenharia e Participações S.A. forneceu os documentos solicitados pelos deputados.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 21 DE JUNHO DE 2016

No auditório da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná reuniram-se os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias para arguir o Senhor **Ciro Expedito Scheraiber**, representante do Ministério Público e o Senhor **Daniel José Galiano**, Diretor da RIA conhecida como Apolar.

8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 2 DE AGOSTO DE 2016

Na sala anexa ao Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná reuniram-se os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, o Presidente Deputado **Ricardo Arruda** informou as novas fases desta Comissão em razão de sua prorrogação que se dará até o dia 4 de setembro de 2016.

9ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS - DIA 9 DE AGOSTO DE 2016

No auditório da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, reuniram-se os membros indicados pelas lideranças para comporem a Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias para arguir os representantes convidados **Dr. **Ciro****, Procurador de Justiça, Sr.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



Gerson, Diretor-Geral da Brasil Brokers e o Sr. Arsenio de Almeida Neto, CEO, representante do Grupo Thá.

**10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE
INQUÉRITO DAS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS -
DIA 16 DE AGOSTO DE 2016**

Na sala anexa ao Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná reuniram-se os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, momento em que o Presidente Missionário Ricardo Arruda apresentou um Projeto de Lei, (Semula: Dispõe sobre o Estatuto da Compra de Imóveis do Estado do Paraná e dá outras providências). O Relator Deputado Guto Silva e o Deputado Tião Medeiros solicitaram cópia do Projeto para a devida análise. Dessa forma, o Presidente colocou em votação a conclusão dos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, onde foi votado e aprovado por unanimidade. Ao final, o Presidente encerrou os trabalhos e encaminhou todo o material apurado ao Deputado Guto Silva, Relator, para a elaboração do Relatório.

4 RELATÓRIOS DA CPI

4.1 PROCON DO ESTADO DO PARANÁ

A Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias recebeu no dia 03 de fevereiro de 2016 a Sra. Cláudia Francisca Silvano, Diretora do PROCON do Paraná.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura**4.1.1 DEPOIMENTO DA DIRETORA CLÁUDIA FRANCISCA SILVANO**
– PROCON/PR

Cláudia Francisca Silvano apresentou um dado bastante relevante, que se refere a agosto de 2012 a janeiro de 2016 onde a partir deste momento, o Procon aderiu a uma plataforma chamada Sindec, que foi construída pela Secretaria Nacional do Consumidor, o qual foi ligado ao Ministério da Justiça. Esta plataforma de acolhimento de reclamações, que é usada por grande parte dos Procon's no país permite que se tenha um panorama do comportamento dos fornecedores, em relação ao consumidor, de uma forma integrada onde o Paraná foi um dos últimos Procon's estaduais a aderir. Tiveram 30 meses passados, desde agosto de 2012 até agora, com 292 registros/mês, onde pode-se considerar um dado bastante significativo, em relação as construtoras e incorporadoras, esses registros que incluem tanto reclamações que são formalizadas pelo consumidor, é por algum motivo de orientação. Afirma ainda que o consumidor só busca a intervenção do Procon, seja para uma orientação ou para abertura de um processo administrativo, pois há um conflito, e dentro deste número, os problemas mais recorrentes, ou seja, qual é o causador da reclamação? A Diretora afirma que a principal dúvida é sobre cobranças de taxas, e que a devolução de sinal é cobrança de despesas extraordinárias o qual é também um motivador de reclamação. O número é realmente significativo, são quase 300 registros/mês. Ressalta ainda que se dividir essas reclamações por ano, teria em 3 (três) anos em torno de 3 (três) mil reclamações, considerando que em 2015 das 86 (oitenta e seis) mil reclamações no Procon, 3 (três) mil se referiam somente ao tema discutido, o que é um número muito alto.

Sobre o questionamento do Sr. Presidente Deputado Missionário Ricardo Arruda de como o Procon tem atuado, Cláudia afirma que tem um procedimento considerado padrão, dentro de vários procedimentos, e que em

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



algumas situações, onde há possibilidade de solução de forma amigável ou nos procedimentos preliminares, e situações que envolvem construtoras ou reclamações com essa temática normalmente não se resolvem pelos canais preliminares, tendo assim que obter a abertura de um processo administrativo, com marcação de audiência para se chegar em um denominador comum. Cláudia revela que houve a pedido do Sindicato das empresas de compra e venda, de locação e administração de imóveis residenciais e comerciais em São Paulo, o aforamento de uma medida cautelar com o pedido de sobrestamento de todos os processos em que se discute exatamente essas questões que foram levantadas, tais como o pedido de prescrição da pretensão de restituição de parcelas pagas a título de comissão de corretagem, que na visão do Procon não são de responsabilidade do comprador e sim de responsabilidade do vendedor pois a validade de cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária. Declara que o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino determinou a suspensão em todo o país, inclusive em 1º grau, de todas as ações em trâmite nas quais se discutam esse tema. Deputado Ricardo Arruda pergunta, se já teve alguma causa ganha em que foi devolvido o dinheiro da corretagem.

A Diretora responde que possivelmente sim, mas que teve muitas causas ganhas e outras perdidas, mas a questão é que o Procon está em situação muito complicada. Responde ainda que teve um caso que o consumidor tinha direito à devolução integral por conta de uma venda enganosa, pois no tramite houve um jogo de esconde de informação para não dizer que direito era do consumidor, assim para conseguir alguma vantagem na frente. Cláudia revela o que cliente falou: "Olha, se me devolverem com 10% a menos está bom". Afirma ainda que a cobrança de condomínio e IPTU antes de receber as chaves faz parte desta temática, que leva o consumidor reclamar.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

PROCON - PR

DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTEÇÃO
E DEFESA DO CONSUMIDORSECRETARIA DE ESTADO DA
JUSTIÇA E DA CIDADANIA15 EMPRESAS COM MAIOR NÚMERO DE ATENDIMENTOS
(Construtoras, Incorporadoras, Agentes Financeiros, vendedores, etc)

EMPRESAS	ATEND.	RECL.	RESOLV.	N. RESOL.
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA - AOP	452	121	21	76
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A - AOP - RECLAMAÇÕES	139	72	17,36%	62,81%
LOPES IMOBILIARIA LPS SUL CONSULT. DE IMOVEIS LTDA	51	24	0	21
ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS GONZAGA LTDA - AOP	114	25	0,00%	60,77%
APOLAR IMOVEIS-ASS. IMOB. CONSELHEIRO LAURINDO LTD	214	23	12,00%	60,00%
PDG-IM 7 INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS S.A.	44	22	4	12
MISSAU GALVAO E SILVA PLANEJAMENTO E VENDAS IMOBILIARIAS LTDA	25	18	17,39%	52,17%
GOLDFARE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO - GRUPO PDG	21	17	4	12
INPAR PROJETO 127 SPE LTDA.	21	16	18,18%	54,55%
ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS PARANA S/C LTDA-AOP	31	15	0	14
DGC LIVING PARANA EMPREEND. IMOBILIARIOS LTD	24	15	0,00%	66,67%
SÃO MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	24	14	6	7
ASSESSORIA IMOBILIARIA ANITA GARIBALDI LTDA	20	14	40,00%	46,67%
LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	29	13	21,43%	42,86%
AMI SPE 09 PLAN. E DES. DE EMPREENDIM. IMOB. LTDA	24	11	7,14%	57,14%
			7,69%	61,54%
			9,09%	61,82%

Rua Presidente Faria, 431 - Centro - 80020-290 - Curitiba - PR
Fone 0800-411512 - www.procon.pr.gov.br - e-mail: proconpr@pr.gov.br
Reclame pela internet: www.consumidor.gov.br

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



4.2 REUNIÃO DOS DEPUTADOS

O Deputado Guto Silva sugeriu a criação de uma página virtual desta Comissão na Rede Social "Facebook", com o intuito de interação com as pessoas que se sentiram lesadas.

4.3 CRECI, SINDUSCON-PR, SECOVI-PR

A CPI de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias recebeu no dia 27 de Abril de 2016, o Sr. Antonio Linares Filho, Procurador Jurídico do Creci, Sr. João Guido de Castro Campelo, Diretor Executivo da Sinduscon-PR, e o Sr. Luciano Giongo Tomazini, Vice-Presidente de Lançamentos da Secovi-PR para esclarecer quais as medidas que estas instituições estão fazendo perante as reclamações.

**4.3.1 DEPOIMENTO DO SR. ANTONIO LINARES FILHO,
PROCURADOR JURÍDICO DO CRECI**

Conforme informações prestadas pelo Sr. Antonio Linares Filho, o CRECI é uma autarquia federal "*sui generis*" cuja finalidade é a fiscalização do exercício profissional do corretor de imóveis e das imobiliárias.

Perguntado pelo Deputado Tião Medeiros se tem conhecimento de que chegou a esta CPI algumas denúncias sobre a prática habitual de cobrança das imobiliárias e construtoras da taxa de corretagem aos compradores.

O Procurador jurídico do CRECI afirmou que chegam isoladamente, uma ou duas denúncias nesse sentido e que as providências cabíveis estão sendo tomadas, sendo que uma das denúncias não foi analisada e que a outra foi

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

arquivada, pois o Conselho entendeu que faltavam elementos para o prosseguimento do processo. Informou que a respeito do posicionamento do CRECI sobre a prática ilegal ou contrária às normas de defesa do consumidor, o qual é um órgão fiscalizador, cuja função é analisar os casos concretos e que de forma geral os honorários podem ser pagos por uma ou por outra parte, dependendo de quem for o contratante, entendendo-se que havendo uma contratação específica do comprador, este terá conhecimento de que a oneração recairá sobre si. O depoente Antonio Linares acrescentou que não compreende como uma prática abusiva e que entende que as ofertas públicas feitas por meio de *merchandising* ostensivo não são capazes de esclarecer o consumidor.

O Deputado Tião Medeiros ainda questionou o depoente se há conhecimento das posições contrárias do STJ em relação à taxa de corretagem, ou seja, de que a mesma seja transferida para o comprador; se o serviço é realizado pela imobiliária; e se a atividade de corretagem sofre a fiscalização do CRECI.

Em sua resposta, o Procurador do CRECI disse ter conhecimento da posição tanto do STJ como de todos os Tribunais, que o CRECI tem o dever de fiscalização das atividades de corretagem e que se a imobiliária trabalha com intermediação de vendas de imóveis, está sujeita a se inscrever no CRECI, sofrendo a fiscalização deste. Esclareceu que diferentemente dos sindicatos, o CRECI tem outra função: defender as prerrogativas dos seus inscritos para a conservação dos mesmos, agir pós delegação do governo federal, sendo assim, um braço do governo federal. Por fim, concluiu dizendo que as pessoas preferem ir ao PROCON, porque desconhecem que existe um conselho de fiscalização profissional.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



4.3.2 DEPOIMENTO DO SR. LUCIANO GIONGO TOMAZINI, VICE-PRESIDENTE DE LANÇAMENTOS DA SECOVI-PR

Segundo declarações do Senhor Luciano Giongo, a SATI é uma taxa que algumas empresas começaram a cobrar, referente a uma comissão extra e opcional oferecida no momento em que a pessoa está contratando, onde a mesma tem a opção de contratar ou não essa assessoria.

A SATI facilita nas questões documentais, pois o processo de financiamento não depende só de um único lado, e sim dos dois e muitas vezes essa taxa é mal recebida pelo comprador, pois a mesma não está entre as atribuições de um corretor de imóveis, que seria apenas intermediador do negócio.

O Deputado Tião Medeiros perguntou quais seriam as atribuições e funções do SECOVI e se tem conhecimento do objeto desta CPI. Pediu que o Vice-Presidente falasse somente sobre os cinco itens de denúncias recebidos, os quais motivaram a abertura dessa CPI — tais como: a cobrança de taxa de corretagem dos compradores, atrasos injustificados sobre o não cumprimento dos prazos de entrega de obras, taxas embutidas com promessa de devolução no final do contrato, modalidade de cobrança dos juros, cobrança de IPTU e condomínio antes da entrega das chaves.

O Vice-Presidente do Secovi respondeu que as funções do órgão são: orientações gerais e sindicais para as imobiliárias e incorporadoras e condomínios. Relatou ainda, sobre o objeto da CPI, que simplesmente foi intimado e procurou se informar para se inteirar do assunto. Sobre os itens que motivaram essa CPI explicou: o preço não é sobreposto e sim abatido do preço total, que a taxa já está incluída no valor global do imóvel e que, por não ser

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

um órgão fiscalizador, orienta por escrito o comprador. Em relação aos atrasos injustificáveis das obras, afirmou que o assunto pertence ao SINDUSCON. Comentou ainda que a orientação do SECOVI, para os seus sindicalizados, é que a SATI é uma taxa opcional oferecida pelos corretores, os quais são os representantes das incorporadoras e imobiliárias. O comprador é que faz a escolha: aceitar ou não. Afirma ainda que se chegar ao conhecimento do Creci que corretores de imóveis estão cobrando "compulsoriamente" essa taxa, o que é ilegal, o Creci vai instaurar um procedimento administrativo e disciplinar. Caso seja constatado e comprovado o fato, o Creci irá punir esse profissional. Caso essa CPI mande um expediente com documentação afirmando que isso está ocorrendo e chegar ao conhecimento do Creci, será oficializado, protocolado e será julgado o corretor de imóveis que procedeu dessa forma.

4.3.3 DEPOIMENTO DO SR. JOÃO GUIDO DE CASTRO CAMPELO,
DIRETOR EXECUTIVO DA SINDUSCON-PR

Conforme depoimento do Sr. João Guido de Castro, informa que após receber o ofício, procurou se inteirar sobre o assunto em relatos da reunião da CPI anterior.

O Deputado Tião Medeiros pergunta se o Sinduscon tem conhecimento do assunto que fora tratado até o momento e sobre os atrasos injustificados e não cumprimento dos prazos de entrega da obra.

Em sua resposta, Sr. João informou que não é alçada da construtora, a cobrança da taxa SATI estaria a cargo das imobiliárias ou incorporadoras. A construtora não tem a função de passar orientação nenhuma sobre a venda, porque ela é contratada para fazer a construção da obra. Sobre os atrasos injustificados e o não-cumprimento dos prazos de entrega da obra, afirmou que o sindicato não tem função fiscalizadora sobre as empresas nessas questões

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



de atrasos, mesmo porque existem várias construtoras associadas ao SINDUSCON e outras construtoras que não são associadas. Disse ainda que o sindicato não recebeu nenhuma denúncia de compradores sobre o atraso em obras. Para entendimento do Sindicato, além de recorrer judicialmente, o comprador deveria procurar o PROCON. Afirmou desconhecer as denúncias sobre a inclusão de taxas, talvez ilegais ou desconhecidas, que são embutidas nos contratos de venda dos imóveis, pois não é uma função da construtora. A assessora jurídica da SINDUSCON, afirmou que não chega ao conhecimento do sindicato denúncias desses atrasos, recebem apenas relatos de como isso vem sendo decidido no Judiciário, e que em muitas vezes vem convencionado no contrato que o prazo injustificável do atraso das obras é de cento e oitenta dias. Sobre a cobrança de condomínio ou IPTU antes da entrega das chaves, alegou que o sindicato desconhece tal prática.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ 2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



5.4 REUNIÃO DOS DEPUTADOS



Após todos os assuntos expostos foi colocado em votação e aprovado por unanimidade que, serão incluídas 2 (duas) novas fases na Proposta de Plano de Trabalho e Regime de Metas, seguindo agora da seguinte forma:

4ª Fase – Oitiva da Associação Nacional dos Mutuários – e com um membro representante do Ministério Público do Estado do Paraná.

5ª Fase – Oitiva das Construtoras que apresentaram os maiores índices de reclamações de consumidores junto ao PROCON/PR.

6ª Fase – Acreação PROCON/PR com o SECOVI, SECONCI, CRECI e demais interessados, incluindo representante da Associação Nacional dos Mutuários.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



7ª Fase – Elaboração e apresentação de Relatório Final.

**5.5 DEPOIMENTO DA IMÓVEIS GONZAGA, ASSOCIAÇÃO DOS
MUTUÁRIOS, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES ILIMITADAS E PDG**

A CPI de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias recebeu no dia 08 de Junho de 2016, Sra. Maria Gonzaga – Diretora Presidente da Administradora de Imóveis Gonzaga; Sr. Luiz Alberto Copetti – Presidente da Associação dos Mutuários; Sr. Ralf Sade Haddad – Diretor da MRV Engenharia e Participações Ilimitadas; Sr. Felipe Sebben – Gerente Regional da PDG para descrever o que as instituições estão fazendo perante as reclamações.

**5.5.1 DEPOIMENTO DO SR. LUIZ ALBERTO COPETTI – PRESIDENTE
DA ASSOCIAÇÃO DOS MUTUÁRIOS**

O Deputado Tião Medeiros pergunta para o Sr. Luiz se pode dizer em nome da Associação, sobre a cobrança do valor de corretagem pelo comprador e não pelo vendedor; a cobrança do serviço do SATI, a venda casada desse serviço que tem sido prestado, as cobranças de IPTU em condomínio ao comprador, antes da entrega das chaves, rescisão dos contratos e restituição de parcelas pagas, quais as dificuldades que os consumidores têm tido, assim como as indenizações por atraso.

Com relação ao atraso de obras e a cobrança do valor de corretagem pelo comprador, o presidente afirmou que é uma prática diária principalmente nos casos em que os imóveis vão para leilão pelo não pagamento das prestações, e que existem ações relatando que a corretagem tem que ser paga

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

pelo empreendedor e não pelo comprador. Disse também que são advogados conveniados que entram com as ações e não a associação, e que existem ações envolvendo outros assuntos, como o FCVS, que é Fundo de Compensação e Variação Salarial, o qual existia nos contratos antigos, permitindo quitação do imóvel no final da última parcela, e que hoje isso é instinto.

O Presidente da Associação dos Mutuários afirma que todos esses pontos são discutidos judicialmente, e o maior número de ações hoje são através dos leilões, o qual acontece pela perda do imóvel, não mais pelo atraso da obra.

O Deputado Paulo Litro pergunta qual a média de ganhos judiciais nessas causas, e se existe algum caso emblemático, que ainda não foi resolvido.

O presidente respondeu que em apenas três processos foi notificada a construtora. E voltou a falar que os maiores números de casos se referem aos leilões que conseguiram suspender, e que por meio de negociação em algumas audiências de conciliação, o mutuário voltou a pagar as suas prestações e aderiu ao financiamento que ele tinha.

O Deputado Guto Silva pergunta sobre a cláusula de carência da construtora, tolerância de 180 dias.

Sr. Luiz Responde que cláusula de carência da construtora, são de 30 meses, 24 de construção mais 6 meses de carência, mas as construtoras ultrapassam esse período e passam dos 30 meses. A Caixa Econômica cobra do comprador juros de obra antes da entrega das chaves, pelo índice da construção civil (INCC). Relatou ainda que são muitas reclamações com relação a erros estruturais de engenharia ou danos após a entrega.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



5.5.2 DEPOIMENTO DO SR. FELIPE SEBBEN – GERENTE REGIONAL DA PDG, SR. BRUNO GUIMARÃES - PROCURADOR DA PDG

O Sr. Bruno afirmou que o Sr. Felipe não é o representante da empresa intimada, que é a PDG LN7, pois ela é uma SPE do Grupo econômico PDG. Disse ainda que a primeira tentativa de citação da empresa foi na pessoa do Presidente, que fica na sede em São Paulo, e por isso houve no primeiro momento uma negativa, porque ele não tem poderes de receber citação. Comentou ainda que quem responde legalmente pela empresa é o advogado, o qual pode responder com mais propriedade sobre os assuntos abordados porque nele constam temas jurídicos. Fez questão de que constasse em ata que por sua boa vontade chegou às nove horas e trinta minutos para a reunião, pois no ofício de intimação o horário previsto era dez horas da manhã. Perguntou aos integrantes dessa CPI se alguém porventura se declara suspeito por ter imóveis das empresas que representa e por possuir alguma ação, ou até por ser da esfera administrativa, por alguma questão de destrato, ou notificação da empresa para se declarar suspeito. Disse ainda que no intuito de contribuir, não se negaria a responder qualquer questionamento. Afirmou que existem problemas, não apenas com as empresas representadas no momento, mas que nenhuma empresa estava preparada com o "BOOM" imobiliário, então, todas as construtoras encontraram problemas de mão-de-obra, escassez de mão-de-obra, de materiais e que houve atrasos em alguns empreendimentos. Declara ainda que a PDG tem só 17 reclamações no Procon, desde novembro do ano passado (11/2015). Apresentou sua procuração, e afirmou que a empresa pela qual ele responde não têm nenhum empreendimento, nenhum lançamento, neste ano, e que todos os empreendimentos já foram entregues.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

O Deputado Tião Medeiros perguntou se há contrariedade ou reclamação, por parte do comprador, pela cobrança do valor da corretagem e se a empresa adota o procedimento de inversão da cobrança de corretagem, e quem paga a taxa de corretagem.

O Sr. Bruno respondeu que depende do caso e que são os vários contratos. Em determinados casos, a empresa inclui no valor total a corretagem e quem paga é o comprador. Porém deixa claro que estes assuntos estão sendo tratados no Judiciário. Não é divulgado isso, mas quando o cliente procura a empresa, ele é atendido por um corretor de imóveis, e fica ciente de que está recebendo esta consultoria e que a 2ª Turma do STJ está julgando o caso da comissão de corretagem. Afirmou que tem um pacto imobiliário assinado entre a Abrainc, a Cbic e o Mpcom sobre as questões que estão sendo levantadas e que o pacto está suspenso no momento. Com relação à cobrança da taxa do SATI, o serviço de assistência técnica imobiliária, disse que não é procedimento da PDG fazer a venda do SATI dentro dos seus pacotes de serviço no momento em que faz a venda do imóvel, e que todas as questões relacionadas à cobrança de IPTU e condomínio antecipadas em relação à PDG estão sub judice. No contrato da PDG não está incluído que o comprador tem que pagar o condomínio e o IPTU antes de receber as chaves, disse que das 17 denúncias desde novembro, as principais são sobre comissão de corretagem e atraso de obra.

O Deputado Paulo Litro perguntou qual procedimento que a PDG adota nessas reclamações e solicita às construtoras que disponibilizem o contrato padrão por empreendimento.

O Sr. Bruno respondeu que todas as reclamações são defendidas no judiciário. Preocupou-se em dizer que este assunto deveria ter sido discutido lá trás, no momento em que houve o "BOOM" imobiliário, e que agora o mercado

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



está em retração, e todas as unidades da PDG programadas já foram entregues. Sobre a restituição das parcelas no momento da rescisão ou após o término da obra, afirmou que a regra é que cada caso é um caso: se motivação da rescisão foi por atraso de obra ou foi o comprador que desistiu, e que o valor gira em torno de 25% da possibilidade de retenção dos valores, mas que que os casos adotados são os praticados pelo contrato. Garantiu que a empresa faz um acordo com o cliente e define a questão da devolução. Cada caso é tratado especificamente na hora do distrato, quando o cliente manifesta vontade de rescindir com a empresa, seja através de uma notificação ou um telefonema para o SAC da empresa.

O Sr. Felipe Sebben disse que praticamente 80% dos financiamentos da PDG são em bancos privados e que não cobram nenhuma taxa caso o comprador opte por outro banco de sua preferência.

**5.5.3 DEPOIMENTO DO SR. RALF SADE HADDAD – DIRETOR DA
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES ILIMITADAS**

O advogado da MRV Sr. Fabiano declarou que enviou por email uma procuração pública com os atos constitutivos esclarecendo que o Ralf é diretor da empresa em Curitiba, e que o intimado, Rafael Lafetá, teve problemas naturais no aeroporto em Campinas e não poderia chegar a tempo para a reunião, mas pediu que fosse juntada a passagem com a declaração da companhia aérea para comprovar que ele teve todos os esforços para estar presente, porem não conseguiu. Sr. Fabiano afirma que apenas 1,22% das reclamações do Paraná representam à Construtora MRV, e que existe, um termo de compromisso para aperfeiçoamento das relações de mercado, assim a assinatura deste termo foi criada pela ABRAINCO e a CBIC para assim regular questões como: quadro resumo; cobrança de taxa Sati; regras para cobrança

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

de corretagem; tolerância de entrega; prazo para pagamento na hipótese de rescisão do contrato, sendo que todas essas matérias estão sendo abordadas junto à Senacon, Defensorias Públicas, e demais órgãos. Declara ainda que a MRV nunca cobrou Taxa Sati e que ao final do ano de 2014 optou por abandonar a cobrança de corretagem, e que assim assinou em outubro de 2015, com a AMPCOM, um acordo nacional para adoção de novas práticas, onde a empresa chancela a não cobrança de corretagem, a qual já realizava desde o ano de 2014. Declara também que o prazo para pagamento da indenização é em até 10 dias úteis, no caso de rescisão dos consumidores. Fabiano disponibilizou o contrato da MRV e o acordo que foi assinado com a MPCOM informando que a única hipótese ressalvada no contrato com a MPCOM é a existência de casos em que se disponibiliza a chave para o cliente sendo que o mesmo é notificado para buscar as chaves e mesmo assim o mesmo não a buscava, sendo assim o mesmo era notificado via cartório para buscar as chaves no o prazo limite de 30 dias e caso após notificação não houvesse a retirada das chaves se iniciava a cobrança. Declara que na época do "boom" imobiliário era comum que pessoas adquirissem unidades para assim investir, e que muitas vezes quando ainda ela não estava alugada, ou revendida, o sujeito simplesmente se furtava de receber as chaves.

O Sr. Ralf, Diretor da área de Produção demonstra em uma serie de reportagens de jornais os quais comprovam que nos últimos três anos, foi reestruturada toda a área de produção quanto a área de pós-obra, assim foram entregues adiantados ou no prazo. Afirma ainda que a MRV é uma empresa que trabalha com produtos populares desde o início, desde a época do Sistema Financeiro de Habitação, 99,9% dos seus imóveis, são financiados, a maioria pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, porque são as empresas que têm as linhas de crédito mais acessíveis para os adquirentes de baixa renda.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



Não é cobrada nenhuma taxa caso o comprador opte por outra instituição financeira.

**5.5.4 DEPOIMENTO DA SRA. MARIA GONZAGA – DIRETORA
PRESIDENTE DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS GONZAGA**

A representante legal da Imóveis Gonzaga disse que a Imobiliária, por ela representada, foi chamada pelo secretário desta CPI em decorrência das reclamações no Procon. Ela afirmou que a Gonzaga não teve mais do que 12 ou 13 reclamações nos últimos 10 anos, no Procon, e que as reclamações são de inquilinos e referentes a contratos de locação, pois a Gonzaga não trabalha com venda direta de imóveis nem com edificação, apenas com a locação e venda de terceiros, além de não venderem e nem comprarem imóveis para construtoras. A validade é acertada diretamente com a pessoa vendedora ou locadora, de 30 a 90 dias, e que durante esse período eles fazem o anúncio, a demonstração de imóvel pelos corretores e o atendimento telefônico.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura**5.6 REUNIÃO DOS DEPUTADOS**

Foi informado pelo presidente que até o momento, somente a MRV Engenharia e Participações S.A., havia fornecido os documentos solicitados pelos deputados.

Conforme sugestão do Deputado Tião Medeiros uma nova fase da CPI foi criada e aprovada por unanimidade, para que com isto pudessem convidar o Ministério Público do Estado do Paraná, de Defesa do Consumidor.

O Deputado Nereu Moura informou que chegou até o seu conhecimento informações de irregularidades da empresa Campina Construção Civil Ltda., que deixou algumas obras inacabadas, prejudicando centenas de consumidores, e sugeriu que a referida empresa seja intimada. A sugestão foi colocada em votação e aprovada por unanimidade.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



5.7 DEPOIMENTOS DO MINISTÉRIO PÚBLICO, RIA – APOLAR

**5.7.1 DEPOIMENTO DO SR. DANIEL JOSÉ GALIANO DIRETOR DA
RIA – APOLAR E DO SR. ODACYR PRIGOL**

Deputado Guto pergunta como é pago os corretores de imóvel que representam empreendimentos, ou seja, os lançamentos imobiliários do qual os compradores dirigem-se diretamente ao local de venda “stands”. E a taxa de corretagem, se além do valor do imóvel, por que é cobrado a taxa de corretagem?

Sr. Daniel responde que os corretores que trabalham com as imobiliárias, hoje, são todos corretores autônomos e têm suas próprias inscrições no Creci. Nos plantões dos empreendimentos, hoje, não se usa mais a parte de exclusividade. Os plantões, muitas vezes, têm várias imobiliárias neste sentido. E quando é efetuada uma venda, é emitida uma nota do corretor, que é autônomo, e uma nota da imobiliária a qual ele pertence, em que está credenciado. Na Apolar, só se cobra a taxa de corretagem, que é variável. Hoje é de 5% nos lançamentos e 6% de imóveis de terceiros, que são os imóveis usados.

O Deputado Paulo Litro faz uma pergunta ao Sr. Daniel se esta taxa de corretagem é cobrada diretamente do consumidor?

Ele responde que existem várias modalidades. Primeiro, uma negociação é feita. Existem casos onde a permuta é de 100% ou alguns casos diferenciados onde entra uma negociação. Afirma que não existe uma regra dizendo que é oficialmente desta maneira. No começo, existia a prática de se cobrar sempre da incorporadora. Declara ainda que num certo período as incorporadoras colocaram para a Apolar que a cobrança fosse para o

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

comprador de imóvel onde neste processo era colocado em contrato. Foi um período curto, onde o comprador pagava as comissões cobradas e não constavam no contrato das construtoras.

Deputado Paulo Litro questiona se foram as construtoras que sugeriram à Apolar para cobrar a taxa de corretagem do consumidor, e se a Apolar vendia os imóveis diretamente, depois de construídos ou na planta.

O diretor afirma que sim, cobravam do consumidor e que em relação à segunda pergunta afirmou que não, que começavam as vendas na planta. O mercado estava bem aquecido e quase todos os empreendimentos eram vendidos na planta.

Questionado pelo Deputado Paulo Litro, ele pergunta qual a outra incorporadora ou construtora que vocês costumavam trabalhar?

O diretor responde que eles tinham outras incorporadoras, como a Cobec, a M5, entre outras. Mas a maioria delas fazia com que eles recebessem a comissão da própria construtora. Eram poucas as construtoras que faziam a cobrança ao contrário, ele disse. Afirma ainda que eram mais as empresas de capital aberto. As imobiliárias até ficaram numa situação difícil, hoje, porque a Apolar presta os serviços, faz a intermediação e mesmo assim estão com problemas. Devem fazer a devolução em dobro.

Deputado Litro pergunta se por decisão judicial, a Apolar está tendo que devolver a taxa de corretagem ao consumidor.

A resposta é sim, ao consumidor. Só que não se decide e aí é o incorporador que tem que pagar. A Apolar fica sem receber nada depois que prestou o serviço vendendo a unidade.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



**5.7.2 DEPOIMENTO DO SR. CIRO EXPEDITO SCHERAIBER –
MINISTERIO PUBLICO**

Deputado Litro pergunta ao Procurador se ele pode explanar de forma genérica, quais são as principais demandas dentro do centro de apoio operacional, promotorias de justiça de defesa do consumidor.

O Sr. Ciro afirma que dentro do Ministério Público existem atividades chamadas típicas, naturais, que são exercidas pelos Promotores de Justiça nas diversas áreas, e dentro do gabinete do Procurador-Geral tem órgãos auxiliares. Declara que os Centros de Apoio Operacionais são chamados de órgãos auxiliares do Gabinete do Procurador-Geral, ou seja, que dá apoio dentro daquelas áreas às Promotorias do Estado todo. A coordenação desse Centro de Apoio das Promotorias de Defesa do Consumidor, ligado então ao Gabinete, que tem essa função também de estipular as políticas dentro do Gabinete do Procurador-Geral relacionadas à área imobiliária para cada ano, e esta questão da compra e venda de imóveis tanto a locação quanto a aquisição de imóveis, sejam eles novos, na planta, ou usados. Há sempre o questionamento nas questões econômicas e contratuais relacionadas às abusividades que possam ocorrer, aos descumprimentos contratuais. O depoente afirma que a MRV procurou o Ministério Público, e foi feito um pacto no sentido de que a taxa de corretagem, ficou convencionado que eles deixariam de cobrar em todos os contratos da MRV.

Sr. Ciro afirma que o Ministério Público considera que é uma cláusula abusiva quando se repassa essa taxa de corretagem para o consumidor. Especificamente nos casos das incorporadoras e dos imóveis com venda na planta. Considera-se que a jurisprudência vai largamente nesse sentido: de que essa corretagem é um serviço prestado a quem contrata e quem contrata é o incorporador. Normalmente o consumidor é abordado, convencido, às vezes, a adquirir aquela unidade que é do seu interesse, mas a transferência do ônus da

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

corretagem para ele fere o Código de Defesa do Consumidor o qual é uma cláusula abusiva. Afirma que o assunto esta sendo questionado judicialmente todo dia e toda hora, e que existe hoje a questão da taxa de corretagem a qual está sob judice, em caráter de recurso repetitivo, que está para ser julgado onde todos os demais processos, em razão disso, estão suspensos, relacionados à taxa de corretagem. A partir do momento em que for julgado, isso vai surtir efeito no Brasil todo.

O representante do Ministério Público continuou afirmando que pode ser que lá se conclua a autorização de cobrança como pode ser que o STJ entenda que não se possa mais cobrar do consumidor. Mas que para o MP é bem claro de que a taxa de corretagem é abusiva. Entende ainda, por mais que a Justiça diga que possam cobrar não mudarão o entendimento. Diz que recentemente, em razão desses encontros que o MP faz com o sistema, resultou num pacto chamado Pacto Imobiliário, lá no Rio de Janeiro, em que participam algumas empresas de administração de imóveis, a OAB e, surpreendentemente, o Poder Judiciário do Rio de Janeiro. O representante do MP resumiu que esse pacto permite a taxa de corretagem, a qual consideramos, taxa de corretagem ao consumidor. O Depoente afirma que a taxa de corretagem, a comissão de corretagem é legítima e deve ser paga por aquele que contrata o profissional autônomo. Sr. Ciro acredita que as incorporadoras deveriam se têm uma previsão de entregar o imóvel em um ano, acrescentar mais seis meses em forma de contrato, assim precisariam demonstrar que seis meses a mais é aquela margem de folga, que elas teriam para eventualidades, porém isso não acontece, eles preferem colocar os 180 dias de prazo e que foi criado o caso fortuito de força-maior. Desse modo, tanto nesse parecer feito pelo representante do MP quanto agora, esse caso fortuito de força-maior, em relação de consumo, não se aplica, porque a responsabilidade do fornecedor, no -Código do Consumidor, é objetiva. E só

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



se exclui a responsabilidade naquelas situações do Código do Consumidor que não contemplam essas outras situações.

- Em anexo esta o Pacto Imobiliário feito para o estado do Rio de Janeiro

5.8 REUNIÃO DOS DEPUTADOS



O Deputado Tião Medeiros questionou sobre a segunda prorrogação da Comissão, que prontamente foi respondido pelo Presidente, informando que já existe precedente na casa e que foi deliberado, votado e aprovado a sua prorrogação, e que essa prorrogação é de suma importância para a conclusão dos trabalhos.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

O Deputado Paulo Litro sugeriu que fossem intimadas empresas que ainda não compareceram, como o Grupo Thá e alguma empresa de forte representação no ramo de consultoria imobiliária, além de convidar um representante do Ministério Público. A solicitação foi colocada em votação e aprovada por unanimidade.

Após todos os assuntos expostos foi colocado em votação e aprovado por unanimidade que, será realizada no dia 9 de agosto a próxima reunião da Comissão, que ouvirá representantes do Ministério Público, Grupo Thá e de uma empresa de forte representação no ramo de consultoria imobiliária."

**5.9 DEPOIMENTOS DO PROCURADOR DE JUSTIÇA,
BRASIL BROKERS E GRUPO THÁ - CEO****5.9.1 DEPOIMENTO PROCURADOR DE JUSTIÇA - DR. CIRO**

O Deputado Tião Medeiros pergunta ao Dr. Ciró, representante do Ministério Público, se ele sabe dizer que o Ministério Público de Defesa do Consumidor, o MPCON, emitiu uma nota pública dizendo que não celebrou o pacto de aperfeiçoamento das relações negociais entre as incorporadoras e consumidores por não entender estar de acordo com as necessidades de regularização que o Ministério Público sugeriu.

Dr. Ciró afirmou que é Coordenador do Centro de Apoio das Promotorias de Defesa do Consumidor do Ministério Público do Paraná, e que tem na estrutura do Ministério Público as promotorias que executam e fazem a defesa efetiva do consumidor em todas as comarcas e na Capital, como órgão do gabinete do Procurador-Geral — existem 15 ou 16 centros de apoio operacionais por áreas — e que também faz parte de uma Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor, que é a MPCON. Disse também

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



que foi assinado um manifesto não concordando, e esse pacto foi assinado com o aval do Tribunal de Justiça, que na realidade é um termo de ajustamento de conduta que não foi subscrito pelo Ministério Público, por este entender que não cumpre os anseios da defesa do consumidor. O Depoente afirma que esse pacto não é um compromisso, não é um protocolo de intenção, é um termo de ajustamento de conduta. O compromisso de ajustamento de conduta está previsto na lei da ação civil pública o qual é um título executivo extrajudicial, e quem subscreve esse termo, se não o cumprir, gera uma execução direta na justiça. Esse termo de ajustamento de conduta têm os legitimados que podem subscrevê-los, que são os órgãos públicos legitimados para propor ação civil pública. O Poder Judiciário não tem essa função, a única função precípua de exercer a jurisdição no país e dentro das suas competências estaduais e federal. Este pacto previu três situações a favor do consumidor e deixou de lado outras tantas; previu a possibilidade, na questão da Taxa de Corretagem, como de obrigação do consumidor. O empreendedor, a própria imobiliária ou a construtora contrata o corretor para fazer um trabalho de divulgação, de promoção do seu empreendimento, de oferta o qual ele presta serviços. Estas situações não fazem parte de nenhum contrato com o consumidor interessado.

Dr. Ciro Explica que não existe relação jurídica obrigacional entre consumidor e o corretor, então não há que se pagar. A transferência desse custo, — que é obrigação do fornecedor porque ele, sim, contratou a prestação de serviço profissional — é nula, é uma cláusula abusiva e, portanto, nula perante o Código do Consumidor a transferência desse ônus ao consumidor. Existem várias outras situações do Pacto, como, no caso de desistência, no caso de rescisão do contrato, de atribuir taxas maiores para o consumidor e menores para o fornecedor. Disse também que poderá oferecer por escrito um estudo visando divulgar item por item as condições em que esse TAC ou Pacto não deveria prevalecer. Disse ainda que houve a suspensão deste Pacto pela

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

própria Secretaria Nacional do Consumidor por 60 dias e já estaria vencendo esta suspensão. A MPCON assinou um documento, onde a MRV se comprometeu com o Ministério Público, a não cobrar as tais taxas de corretagem na compra e venda de imóveis, mas não é um TAC, porque não foi estipulada multa e não tem essa força coercitiva. Referiu-se a um Projeto de Lei 14 apresentado nesta casa pelo Deputado César Silvestri, onde se intentava exatamente permitir este atraso de 180 dias na entrega, por questões de caso fortuito, ou força-maior. OMPCOM fez um parecer no centro de apoio, e foi encaminhado para o autor do projeto, ao Presidente da Comissão de Direito do Consumidor, ao Presidente da Comissão de Constituição e Justiça e por e-mail a todos os Deputados desta Casa, manifestando o inconformismo com determinadas situações, de que a lei não viria ao encontro dos interesses do consumidor e que tiveram informações de que o projeto foi arquivado.

Afirmou que em algumas situações ocorre que o consumidor é imputado ou levado a erro, como ocorre mais nas locações. Imputa-se multas abusivas, exige-se garantias extraordinárias que não são nem legais, como, por exemplo, Imposto de Renda da pessoa. Então, essas atitudes levam ao comprometimento da imobiliária em ter razão e o locador nem sequer sabe que a imobiliária está agindo em seu nome, porque ele foi contratado e imputando contratos, apresentando contratos de adesão.

5.9.2 DEPOIMENTOS BRASIL BROKERS - SR. GERSON CARLOS SILVA E SR. CARLOS ROBERTO FABRO FILHO

O Deputado Tião Medeiros pergunta ao Sr. Gerson Carlos Silva, Diretor Geral da Brasil Brokers, quais são as práticas adotadas da empresa em relação aos itens que são investigados por parte da CPI, especificamente por parte dos compradores, da cobrança da Sati, também feita de maneira

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



casada, Cobrança de IPTU e condomínio antes da entrega das chaves, a Inexistência de indenização por atraso, rescisão do contrato e as restituições das parcelas em desfavor ao consumidor.

O Sr. Gerson Carlos Silva responde que irá dividir o assunto em dois blocos, pois alguns são executados pela empresa ou pela imobiliária, como a intermediação imobiliária e a corretagem do imóvel, e outras são por parte da incorporadora e construtora, como atraso de obras, cobrança de IPTU e cobrança de condomínios antes da entrega das chaves

Quanto à corretagem, afirmou que a taxa não é paga pelo consumidor/comprador, e sim, sempre é paga pelo vendedor/incorporador, porque em 100% das vendas, desde que começou esta prática, foi deixado muito claro, que do preço do imóvel era simplesmente descontado do valor total, e não era subpreço, não era cobrado nenhum valor adicional e em nenhuma das situações foi sem ter o esclarecimento dos documentos assinados, todas as fichas de imóvel, detalhado os valores reais. A SATI faz muito tempo que não é praticada. Mas quando era praticada, era opcional, o cliente tinha a opção de escolher ou não escolher o pagamento.

Sr. Gerson disse que deixou e acabou de deixar de existir até em função da falta de pessoas optarem em querer pagar a taxa. Garantiu também que a Brasil Brokers deixou de cobrar esta taxa a aproximadamente dois anos, e quanto à corretagem em 100% das vendas, um contrato, um documento esclarecendo exatamente todos os detalhes do valor do imóvel, e em nenhuma das vendas foi acrescido nenhum valor em função de corretagem. Em relação a cobrança de IPTU e condomínio antes da entrega das chaves, desconhece, e disse que essa relação é com a incorporadora, desde a vistoria, entrega e todos esses acertos do contrato, e que não participa desta fase do contrato. Quanto a uma rescisão de contrato com a empresa, há sempre

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

negociação, depende da situação, e que na maioria das vezes é feito tudo com a incorporadora.

O Sr. Carlos Roberto Fabro Filho, representante legal da empresa se apresenta e informa no que tange à discussão da validade e da legalidade do repasse da comissão de corretagem diretamente para o consumidor, ainda que por termo próprio, um instrumento apartado, está sendo discutido no STJ, com julgamento previsto para o dia 24 de agosto deste ano. Então, a priori, todas as demandas que têm esse objeto, que discute a legalidade desse repasse, estão sobrestados, estão parados no Judiciário para que sejam julgadas através de um único julgamento que está para ocorrer no final do mês, para decidir ou não sobre a legalidade da prática. Citou ainda o art. 726 do Código Civil que diz que a partir do momento que o contrato principal é sedimentado, nada pode ser imputado à intermediária, à intermediadora do negócio. Defeitos, questões atinentes a atraso na obra, a qualidade do empreendimento não diz respeito a quem intermedia, apenas aproxima o comprador e o vendedor e que este é o papel do corretor. Por este mesmo art. 726 do Código Civil, a Comissão ainda é devida mesmo diante de futuro arrependimento das partes. Então, como foi colocado aqui pelo Sr. Gerson, desde o começo, há de se fazer essa divisão mesmo do que compete à imobiliária e do que compete à incorporadora, na oportunidade da venda de uma unidade, seja ela na planta ou não.

5.9.3 DEPOIMENTO GRUPO THÁ – CEO - SR. ARSÊNIO DE ALMEIDA NETO

O Deputado Tião Medeiros perguntou quais os procedimentos adotados pela Thá, sobre todos os assuntos debatidos até o momento nesta CPI.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



O Sr. Arsênio disse que poderá responder com mais profundidade somente alguns assuntos, pois é um processo mais de incorporação e construção e não de comercialização. Explicou também que o preço do imóvel é o mesmo, então, o valor do imóvel que é trabalhado não muda, normalmente o cliente busca pagar a menos que aquele preço, então quando chega para a compra do imóvel, ele já chega acompanhado pelo corretor. E quem faz toda a discussão com relação a desconto, na maior parte das vezes, é o corretor. O corretor é quem está fazendo este trabalho de buscar uma melhor condição de negócio para o cliente. E quando a compra é feita, cabe ao corretor e à empresa de vendas que está trabalhando isso, explicar para o cliente quanto ele está pagando para cada uma das partes. Porque o contrato de compra e venda com a incorporadora é exatamente no valor que a incorporadora recebe, então, na hora em que ele está fechando o negócio, está assinando as coisas de maneira separada.

O deputado Tião Medeiros pergunta quantas demandas judiciais ou administrativas ou junto ao Procon tem a Brasil Brokers.

O Sr. Arsênio disse que tem algumas com relação a corretagem e distrato, mas com atrasos de obras não tem nenhuma.

O Deputado Missionário Ricardo Arruda pergunta quem é que coloca o corretor dentro dos stands de vendas dos lançamentos dos imóveis.

O Sr. Arsênio afirmou que não faz mais stand, mas fez no passado, em um período muito bom do mercado imobiliário, onde tiveram grandes aberturas de capital, das grandes empresas nacionais, inclusive das grandes empresas de comercialização imobiliária, que são empresas gigantescas, e se expandiram pelo País como um todo e inclusive vieram a Curitiba, e afirma que hoje não são mais comercializadas as vendas na planta, e sim, com a unidade praticamente pronta.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

O Presidente pergunta se tivesse uma Lei aqui no Estado que obriga essas construtoras a venderem o imóvel pronto, iria prejudicar o mercado. E ressalta que na China, só pode ser vendido um imóvel se o mesmo estiver pronto.

O Sr. Arsênio afirmou que não seria questão de prejudicar o mercado, o problema seria se ele saísse do mercado imobiliário e entrou no mercado financeiro, pois disse que no Brasil não tem crédito para a construção, e as empresas dependem das vendas antecipadas para realizar a construção. Revelou que a Thá está presente em apenas duas cidades no Estado do Paraná, que são Curitiba e Londrina, mas atua também na prestação de serviço de construção pura e na construção atua em outras cidades por períodos, em obras curtas como um supermercado, um hospital, mas não geram vendas, não incorporam nada. Com relação ao distrato, disse que adotam há muito tempo 25% do valor de retenção do valor que o cliente pagou. Em alguns casos o valor é restituído de maneira imediata e em outros casos não. É tratado pontualmente, e que tentam restituir isso conforme revende a unidade do cliente. Entende que a queda dos juros isso a abertura de capital de grandes empresas por conta do crescimento exagerado que aconteceu nos anos de 2010, 2011 e 2012. Os consumidores estão tendo muitos problemas por conta dos distratos, dos outros consumidores, pois no momento em que se constrói metade do prédio, muitos acham que não vão ganhar dinheiro com isso, desistem e cancelam o contrato, e isso traz problemas sérios para as incorporadoras, fazendo com que as obras atrasem, e reflete também nos outros consumidores que estão honrando com seus compromissos.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura



6 CONCLUSÃO

A motivação principal da CPI foram os indicadores alarmantes que cresceram no Estado do Paraná, como irregularidades decorrentes do abuso do poder econômico praticado por construtoras, incorporadoras imobiliárias na cobrança ilegal de taxas de corretagem, juros abusivos, atrasos injustificados aos compradores de imóveis.

O presente relatório contém informações do PROCON-PR, CRECI, SINDUSCON-PR, SECOVI-PR, IMÓVEIS GONZAGA, ASSOCIAÇÃO DOS MUTUÁRIOS, PDG, MRV, MINISTÉRIO PÚBLICO, RIA-APOLAR, PROCURADORIA DE JUSTIÇA, BRASIL BROKERS E GRUPO THÁ – CEO, os depoimentos proporcionaram diversos esclarecimentos e respaldo a essa Comissão Parlamentar de Inquérito.

Os deputados presentes se deram por satisfeitos com todas as reuniões e audiências de instrução já realizadas e entendem já possuir elementos substanciais para a conclusão do relatório final.

O Presidente apresentou aos membros um Projeto de Lei (em anexo) que versa sobre o tema da Comissão, e pediu a participação de todos no tema. O Relator, Deputado Guto Silva e o Deputado Tião Medeiros, pediram cópia do Projeto para análise.

Dessa forma, o presidente colocou em votação a conclusão dos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, onde foi votado e aprovado por unanimidade.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
2ª Sessão Legislativa - 18ª Legislatura

Após todos os assuntos expostos foi entendido, colocado em votação e aprovado por unanimidade que, encerra-se os trabalhos da presente Comissão.

À vista do exposto, esta relatoria encerra o presente relatório e o submete a aprovação no Plenário desta Casa de Leis

Curitiba, 20 de fevereiro de 2017.

DEPUTADO GUTO SILVA

RELATOR

DEPUTADO MISSIONÁRIO RICARDO ARRUDA

PRESIDENTE

DEPUTADO EVANDRO JUNIOR

DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI

DEPUTADO NEREU MOURA

DEPUTADO PAULO LITRO