

*Parecer Proposto em
Plenário em 6/6/2018, às
15h23.*

PARECER DE PLENÁRIO

PROJETO DE LEI Nº 1.220, DE 2015

Apensados: PL nº 2.616/2015, PL nº 3.098/2015, PL nº 8.667/2017, PL nº 10.114/2018 e PL nº 10.278/2018

Regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora.

Autor: Deputado CELSO RUSSOMANNO

Relator: Deputado JOSE STEDILE

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.220, de 2015, de autoria do Deputado Celso Russomanno, que regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10% (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora. A iniciativa estabelece prazos para o pagamento dos valores devidos em caso de restituição, prevê a possibilidade de retenção de valores pela incorporadora em situações nas quais o adquirente seja inadimplente e disciplina a forma de restituição, dentre outras disposições.

À proposição principal estão apensados os Projetos de Lei nºs 2.616, de 2015; 3.098, de 2015, 8.667, de 2017; 10.114, de 2018; e 10.278, de 2018.

O Projeto de Lei nº 2.616, de 2015, de autoria do Deputado Marcos Soares, limita a retenção de valores pagos a, no máximo, 15% (quinze por cento) desses valores, bem como a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato para os casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda imobiliária por parte do consumidor, dispondo, ainda, sobre a forma de pagamento da restituição.

O Projeto de Lei nº 3.098, de 2015, de autoria do Deputado Carlos Manato, prevê a devolução imediata das parcelas pagas pelo promitente comprador quando da resolução do contrato. A iniciativa também dispõe que, caso a culpa da resolução seja exclusiva do promitente vendedor ou construtor, a devolução deverá ser, além de imediata, integral.

O Projeto de Lei nº 8.667, de 2017, de autoria dos Deputados Júlio Lopes, Lelo Coimbra e Laércio Oliveira, dispõe sobre normas para resolução de contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis em incorporação ou em loteamento.

O Projeto de Lei nº 10.114, de 2018, altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dispondo que o atraso injustificado na entrega do empreendimento autoriza a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel e a devolução das parcelas pagas de forma integral e imediata, sem a retenção de qualquer percentual a título de arras ou taxa de administração.

O Projeto de Lei nº 10.278, de 2018, de autoria do Deputado Efraim Filho, altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre informação adequada, prazo para entrega, indenização dos custos no caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigações dos contratantes nos contratos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de imóveis submetidos à incorporação imobiliária.

A matéria, que originalmente seria de competência exclusiva das comissões, foi objeto de parecer na Comissão de Defesa do Consumidor em 12/12/2017. Tal manifestação, entretanto, não chegou a ser apreciada por aquele colegiado.

O Plenário desta Casa aprovou no dia 28/5/2018 o Requerimento nº 7961, de 2017, para apreciação dos projetos em regime de urgência, o que, nos termos regimentais, atraiu a competência do Plenário para o exame das proposições.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A questão da devolução de imóveis adquiridos na planta tem tomado grandes proporções, principalmente em decorrência da mudança na expectativa dos consumidores com relação aos rumos da economia e à percepção de estabilização (e até mesmo redução) nos preços desses bens.

Diante disso, e da ausência de norma específica sobre o assunto, o número de ações judiciais que pleiteiam a devolução do imóvel com a respectiva restituição dos valores pagos tem crescido de maneira significativa nestes últimos anos.

Nesse sentido, todas as proposições ora analisadas visam normatizar a resolução do contrato de compra e venda de imóveis, seja relativo a incorporação imobiliária ou a loteamento, para estabelecer limite máximo para a retenção, pelas incorporadoras e loteadores, dos valores pagos pelo adquirente no caso do desfazimento do contrato. O assunto tramita na Comissão de Defesa do Consumidor desde o ano de 2015, tendo recebido contribuições dos ilustres Deputados que compõem a referida Comissão.

A proposição apresentada pelo Deputado Celso Russomanno é louvável, assim como as demais proposições a ela apensadas, pois todas procuram estabelecer parâmetros indispensáveis ao melhor funcionamento do mercado.

Destacamos que as normas de defesa do consumidor em vigor, embora suficientes para garantir os interesses desse último, acabam por fazer com que ele tenha que buscar o Poder Judiciário para que sejam arbitradas as condições da rescisão, na expectativa de que tal Poder traga a montantes mais civilizados o que o fornecedor declinou no contrato que, registramos, por relevante, é de adesão.

Assim, com a matéria regulamentada, não significa que se irá afastar ao todo a necessidade de busca da justiça pelo consumidor para satisfação do seu direito, mas entendemos que haverá grande diminuição nesta alternativa, visto que a maioria das incorporadoras e construtoras irá adequar-se para atender uma disposição legal, diferentemente da falta de parâmetros que hoje se verifica.

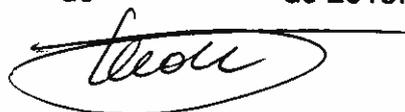
Somos favoráveis, portanto, às alterações propostas com vistas a dispor sobre a resolução de contrato com incorporação imobiliária pelo atraso na entrega, pelo distrato ou pela resolução por inadimplemento do adquirente, prevendo a forma, o prazo e os percentuais relativos à restituição da quantia paga pelo adquirente. Da mesma maneira, apoiamos a previsão legislativa a resolução contratual relativa a loteamentos. Assim, nossa opinião é pela aprovação dos Projetos de lei nºs 1.220, de 2015; 2.616, de 2015; 3.098, de 2015; e 8.667, de 2017.

Com relação aos Projetos nº 10.114, de 2018, e 10.271, de 2018, apensados ao projeto principal após a apresentação do Substitutivo do nobre Deputado José Stédile na Comissão de Defesa do Consumidor, entendemos que o primeiro projeto já se encontra contemplado no §1º do art. 43-A do referido Substitutivo; enquanto o segundo projeto propõe uma estrutura de regras diversa daquela sugerida no referido Substitutivo, de maneira que optamos por servir-nos das sugestões já concebidas pelo nobre relator do projeto na Comissão de Defesa do Consumidor.

Tendo em vista a oportunidade que temos de nos pronunciar nesse Plenário sobre a matéria, aproveitamos para aperfeiçoar a proposta apresentada pelo Deputado José Stédile na Comissão de Defesa do Consumidor, na condição de Relator à época, propondo a atualização dos valores a serem restituídos com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

Por todo o exposto, visando garantir a segurança dos consumidores e das empresas, **votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 10.271, de 2018; e pela aprovação do Projeto de Lei n.º 1.220, de 2015, e dos apensados nº 2.616, de 2015; 3.098, de 2015; 8.667, de 2017; e 10.114, de 2018, na forma do Substitutivo anexo.**

Sala das Sessões, em de de 2018.



Deputado JOSE STEDILE

Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.220, DE 2015

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 43-A A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente e nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput, desde que a ele não tenha dado causa o adquirente, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta dias) dias corridos da resolução, corrigidos nos termos do art. 67-A § 8º.

§ 2º Na hipótese da entrega do imóvel se estender por prazo além daquele previsto no caput e não sendo o caso de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, quando da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, “pro rata die” corrigidos monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º acima, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º, que trata da inexecução total da obrigação.”

“Art. 67-A Em caso de desfazimento do contrato, seja mediante distrato ou resolução por inadimplemento total de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzindo-se, cumulativamente:

I – a integralidade da comissão de corretagem;

II – a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga;

§ 1º Para exigir a pena convencional não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde, ainda, o adquirente em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no parágrafo anterior, pelos seguintes valores:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel, calculado de acordo com critério pactuado no contrato ou, na falta de estipulação, fixado pelo juiz em valor equivalente ao de aluguel de imóvel do mesmo padrão e localidade do objeto do contrato;

IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§3º Os débitos do adquirente, correspondente às deduções de que trata o parágrafo anterior, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei n.º 10.931, de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o “habite-se” ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nesta hipótese, que a pena a que se refere o inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga.

§5º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime de patrimônio de afetação de que trata a Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, havendo remanescente a ser ressarcido

ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do desfazimento do contrato.

§6º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 4º ou o 5º, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta dias) da revenda.

§ 7º O valor remanescente a ser pago ao adquirente, nos termos do §6º, deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§8º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos e desde que haja a devida anuência do incorporador e haja aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§9º Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 07 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§10. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerando-se a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o §9º.

§11. Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias, a que se refere o §9º, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964.

§12. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas daquelas previstas nesta lei.

§13. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, seja o leilão realizado no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral."

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I – Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o limite máximo de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor atualizado do lote definido em contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II – O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, isto limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III – Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV – Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V – A comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote;

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, iniciando-se após o seguinte prazo de carência:

a) em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 12 (doze) meses após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

b) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste Artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº9514, de 1997.”

“Art.34.....
.....

§1º.....

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do caput, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997." (NR)

"Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis

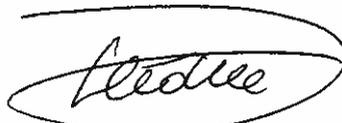
§ 1º

§ 2º

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no *caput* deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado." (NR)

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

Sala das Sessões, em de de 2018.



Deputado JOSÉ STEDILE
Relator