



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **\*PROJETO DE LEI N.º 1.220, DE 2015** **(Do Sr. Celso Russomanno)**

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

**NOVO DESPACHO:**  
ÀS COMISSÕES DE:  
DEFESA DO CONSUMIDOR E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54  
RICD)

**APRECIÇÃO:**  
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 2616/15, 3098/15, 8667/17, 10114/18 e 10278/18

(\* Atualizado em 25/05/18: novo despacho; apensados (5)

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º Nos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos na planta é facultado à incorporadora a retenção do valor de até 10 % (dez por cento) do valor pago pelo adquirente desistente do negócio, incluindo a taxa de corretagem.

§ 1º O prazo para a devolução da quantia ao adquirente será de 30 (trinta) dias úteis contados da notificação, acrescidos de correção monetária sobre cada um dos pagamentos e juros de 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º Deverá a totalidade da quantia ser devolvida de uma só vez no prazo do parágrafo anterior.

§ 3º a incorporadora poderá descontar os valores devidos da quantia total a ser devolvida do adquirente inadimplente.

§ 4º Na hipótese de rescisão de contrato por culpa inexcusável da incorporadora não é devida a retenção.

Art. 2º O adquirente poderá desistir da compra do imóvel a qualquer momento.

Parágrafo único. A incorporadora poderá reter eventuais prejuízos na caso o adquirente já usufrua do imóvel.

Art. 3º O adquirente poderá requerer a devolução proporcional da quantia paga ao incorporador e à instituição financeira na hipótese da incorporadora obter financiamento do imóvel junto à instituição financeira.

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

### **J U S T I F I C A T I V A**

A desistência de compra de imóveis na planta tem se tornado um tormento ao consumidor em face da ausência de norma legal que regulamente a questão. Atualmente os Tribunais de todo o País e as Ações Cíveis Públicas propostas pelo Ministério Público vem estabelecendo como justa a possibilidade de retenção pelas incorporadoras do valor de 10 % (dez por cento) sob título de ressarcimento de custos, todavia, algumas empresas ofertam a devolução de quantias menores aos consumidores, obrigando-os a procurarem o judiciário.

Em face do exposto, propomos a presente regulamentação da questão para dar garantir segurança tanto aos consumidores quanto às empresas e evitando que inúmeras ações sejam encaminhadas ao judiciário.

Brasília, 22 de abril de 2015

Deputado **CELSO RUSSOMANNO**(PRB/SP)

# PROJETO DE LEI N.º 2.616, DE 2015

## (Do Sr. Marcos Soares)

Dispõe sobre a proibição de retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo promitente comprador quando da rescisão unilateral de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e dá outras providências.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-1220/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - em caso de rescisão unilateral do contrato de promessa de compra e venda imobiliária, por parte do consumidor, antes de transmitida a posse do imóvel, não poderá ser exigida, a título de custos indiretos do negócio, a retenção de valores superiores a 15% (quinze por cento) daquilo que já fora pago pelo adquirente, soma esta que também não poderá ultrapassar o limite de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato.

Art. 2º - a devolução do montante devido no caso de rescisão unilateral do contrato deverá ser feita em parcela única, à vista, corrigida monetariamente até a data do pedido de rescisão por parte do consumidor.

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

A compra de um imóvel na planta ou em construção tem sido a opção de muitos brasileiros, tendo como vantagens o preço mais acessível, com a possibilidade de parcelamento também do valor referente ao sinal e princípio de pagamento, bem como o potencial de valorização do imóvel. Entretanto, o atraso na entrega do imóvel, a falta de orientação e ponderação no momento de assinatura do contrato e as mudanças repentinas na situação financeira do promitente comprador podem resultar no desfazimento do contrato de promessa de compra e venda do imóvel.

A aquisição de imóvel na planta é feita, ordinariamente, por meio de contratos celebrados para pagamento parcelado do respectivo preço, sendo caracterizados, juridicamente, como contratos de promessa de compra e venda, em que o vendedor promete vender ao comprador, e este, por sua vez, se compromete

a comprar o imóvel objeto do contrato. Nessa situação, a compra e venda em si somente se aperfeiçoa após a quitação de todas as prestações, em momento futuro.

Ocorre que, em virtude de determinadas circunstâncias, como arrependimento, alteração das condições financeiras, e etc, pode o comprador vir a desistir de concluir o contrato.

Nesse caso, como os contratos de promessa de compra e venda são celebrados em caráter irrevogável e irretratável, é necessária a concordância de ambas as partes para possibilitar o desfazimento do negócio.

Por sua vez, as promitentes vendedoras fazem, com frequência, incluir nesses contratos, cláusulas abusivas, prevendo a retenção ou a perda em favor da contratada, de valores extremamente elevados e absurdos.

No entanto, muitas das vezes ocorre de as partes não alcançarem o consenso com relação à restituição de valores que tenham sido pagos pelo promitente comprador, o que tem aumentando as demandas judiciais envolvendo tal matéria.

Como não existe legislação específica normatizando esse percentual a ser retido, note-se que esse patamar vem sendo estabelecido pela jurisprudência exarada pelos tribunais estaduais, que reverberam o entendimento de que é abusiva e ilegal a cláusula do distrato decorrente de compra e venda imobiliária que prevê a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas pagas pelo promitente comprador.

Além disso, a discussão gira em torno de se apurar qual o percentual adequado a título de retenção, estabelecendo-se os percentuais mínimo de 10% e máximo de 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, consoante o entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça.

Assim, na hipótese de desfazimento do negócio por desistência ou inadimplência do promitente comprador, ainda que as partes não tenham firmado o distrato do compromisso de compra e venda do imóvel, o compromissário comprador tem o direito a reaver as quantias pagas, sendo admitida a compensação com os prejuízos suportados pelo promitente vendedor.

Com base na análise de diversas decisões judiciais, entendemos que um patamar razoável, como parâmetro de retenção desses valores, a título de compensação dos gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, seria na ordem de 15% (quinze por cento).

Ante o exposto, diante da lacuna legal existente em nosso ordenamento jurídico e com vistas a regulamentar uma situação que ocorre diuturnamente, contamos com o apoio dos ilustres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 12 de agosto de 2015.

Deputado **MARCOS SOARES**

# PROJETO DE LEI N.º 3.098, DE 2015

## (Do Sr. Carlos Manato)

Disciplina a devolução de valores no caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-1220/2015.

### O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A presente lei disciplina a devolução de valores no caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Art. 2º No caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a devolução atualizada das parcelas pagas pelo promitente comprador deverá ocorrer imediatamente.

Art. 3º Quando a resolução contratual ocorrer por culpa exclusiva do promitente vendedor ou construtor a restituição deverá ser integral.

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

### JUSTIFICAÇÃO

A presente proposta legislativa tem o condão de disciplinar a devolução de valores nos casos de resolução contratual nas promessas de compra e venda de imóvel.

São inúmeras as ações na Justiça sobre o tema. O Superior Tribunal de Justiça editou recentemente a Súmula n. 543, que orienta a devolução imediata dos valores pagos pelo promitente comprador.

No caso em que ocorre a culpa exclusiva do empreendedor os valores, além de serem pagos imediatamente, devem ser integrais.

A presente proposta visa ao estancamento de ações judiciais sobre o assunto. Não se pode aceitar que, no caso de resolução contratual de promessa de

compra e venda de imóvel, os promitentes vendedores estabeleçam como data inicial para a devolução dos valores o termo da obra.

Busco o apoio dos nobres pares para disciplinar esse importante tema.

Sala das Sessões, em 23 de setembro de 2015.

**DEPUTADO CARLOS MANATO  
SD/ES**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

### **SÚMULA Nº 543, DE 2015, SUPERIOR TRIBUNA DE JUSTIÇA**

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

## **PROJETO DE LEI N.º 8.667, DE 2017** **(Do Sr. Julio Lopes)**

Dispõe sobre normas para a resolução de contratos de promessas de compra e venda de bens imóveis em incorporação ou em loteamento.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-1220/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas para a resolução de contrato de promessas de compra e venda de bens imóveis em incorporação ou em loteamento.

Art. 2º O direito à resolução contratual por inadimplemento por parte do promitente adquirente, resolve o contrato, se assim a incorporadora ou a empreendedora de loteamentos desejarem, que serão indenizadas na proporção de custos irreparáveis da alienação, desde que devidamente comprovados, além da comissão de corretagem integrada ao preço do imóvel, das despesas de marketing e

publicidade, impostos e diversos outros custos inerentes ao negócio imobiliário, em valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato atualizado.

§1º Quando a incorporação estiver submetida ao regime de Patrimônio de Afetação (Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004), a devolução dos valores do qual trata o “caput” se dará somente após o prazo de 30 (trinta) dias da data do registro da instituição do condomínio edilício referente ao empreendimento, devendo a mesma ser devidamente corrigida pelo índice previsto no contrato objeto da resolução.

§2º Caso o imóvel objeto da resolução seja comercializado pela incorporadora em prazo inferior ao estipulado no §1º, os valores serão pagos ao promitente adquirente inadimplente até o prazo de 60 (sessenta) dias do ato que formalizar a comercialização da referida unidade, em conformidade com o fluxo de recebimentos da comercialização formalizada, abatido o custo da comissão correspondente.

§3º No caso de incorporação não submetida ao regime de Patrimônio de Afetação (Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004) e no caso de loteamentos, os valores serão pagos ao promitente adquirente inadimplente em até 180 (cento e oitenta) dias do ato de formalização da resolução.

§ 4º Em qualquer das hipóteses, a devolução dos valores ao promitente adquirente inadimplente não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) dos valores pagos à incorporadora ou a empreendedora de loteamentos.

Art. 3º O incorporador ou o empreendedor de loteamentos poderão prorrogar a entrega do empreendimento imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias da data estimada em contrato.

I-Durante este prazo de tolerância haverá uma compensação por quaisquer danos suportadas pelo promitente adquirente em valor correspondente a 0,25% ao mês “pró rata die”, do valor efetivamente pago pelo promitente adquirente a incorporadora ou a empreendedora de loteamentos, corrigido monetariamente.

II-Na hipótese do atraso se estender por mais de 30 dias, além dos 180 (cento e oitenta) dias definidos no “caput”, será acrescida ainda indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora ou empreendedora de loteamentos, para cada mês de atraso, “pró rata die”.

§ 1º O promitente adquirente somente fará jus a compensação se estiver adimplente com suas obrigações contratuais.

§ 2º O termo final do cálculo da compensação será a expedição de termo de conclusão do empreendimento imobiliário, ou equivalente, expedido pela administração municipal/distrital.

Art.4º Fica assegurado ao promitente adquirente, desde que adimplente, o direito à resolução contratual nas mesmas condições descritas nesta Lei.

Art. 5º A resolução do contrato de promessa de compra e venda referente a bens imóveis em incorporação ou em loteamento deverá ser averbada ao respectivo registro imobiliário, caso o contrato de promessa de compra e venda tenha sido averbado.

Art. 6º A Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, bem como a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, serão fontes subsidiárias, naquilo em que não for incompatível com os princípios fundamentais desta Lei.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

### **JUSTIFICATIVA**

É fundamental a segurança jurídica nas relações econômicas e sociais as quais se originam das transações que envolvem imóveis integrantes de incorporações imobiliárias e loteamentos urbanos e promovem estabilidade ao mercado imobiliário.

Para tanto, a qualificação jurídica das promessas de compra e venda como contrato irrevogável (§ 2º do Art. 32, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) na forma da legislação vigente, autoriza seu desfazimento apenas por inadimplemento, seja do comprador, seja do vendedor.

Nessas situações, a parte que dá causa à resolução contratual, em ofensa ao princípio da obrigatoriedade e função social dos contratos, resta devedora de indenização em valor equivalente às perdas e danos decorrentes desta situação.

Contudo, observa-se a judicialização crescente de demandas relacionadas aos contratos de promessa de compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária, o que revela o aumento da taxa de

congestionamento no Poder Judiciário.

Ao regramento destas propostas e pacificação de tais relações se prestará o presente normativo. Seu âmbito de aplicação são as promessas de compra e venda entre adquirentes e incorporadores quando da alienação de unidades autônomas em incorporação imobiliária e também no âmbito de promessas de compra e venda entre adquirentes e empreendedores de loteamentos de lotes individuais em loteamentos urbanos.

Não há que ser entendido o regramento aqui proposto a outros contratos imobiliários, pois estes se destinam a diversos arranjos negociais ou, ainda, a contratação definitiva da aquisição da unidade imobiliária em que o inadimplemento não enseja, tecnicamente, a resolução contratual.

Quanto ao inadimplemento do promitente adquirente a disciplina se justifica na regulamentação da indenização dos custos irrecuperáveis de uma venda, assumidos pela incorporadora ou pela empreendedora de loteamentos alienantes, em face do inadimplemento como forma de compensação. Tais custos são compostos por verbas de comercialização, publicidade e marketing, despesas administrativas da operação de venda em si e dos custos de comercialização, tais como corretagem pagas a outrem.

Além, das verbas supramencionadas deve ter lugar na indenização prevista, a função inibidora ou preventiva do rompimento do vínculo contratual, especialmente considerado na proposta através do acréscimo do valor da indenização com o transcurso do tempo.

Já, quanto ao prazo de tolerância de entrega de imóvel em construção, de 180 (cento e oitenta) dias, sua regulação visa pacificar a prática contratual, de entendimento majoritário da Jurisprudência, pela sua validade e licitude face à complexidade e vicissitudes que surgem durante o processo construtivo.

Nessa perspectiva, considera-se fundamental regular um sistema de mercado de forma que o promitente adquirente do imóvel saiba, previamente, de tal possibilidade, ajustando suas expectativas.

O Tribunal de São Paulo possui entendimento pacificado quanto a esse quesito, conforme se percebe pela súmula a seguir delineada:

“Súmula 164-TJSP - É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

Verifica-se, ainda, a importância de estabelecer prazo administrativo razoável para devolução das quantias ao promitente adquirente, sendo proposto, assim, o prazo de 30 (trinta) dias para tais providências administrativas.

Um tema associado às relações contratuais no espaço urbano refere-se à aplicação do Código de Defesa do Consumidor – CDC, aos contratos de compra e venda imobiliários. Ao entender há uma relação de Defesa Econômica e não de Consumo, entre os incorporadores ou empreendedores de loteamentos e os promitentes adquirentes de unidades autônomas ou lotes.

A desistência da compra de bens imóveis impõe elevados custos ao vendedor, dada a complexidade da transação e os recursos envolvidos na mesma, gerando uma forte assimetria entre direitos e obrigações do comprador e do vendedor.

As relações de contrato de compra e venda de bens imóveis envolvem bens de capital, de maior complexidade e com custos mais elevados em comparação a aquisição de bens de consumo, razão pela qual devem ser reguladas, de fato, por um contrato próprio, com cláusulas específicas a este tipo de ato jurídico, a ser regido por lei específica.

No caso de desistência da compra, por exemplo, seria cabível a aplicação de sanções ao promitente adquirente dado o elevado custo de transação envolvido para a efetivação do contrato de compra e venda por parte do proprietário.

Como um paralelo, observa-se que nos contratos de locação de imóvel, a posição majoritária do STJ entende que, por ser o CDC uma Lei Geral e a Lei nº 8.245, de 1991, que regula os contratos de locação, uma Lei Especial, não caberia a aplicação do código do consumidor.

Nesta feita, no que dispõe aos contratos de compra e venda de imóveis, não há o mesmo entendimento, pois ainda não há uma legislação específica sobre a matéria, motivo pelo qual se apresenta essa proposta.

Nada obstante, deve-se considerar que uma vez firmado um contrato de

compra de um imóvel, este instrumento passa a regular a relação entre as partes, desde que observada as diretrizes impostas nesse projeto.

Salienta-se, por oportuno, que diante de um contrato de compra e venda de um imóvel, o incorporador ou o empreendedor de loteamentos se vêem instados a assumirem, com base na presunção do recebimento do pagamento acordado, uma série de compromissos com vistas a iniciar e concluir o empreendimento imobiliário. Tais compromissos, todavia, podem estar em risco mediante a desistência do acordo por parte do promitente adquirente, o que causa grande insegurança.

Ressalte-se que esta questão é naturalmente mais crítica em momentos de desaquecimento do mercado, quando encontrar um novo adquirente não se presume de imediato, razão está que já demonstra o prejuízo do investidor.

Para o incorporador ou o empreendedor de loteamentos a desistência de vários promitentes adquirentes, com a suspensão dos recebimentos das parcelas vincendas e a necessidade de devolução de valores já recebidos na forma como se interpreta atualmente, poderá gerar atrasos no empreendimento imobiliário ou até mesmo sua paralisação.

Nessa perspectiva, tais circunstâncias implicam em risco para os demais promitentes adquirentes e para a própria empresa incorporadora ou empreendedora de loteamentos, assim, é possível o entendimento de que a relação de compra e venda de um imóvel apresenta maior complexidade e elevados custos, não cabendo a observância *estricta* do CDC, mas sim dos princípios previstas nessa proposição, bem como do contrato que rege tal relação.

O CDC, por exemplo, regulamenta em seu artigo 53:

*Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.*

Este dispositivo legal é um dos únicos que versa expressamente e esclarece questões que envolvam os bens imóveis.

Ademais, cumpre ressaltar, ainda, que o Poder Executivo, por intermédio

do Ministério das Cidades, apresenta uma posição contrária ao entendimento previsto no Código de Defesa do Consumidor.

De acordo com a Resolução Recomendada nº 74, de 02 de julho de 2009 (publicada no Diário Oficial da União (DOU) de 10 de agosto de 2009, seção 1, nº 151, pág. 50), o Ministério das Cidades recomenda que:

*(...) se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.*

Embora tal resolução represente apenas uma recomendação, ela é utilizada, em geral, como base para cláusulas contratuais, contribuindo, indiretamente, para aumentar o risco do negócio e, conseqüentemente, o valor dos imóveis.

Nessa toada, a presente proposição tem por objeto a criação de uma Lei Específica a regular a resolução de contratos de promessas de compra e venda referente a bens imóveis em incorporação ou em loteamento.

Pelo exposto, demonstrado a relevância da matéria, sobretudo no que respeita ao alcance do equilíbrio econômico e financeiro dos contratos relativos a bens imóveis, roga-se dos Nobres Pares a aprovação dessa proposta.

Sala das Comissões, em 21 de setembro de 2017.

Deputado Julio Lopes

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

## **LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004**

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

**CAPÍTULO VI**  
**DA PROTEÇÃO CONTRATUAL**

**Seção II**  
**Das Cláusulas Abusivas**

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

**Seção III**  
**Dos Contratos de Adesão**

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.785, de 22/9/2008](#))

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO).

---



---

## LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º ([VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

## LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

#### CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

(Retificado no DOU de 1/2/1965)

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. ([Alínea acrescida pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... VETADO ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. ([Parágrafo](#)

acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas *e*, *g*, *h*, *l*, e *p* deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea *d* deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a*, *b*, *c*, *f* e *o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. (Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965)

## LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

#### TÍTULO I DA LOCAÇÃO CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Seção I Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
  2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
  3. de espaços destinados à publicidade;
  4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

---

## RESOLUÇÃO RECOMENDADA Nº 74, DE 2 DE JULHO DE 2009

Recomendar a revisão da Lei nº 6.766/1979,  
que dispõe sobre o parcelamento do solo  
urbano.

O Conselho das Cidades, no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de maio de 2006, por encaminhamento da Comissão de Articulação e Pactuação para elaboração de propostas ao Projeto de Lei nº 3.057/2000, instituída pela Resolução Administrativa Nº 16, de 09 de outubro de 2008 deste Conselho, e,

considerando a importância da revisão da Lei Federal nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo para fins da sua adequação à nova ordem jurídico-urbanística do País, complementando a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade;

considerando que o esforço para superação do déficit habitacional no País depende da formulação de normas gerais que incentivem a produção de lotes urbanizados para habitação de interesse social;

considerando que a produção de lotes urbanizados destinados à população de baixa renda na escala na velocidade necessária para a redução do déficit habitacional nos curto, médio e longo prazos depende da simplificação e integração dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, tornando-os menos complexos e mais rápidos;

considerando a necessidade de fortalecer e consolidar o Município como ente da federação brasileira com a competência para legislar sobre questões de parcelamento do solo urbano, reforçando o papel da autoridade municipal para intervir diretamente no processo de licenciamento dos novos parcelamentos, e

considerando que a participação do setor privado no esforço de elevar a oferta de lotes urbanizados de interesse social exige a construção de um novo marco legal que estabeleça regras claras para as relações contratuais entre as empresas promotoras dos parcelamentos

e os adquirentes de lotes, adota, mediante votação, e seu Presidente torna pública, a Resolução de Plenário:

Art. 1º Recomendar ao Ministério das Cidades que faça gestão junto à Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República, para levar ao conhecimento do Congresso Nacional, a posição do Conselho das Cidades no sentido de considerar relevante e urgente a necessidade de revisão da Lei Nº 6.766/1979 mediante emenda substitutiva ao Projeto de Lei nº 3.057/2000 que altera a lei de parcelamento do solo urbano, por meio dos seguintes pontos:

### 1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

Infraestrutura básica são os equipamentos de abastecimento público de água

potável, coleta dos esgotos sanitários, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, drenagem urbana de águas pluviais e tratamento da superfície das vias de circulação.

Em relação ao disposto acima, lei municipal deverá definir os tipos de tratamento de superfície das vias de circulação adequados para as várias áreas do Município, de modo a garantir condições permanentes de tráfego, mobilidade e acessibilidade.

## 2. PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Parcelamento de Interesse Social é o parcelamento de solo para fins habitacionais destinado à famílias de baixa renda.

Em relação ao disposto acima, a caracterização das famílias de baixa renda que terão acesso aos lotes residenciais nos parcelamentos de interesse social, assim como as condições e procedimentos para a viabilização desse acesso, serão definidos pelo Plano Diretor, Plano Municipal de Habitação, por lei municipal específica ou, na falta desses, pelo Plano Nacional de Habitação.

Os Municípios poderão alterar, por lei, as dimensões mínimas de lotes, nas áreas incluídas em zonas especiais de interesse social - ZEIS ou nos parcelamentos de interesse social.

Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social, na regularização fundiária de interesse social e nos parcelamentos do solo localizados em ZEIS.

Cabe aos concessionários ou permissionários dos serviços de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos a implantação de serviços de saneamento nos parcelamentos de interesse social, na regularização fundiária de interesse social e nos parcelamentos do solo localizados em ZEIS.

No caso do empreendedor implantar as redes de energia elétrica e de saneamento nos parcelamentos de interesse social ele deverá ser ressarcido pelo Poder Público municipal ou seus concessionários ou permissionários.

Com base em lei municipal, o Município pode desenvolver programas de urbanização consorciada em que se responsabiliza pela implantação de parte da infraestrutura básica dos parcelamentos de interesse social, garantida a justa contrapartida do empreendedor.

Nos casos do licenciamento urbanístico e ambiental definidos em lei municipal, os prazos máximos referentes ao licenciamento de parcelamentos de interesse social são reduzidos em 50%.

O registro do parcelamento de interesse social, bem como a abertura de matrícula, serão realizados independente do pagamento de custas ou emolumentos.

## 3. INTERVENÇÃO

O município, ao verificar que o parcelamento foi executado em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, ou ainda sem o registro, deverá notificar o empreendedor para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas, civis e penais.

Não sendo encontrado o empreendedor, ou estando este em lugar incerto e não sabido, o município ou o Distrito Federal deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal de circulação local, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

Caso o Município ou o Distrito Federal não notifique o empreendedor para regularizar a situação do parcelamento, o adquirente de lote solicitará ao Ministério Público a adoção de medidas para que o empreendedor providencie a regularização pretendida.

Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem a regularização do parcelamento, o Município, o Distrito Federal ou o Ministério Público deve solicitar ao juiz competente que decrete a intervenção, pelo Poder Público, no empreendimento.

A decisão que determinar a intervenção deve ser acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda o Poder Público, de imediato, providenciar a averbação da

intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor

das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no inciso I, do art. 66 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

As quantias depositadas na forma do parágrafo anterior devem ser utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

O Poder Público no exercício dos atos de intervenção poderá contratar obras e serviços, e realizar os atos necessários a perfeita regularização do empreendimento, utilizando-se dos recursos auferidos com a suspensão dos pagamentos dos adquirentes, sempre com autorização judicial e a regular prestação de contas.

O Ministério Público pode, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

O Poder Público quando constatado que o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico, deve comunicar ao juiz competente que verificará a capacidade técnica e financeira do empreendedor em reassumir o parcelamento e decretar o fim da intervenção, autorizando o levantamento das quantias ainda disponíveis e a notificação dos adquirentes.

#### 4. LICENCIAMENTO

Conceitos:

I - Autoridade licenciadora: aquela responsável pela concessão da licença ambiental, urbanística ou integrada para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos ou pela licença final.

II - Licença integrada: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo do município com gestão plena estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar parcelamento do solo para fins urbanos;

III - Licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo Municipal estabelece as exigências de natureza urbanística para o empreendedor implantar ou alterar parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o Órgão Ambiental Competente integrante do SISNAMA estabelece as exigências de natureza ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar parcelamento do solo para fins urbanos;

V - Licença final: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo Municipal declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais, estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística, ambiental ou integrada.

A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos em Municípios com gestão plena depende da concessão pelo Poder Público Municipal, da licença integrada, que estabelecerá as exigências de natureza urbanísticas e ambiental, a serem formalizadas em ato único.

Na motivação da licença integrada, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

A implantação de parcelamento em Município que não tenha gestão plena, depende da concessão da licença urbanística, a cargo do Poder Executivo Municipal, e da concessão da licença ambiental, a cargo do órgão ambiental competente integrante do SISNAMA.

Ainda que o Município tenha gestão plena, exige-se licença ambiental emitida

pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em áreas:

a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;

b) localizadas em mais de um Município;

c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica;

II - cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, quando houver tipificação previamente definida por lei estadual.

O Município de gestão plena deverá encaminhar o licenciamento para o Estado ao constatar por meio de estudo técnico que a implantação do empreendimento coloca em risco espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela União ou pelos Estados.

A licença ambiental estadual prevista nos parágrafos acima deve considerar a licença e as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município.

## 5. CONTRATOS

Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto para os valores fixados em casos de ação judicial, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição, e:

I - do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas;

II - dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III - dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas, e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

IV - da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, bem como assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

O valor da fruição sobre o lote será calculado sobre o saldo devedor e computado mês a mês, pela taxa de 0,3% (zero ponto três por cento) ao mês, a partir da imissão da posse ou da expedição da licença final do parcelamento, o que acontecer por último.

Para fins da restituição aqui prevista, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - a devolução deverá ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10% (dez por cento) do preço total de venda do lote;

II - a devolução deverá ser efetuada em até 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja inferior ou igual à quantia equivalente a 6 (seis) salários mínimos, ou represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III - a devolução deverá ser efetuada em até 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no item anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

O início da restituição deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente.

Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado acima,

a restituição da parte incontroversa.

Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a prole, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez. Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

O pagamento da indenização das acessões e benfeitorias pode ser realizado por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento conforme aqui previsto.

Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no início, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos aqui previstos não poderá ser parcelado e deverá ser apurado através do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a 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.

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

MARCIO FORTES DE ALMEIDA  
Presidente do Conselho

## **PROJETO DE LEI N.º 10.114, DE 2018** **(Do Sr. Francisco Floriano)**

"Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para tratar da rescisão do contrato de promessa de compra e venda, nos casos de atraso injustificado na entrega do empreendimento".

### **DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-1220/2015. TENDO EM VISTA ESTA APENSAÇÃO, DETERMINO QUE A CCJC SE MANIFESTE TAMBÉM SOBRE O MÉRITO DA MATÉRIA.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para tratar da rescisão do contrato de promessa de compra e venda, nos casos de atraso injustificado na entrega do empreendimento.

Art. 2º. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 465-A. 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 e/ou taxa de administração”.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICATIVA

Tem se tornado prática comum no mercado imobiliário a cobrança de taxa de administração em compromisso de compra e venda de imóvel, em flagrante desrespeito as normas protetivas dos direitos dos consumidores.

Penso ser indevida a exigência de pagamento da taxa de administração como condição para a cessão de direitos sobre imóvel objeto de promessa de compra e venda, por ser desprovida de qualquer fundamento legal.

Além disso, as cobranças ocorrem sem que as construtoras comprovem o possível prejuízo ou os custos administrativos efetivamente suportados.

Nesse sentido, é a jurisprudência majoritária dos tribunais.

“(…) atraso injustificado de conclusão de obra constitui causa apta a justificar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com o retorno das partes ao *status quo* ante, impondo a devolução das parcelas pagas pelo promissário comprador, de modo integral e imediato. 3. Tratando-se de rescisão contratual por culpa exclusiva da promissária vendedora, não se mostra cabível a retenção da taxa de administração e dos valores referentes ao sinal. 4. Evidenciado o atraso na entrega de imóvel, o promitente comprador faz jus à multa prevista no contrato para tal hipótese. 5. A multa contratual para o caso de atraso na entrega do bem imóvel adquirido em fase de construção, por apresentar a finalidade de ressarcir os prejuízos experimentados pelo promitente comprador, não é passível de cumulação com indenização por lucros cessantes ou por danos emergentes (TJDFT, Acórdão n.920605, 20140110888508APC, Relator: Nídia Corrêa Lima, Revisor: Alfeu Machado, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/02/2016, Publicado no DJE: 22/02/2016).

É justo e razoável que assim o seja. Do contrário, estaríamos falando de enriquecimento ilícito por parte da construtora e contribuindo para fomentar práticas abusivas contra o consumidor.

Sabemos que, é muito comum no mercado imobiliário a compra de apartamentos na planta, em que se inicia o pagamento parcelado do imóvel com a construção ainda em andamento e com um prazo de entrega pré-estabelecido em contrato. Porém, em grande parte das vezes há atraso na entrega das chaves desses imóveis, o que acaba frustrando as expectativas do comprador.

Diante do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de lei.

Sala das sessões, 25 de abril de 2018.

**Deputado FRANCISCO FLORIANO (DEM/RJ)**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

## **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### PARTE ESPECIAL

#### LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

#### TÍTULO V DOS CONTRATOS EM GERAL

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Seção VIII Do Contrato Preliminar**

Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos.

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.

# PROJETO DE LEI N.º 10.278, DE 2018

## (Do Sr. Efraim Filho)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a informação adequada, o prazo para entrega, a 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.

### **DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL-1220/2015.

EM RAZÃO DESTA APENSAÇÃO, DETERMINO QUE A CCJC DEVERÁ SE MANIFESTAR QUANTO AO MÉRITO DA MATÉRIA QUE PASSARÁ A TRAMITAR SUJEITA À APRECIÇÃO DO PLENÁRIO.

### **O CONGRESSO NACIONAL decreta:**

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem e às suas condições de pagamento;

IV - a forma de pagamento do preço, com a indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, nominais ou efetivas, o seu período de incidência, que não poderá incidir no

período anterior à entrega do imóvel, e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador;

IX - o prazo para a quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador, inclusive na hipótese de antecipação da entrega da obra de que trata o § 4º do art. 43-A;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à produção do investimento;

XI - o número do registro do memorial da incorporação, da matrícula e do Oficial de Registro de Imóveis competente; e

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A.

§ 1º A falta de quaisquer das informações a que se refere o caput desobriga o adquirente de seu cumprimento, nos termos estabelecidos no art. 46 da Lei nº 8.078, de 1990.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso VI do caput, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 1990.” (NR)

“Art. 43-A. O imóvel será entregue pelo incorporador no prazo estipulado em contrato, nos termos estabelecidos no inciso XII do caput do art. 35-A.

§ 1º A entrega do imóvel no prazo de até cento e oitenta dias, contado da data estimada em contrato, não dará causa à rescisão por parte do adquirente.

§ 2º Durante o prazo de que trata o § 1º, haverá compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre os valores pagos atualizados, para cada mês de atraso, pro rata die;

§ 3º A compensação a que se refere o § 2º será paga até o quinto dia útil do mês seguinte mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 4º Na hipótese de o atraso se estender além do prazo de que trata o § 1º, desde que o adquirente não tenha dado causa a ele, será caracterizada justa causa para a rescisão do contrato a ser promovida pelo adquirente, sem prejuízo da restituição da integralidade dos valores pagos em parcela única, inclusive aqueles pagos a título de intermediação ou corretagem, corrigidos nos termos estabelecidos no § 3º do art. 63-A, do pagamento das multas

contratuais e de compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor do contrato atualizado, para cada mês de atraso, pro rata die.

§ 5º A restituição a que se refere o § 4º será realizada no prazo de até 10 dias úteis, contado da data da formalização da manifestação de vontade do adquirente em rescindir o contrato por justa causa, mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 6º O pagamento a que se refere o § 3º e a restituição a que se refere o § 5º serão feitos na forma escolhida pelo adquirente, entre as opções de pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 7º O contrato poderá prever que a entrega do imóvel pelo incorporador em até seis meses antes do prazo estipulado, nos termos estabelecidos no inciso XII do caput do art. 35-A, ensejará o vencimento antecipado das prestações que seriam devidas pelo adquirente até a referida data.” (NR)

“Art. 63-A. Ausente a estipulação de que trata o caput do art. 63, o incorporador poderá reter, de forma cumulativa, na hipótese de distrato por iniciativa do adquirente ou de falta de pagamento, depois de notificação prévia e comprovada para que purgue a mora no prazo de dez dias, desde que estipulado no contrato, e com a anuência de que trata o § 2º do art. 35-A:

I - a integralidade do valor pago exclusivamente a título de intermediação ou corretagem;

II - na hipótese de falta de pagamento, a título de indenização, cinquenta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente;

III - na hipótese de distrato por iniciativa do adquirente, cinquenta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente, a título de indenização.

§ 1º Na hipótese de imóveis não residenciais, o limite de que tratam os incisos II e III do caput será de doze por cento do valor do contrato.

§ 2º Na hipótese de imóvel residencial contratado no âmbito de programas de habitação de interesse social, além da integralidade do valor pago a título de corretagem, o incorporador poderá reter até trinta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente, limitados a cinco por cento do valor do contrato.

§ 3º Para a apuração do valor atualizado do contrato, será aplicado o mesmo indexador utilizado para correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 4º Nos casos em que estiver na posse do imóvel, além da indenização de que trata o inciso II ou III do caput e os § 1º e § 2º, o adquirente pagará ao incorporador, mensalmente, o equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, a título de fruição do imóvel,

acrescido das despesas condominiais e parcelas proporcionais do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, incidentes sobre a unidade habitacional, passíveis de compensação automática com o montante restituível a que se refere o caput e os § 1º e § 2º.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime especial tributário do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização descrita neste artigo, no prazo máximo de trinta dias, contado da data do protocolo do pedido de concessão do habite-se ou de documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, os quais deverão ser corrigidos nos termos do § 3º.

§ 6º Na hipótese de o imóvel objeto do contrato firmado entre as partes ser comercializado pelo incorporador em prazo anterior à data de expedição do documento de que trata o § 5º, os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os § 1º e § 2º, serão restituídos a ele no prazo de até trinta dias, contado da data do ato que formalizar a comercialização do imóvel.

§ 7º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime especial tributário do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os § 1º e § 2º, no prazo máximo de noventa dias, contado da data do ato que formalizar a extinção contratual, o qual não poderá exceder o menor dos prazos previstos nos § 5º e § 6º.

§ 8º Caso seja verificada a causa de rescisão do contrato e o adquirente esteja sob a posse do imóvel, esse deverá ser notificado pelo incorporador para a desocupação do imóvel em prazo não inferior a sessenta dias.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal prevista em contrato na hipótese de o adquirente que der causa a rescisão contratual encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e nas obrigações originalmente assumidos e desde que haja a concordância do incorporador.” (NR)

“Art. 63-B. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem o exercício do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990.

§ 1º Na hipótese de exercício do direito de arrependimento por parte do adquirente no prazo estabelecido no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990, serão devolvidos a ele os valores eventualmente antecipados, incluída a comissão de corretagem.

§ 2º Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento, mediante comunicado ao incorporador, por meio de seus canais institucionais ou de carta ou telegrama com aviso de recebimento.

§ 3º Para efeito da tempestividade do exercício do direito de arrependimento, será considerada a data da postagem da carta ou do telegrama.

§ 4º Transcorrido o prazo de que trata o art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, aplica-se o disposto no § 2º do art. 32.” (NR)

“Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de dois a quatro anos e multa” (NR)

Art. 2º 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, com exceção da 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, e, ainda serão descontados dos valores pagos os seguintes:

I – 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;

II – Encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III – 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;

IV – Comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote;

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iniciando-se após o seguinte prazo de carência:

a) em loteamentos com obras em andamento: 24 (vinte e quatro) meses após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

b) em loteamentos com obras concluídas: 24 (vinte e quatro) 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 9514 de 1997.” (NR)

“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.” (NR)

Art. 3º O disposto nesta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária firmados anteriormente à data de sua publicação.

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

Por conta da crise econômica da qual saímos gradualmente, surgiu uma ameaça aos que desejam realizar o sonho da casa própria mediante aquisição de imóvel na planta. Me refiro ao enorme aumento na quantidade de distratos, que nada mais é que a rescisão ou anulação de um contrato anteriormente pactuado entre as partes. Infelizmente, a crise eclodida no governo anterior afetou a renda de muitos, inclusive via aumento no número de desempregados, o que elevou bastante a quantidade de famílias que não mais conseguem pagar as obrigações do imóvel adquirido na planta.

Além desses que distratam porque perderam sua capacidade de pagamento, há os especuladores, que estão ali atrás de uma oportunidade de ganho e, quando não conseguem, distratam.

Os números impressionam: Dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), relativos ao período de novembro de 2016 a

novembro de 2017, contabilizaram 34,8 mil distratos, o equivalente a 32,3% das vendas de imóveis novos, considerando todos os segmentos.

Trata-se, portanto, de praticamente 1/3 dos contratos sendo objeto de distrato. Essa situação não afeta apenas as construtoras e os empregos por elas gerados (muitas já entraram com pedidos de falência e recuperação judicial). Afeta bastante os outros compradores do empreendimento, pois quando a incorporadora se vê obrigada a devolver montantes volumosos, a conclusão da obra fica comprometida. O desequilíbrio financeiro das empresas acaba provocando atrasos e até mesmo paralisação das obras.

Estamos diante, portanto, de uma situação em que todos perdem: perdem as empresas, os empregados dessas empresas, que correm o risco de perder seus empregos, e quem adquire o imóvel e continua pagando corretamente suas obrigações.

A verdade é que em nosso arcabouço legal não existe uma regulamentação sobre o distrato. Quando não há consenso entre as partes, a discussão acaba indo parar no Judiciário.

Ao chegar ao Judiciário, o resultado é incerto. Pode-se estabelecer valores que agradem o adquirente e desagradem a construtora e vice-versa. Fato é que essa insegurança jurídica tem prejudicado o início de novas obras, afetando o setor da construção civil como um todo, setor esse bastante intensivo em mão de obra.

Temos, portanto, que estabelecer regras para esse tipo de situação. Não é salutar que cada caso apresente um resultado diferente, de acordo com o que pensa esse ou aquele julgador. Essa insegurança é péssima para todos os envolvidos. Assim, penso que é papel de nós Legisladores estabelecermos um norte.

Aqui não se trata de optar pelo texto que beneficia esse ou aquele ator. Temos que encontrar um ponto de equilíbrio, que satisfaça o adquirente/consumidor, que quer ter o máximo do valor pago de volta, mas que também permita a continuidade dos empreendimentos e do próprio negócio por parte das construtoras/incorporadoras.

Creio que o Brasil tem uma oportunidade de figurar como vanguarda nessa questão. Mesmo quando olhamos para o que ocorre em países desenvolvidos, que prezam há muito tempo pelo respeito ao direito do consumidor, concluímos que a prática do distrato acaba sempre pendendo para o lado dos construtores/incorporadores. Matéria do Estado de São Paulo de 3 de fevereiro de 2017, intitulada “Brasil destoa de outros países ao permitir distrato de imóveis”, cita levantamento feito sobre o assunto. Foram comparadas as regras para distratos em 11 países desenvolvidos e emergentes: Argentina, Austrália, Brasil, Canadá, Espanha, Estados Unidos, França, Itália, Portugal, México e Reino Unido. Apenas no Brasil e na Austrália o distrato é permitido. Nos demais, o comprador e o incorporador são obrigados a honrar o contrato de comercialização. Caso o acordo seja rompido, os compradores australianos perdem o valor já pago. Só os brasileiros

recebem devolução.

Para o Brasil, é possível fazer de uma forma que contemple os 2 lados da questão. Não se pode inviabilizar o negócio do ponto de vista do incorporador, sob pena de afetarmos sobremaneira a oferta de novas unidades. Por outro lado, o adquirente também tem seus direitos. Assim, deve-se estabelecer um limite de retenção por parte da construtora, preservando-se boa parte dos recursos empregados por aquele que tinha o desejo de adquirir a casa própria, mas que, por alguma circunstância alheia à sua vontade, se viu impedido de continuar arcando com as obrigações contratuais.

22 MAIO 2018

Dep. Federal **EFRAIM FILHO**  
DEM/PB

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
TÍTULO II  
DAS INCORPORAÇÕES  
.....

CAPÍTULO II  
DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR  
.....

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea *i*, do art. 32. ([Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#) e [retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao

incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

.....  
 Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da

afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 44. Após a concessão do *habite-se* pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (Retificado no DOU de 1/2/1965)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

.....

#### CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, VETADO. (Retificado no DOU de 1/2/1965)

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de

Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-

se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - VETADO.

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

.....  
 .....  
**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I  
 DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....  
 CAPÍTULO VI  
 DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção I  
 Disposições Gerais

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e

pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações.

## **Seção II**

### **Das Cláusulas Abusivas**

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

- I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;
- II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;
- III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996](#))

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

### **Seção III** **Dos Contratos de Adesão**

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa,

cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.785, de 22/9/2008](#))

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO).

## CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias.

§ 2º (VETADO).

§ 3º Os órgãos federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais com atribuições para fiscalizar e controlar o mercado de consumo manterão comissões permanentes para elaboração, revisão e atualização das normas referidas no § 1º, sendo obrigatória a participação dos consumidores e fornecedores.

§ 4º Os órgãos oficiais poderão expedir notificações aos fornecedores para que, sob pena de desobediência, prestem informações sobre questões de interesse do consumidor, resguardado o segredo industrial.

---

## LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

.....  
 .....  
**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

.....  
**CAPÍTULO VII**  
**DOS CONTRATOS**

.....  
 Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

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, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser

cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

.....  
 .....  
**LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997**

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

**Seção I**  
**Da finalidade**

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

**Seção II**  
**Das entidades**

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....  
 .....

**FIM DO DOCUMENTO**