



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 Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

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

(*) Atualizado em 15/05/18; novo despacho; apensados (4)

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 irrevogáveis 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.
.....
.....

FIM DO DOCUMENTO