



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

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 2616/15 e 3098/15

* Atualizado em 20/09/17 para inclusão de apensados (2)

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.

FIM DO DOCUMENTO