

PARECER N° , DE 2015

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA sobre o Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015, do Senador ROMERO JUCÁ, que *“acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis”*.

RELATOR: Senador **BENEDITO DE LIRA**

I – RELATÓRIO

Para decisão terminativa, vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 774, de 2015, que *“acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis”*.

Em suma, a proposição estabelece que, no caso de rompimento do contrato de aquisição de imóveis “na planta” por culpa do adquirente, o incorporador poderá reter, dos valores pagos, uma pena convencional de valor não superior a vinte e cinco por cento, além de mais cinco por cento como indenização pelas despesas com comissão de corretagem. Estatui, ainda, que, além da multa contratual, é possível pleitear indenização suplementar caso haja previsão contratual expressa nesse sentido. Fixa, igualmente, que o adquirente deverá indenizar o período pelo qual

efetivamente ocupou o imóvel, arcando com o valor de aluguel estipulado no contrato ou arbitrado judicialmente e com os tributos e despesas vinculados ao imóvel. Preceitua, também, que, havendo saldo remanescente a ser restituído ao adquirente, a devolução deverá ser feita em três parcelas mensais, vencendo a primeira depois de doze meses da data do desfazimento do contrato, salvo se o imóvel contratado tiver sido revendido antes desse prazo, caso em que a restituição deverá ocorrer trinta dias após a revenda. Elege, ainda, o Índice Nacional do Custo da Construção (INCC) ou eventual substituto como índice de correção monetária a ser empregado no cômputo do montante a ser restituído. Dispõe, por fim, que, no caso de haver execução judicial ou extrajudicial da dívida mediante leilão do imóvel contratado, a restituição, ao adquirente, do saldo eventualmente devido seguirá os critérios delineados na lei especial ou nas normas aplicáveis à execução em geral.

Na justificação, o autor ressalta que as normas especiais devem ser prestigiadas diante de normas gerais, como o Código de Defesa do Consumidor, razão por que a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deve guiar o regramento dos contratos relativos à alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária. Afirma, ainda, que a regulamentação ora projetada adequa-se à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

A matéria foi distribuída à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), no âmbito da qual foi-nos conferida a relatoria.

Não foram apresentadas emendas à matéria.

II – ANÁLISE

Além de atender a todos os requisitos de regimentalidade, constitucionalidade e juridicidade, a proposição em pauta merece pleno acolhimento no mérito.

Ela nasce em boa hora, para estabelecer regras mais claras em um dos contratos mais comuns em um País que testemunha milhares de

novas construções. Nos últimos anos, com o reforço de programas nacionais de financiamento habitacional, o mercado imobiliário brasileiro se aqueceu, e inúmeros indivíduos celebraram contratos de aquisição de imóveis “na planta” (ou seja, em regime de incorporação imobiliária). A legislação, contudo, não estava preparada para esse novo ambiente, o que tem gerado muitas incertezas no âmbito do Poder Judiciário.

A proposição em pauta acaba por definir adequadamente os limites das multas, além de garantir a saúde financeira do empreendimento imobiliário no caso de inadimplência ou desistência de alguns adquirentes.

A proposta é, pois, irretocável.

III – VOTO

O voto, por todas as razões expendidas, é pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator