



PARECER Nº , DE 2016

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. Afirmar, ainda, que a regulamentação ora projetada está adequada 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-lhe conferida a relatoria.

Foram apresentadas duas emendas, uma de autoria do Senador Romero Jucá, e uma, de autoria do Senador Eunício Oliveira.

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 quanto ao seu mérito.

A Emenda nº 1, de autoria do Senador Romero Jucá, visa ao aperfeiçoamento da redação da proposta por meio da inserção, no texto do *caput* do art. 67-A, da referência expressa ao contrato de compra e venda de imóvel. Busca-se ainda trocar, no *caput*, § 3º e § 6º do art. 67-A, o termo “adquirente” por “promitente comprador”.

No que tange à redação do *caput* e § 3º do art. 67-A, em adição às alterações propostas pela Emenda nº 1, é importante também substituir a expressão “distrato” por “resilição unilateral”. É que “resilição” é uma forma de extinção de contrato por vontade das partes. Contudo, se a extinção do contrato vier a decorrer da vontade de apenas uma das partes, tem-se, no caso, a resilição unilateral. Se, porém, a vontade de todas as partes contratantes for pela extinção do contrato, o caso será de resilição bilateral, também designado de “distrato”. Como se vê, o distrato é um acordo de vontades, com sentido jurídico próprio que não deve ser confundido com resilição unilateral. Ora, no caso de distrato, as partes pactuam o fim de um contrato e estipulam o que quiser quanto a outras despesas que devem ser pagas, pois há acordo entre as partes. Daí decorre que o projeto de lei em pauta não está objetivando regulamentar especificamente os casos de distrato, e sim os de resilição unilateral, onde não há um acordo de vontade. Por essa razão, em respeito à



nomenclatura mais técnica do ponto de vista jurídico, convém também promover a substituição em tela.

Assim, a Emenda nº 1 merece ser acolhida nos termos da Subemenda que apresentamos para contemplar também a alteração da expressão “distrato” por “resilição unilateral” na redação proposta ao *caput* e § 3º do art. 67-A.

Já a Emenda nº 2, de autoria do Senador Eunício Oliveira, busca estender a mesma disciplina de devolução das prestações pagas para os empreendimentos de parcelamento de solo urbano (loteamentos). A proposta não merece acolhida. O procedimento de cancelamento do registro do contrato estabelecido pela art. 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, é incompatível com a sistemática prevista no presente projeto de lei. Para os loteamentos exige-se, caso tenha havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, a restituição do valor pago como condição para a efetuação de novo registro sobre o mesmo lote. Se aprovado, o presente projeto prevê a restituição apenas *a posteriori* em caso de revenda do imóvel (§ 6º do art. 67-A).

Além disso, a natureza dos empreendimentos de loteamentos é diversa dos que envolvem incorporação imobiliária. Os imóveis edificadas (como os apartamentos em edifício), quando usados, sofrem uma depreciação em relação aos imóveis novos. Já os lotes são beneficiados com a ocupação progressiva do empreendimento, o que gera uma valorização, que será apropriada pelo loteador no momento da retomada do imóvel. Por essa razão, não se pode dispensar tratamento igual entre os inadimplentes de imóveis edificadas e os compradores de terrenos ou lotes de empreendimentos em implantação.

III – VOTO



O voto, por todas as razões expendidas, é pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015, com a rejeição da Emenda nº 2 e o acatamento da Emenda nº 1, nos termos da seguinte Subemenda:

SUBEMENDA Nº - CCJ (À EMENDA Nº 1)

Dê-se a seguinte redação ao art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inserido pelo artigo 1º do Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda do imóvel de que trata esta lei, mediante rescisão unilateral ou resolução por inadimplemento de obrigação do promitente comprador, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, delas deduzindo-se, cumulativamente:

.....
§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde o promitente comprador, em caso de resolução ou de rescisão unilateral, pelas seguintes parcelas:

.....
§ 6º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se refere o § 5º, o remanescente devido ao promitente comprador será pago em até trinta dias da revenda.
.....

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

