

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, de autoria 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”*.

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 justificção, 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 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-nos conferida a relatoria.

Foram inicialmente apresentadas duas emendas, uma de autoria do Senador Romero Jucá – que, em suma, pretende fazer ajustes redacionais para mencionar a espécie contratual da promessa de compra e venda – e uma, de autoria do Senador Eunício Oliveira – que, em síntese, objetiva estender a disciplina legal ora projetada aos parcelamentos do solo urbano.

Na reunião da CCJ de 13 de abril de 2016, foi concedida vista coletiva da matéria.

Em 26 de abril de 2016, a Senadora Marta Suplicy apresentou duas emendas: a Emenda nº 3, que restringe a pena convencional ao

percentual de dez por cento das quantias pagas, e a Emenda nº 4, que prevê a restituição dos valores pagos pelo consumidor em parcela única no prazo de cinco dias úteis.

II – ANÁLISE

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

A proposta em análise 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 expandiu, e inúmeras famílias 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 de negócios, o que tem gerado muitas incertezas no âmbito do Poder Judiciário.

Quanto ao mérito, inicialmente, em nossa análise, tínhamos entendimento de que a proposição em pauta definiria adequadamente os limites das multas, além de garantir a saúde financeira do empreendimento imobiliário no caso de inadimplência ou desistência de alguns adquirentes.

Contudo, as emendas pelos eminentes Senadores nos levaram a uma melhor reflexão sobre alguns pontos da matéria.

O primeiro ponto se refere a uma questão de nomenclatura. A ementa do projeto se refere a contratos de promessa de compra e venda. Nesse sentido, a Emenda nº 1 propõe adaptar a essa espécie contratual o texto sugerido ao *caput* e aos §§ 3º e 6º do novo art. 67-A da Lei nº 4.591/1964.

Acontece que aludir a apenas uma espécie contratual – a promessa de compra e venda – é se esquecer que os negócios envolvendo

alienação de imóveis “na planta” pode ocorrer por meio de outras figuras contratuais. De fato, embora a prática demonstre que a maior parte das incorporadoras costumam celebrar promessas de compra e venda, há incorporadoras que se valem de outros arranjos contratuais para alienar o bem.

Um exemplo é o próprio contrato de compra e venda (e não a promessa de compra e venda), por meio do qual o vendedor poderá estipular uma condição resolutiva consistente no inadimplemento do preço pelo comprador. Nesse tipo de negócio, se o comprador atrasar o pagamento das parcelas do preço do imóvel, a condição resolutiva desfaz o contrato e permitirá que o vendedor retome o imóvel. Trata-se do que se conhece como contrato de compra e venda com pacto comissório.

Outros arranjos contratuais podem ser feitos, como um contrato de permuta com complementação em dinheiro.

O dinamismo do mercado poderá conduzir as incorporadoras a se servirem de novas formas contratuais, de maneira que é extremamente desaconselhável que a presente proposição restrinja a disciplina normativa a apenas uma espécie contratual.

Desse modo, em busca de uma redação técnica adequada, parece-nos que o melhor é que o texto normativo se refira apenas a “contratos preliminares ou definitivos de alienação de imóvel” e a “adquirentes”. Lembre-se de que contrato preliminar é o nome que a doutrina jurídica e o próprio art. 462 do Código Civil, de modo técnico, conferem às promessas de contrato, o que abrange a promessa de compra e venda. Além do mais, as expressões “alienação de imóvel” e “adquirentes” são úteis por abrangerem qualquer espécie contratual que envolva a transmissão do imóvel, como a compra e venda, a permuta com torna de dinheiro etc.

Portanto, embora a Emenda nº 1 deva ser rejeitada, colhemos dela a oportunidade de oferecer, ao final deste parecer, outra emenda para aprimorar tecnicamente a redação da ementa e de todo o texto da proposição

no tocante à nomenclatura das espécies contratuais envolvidas no presente projeto.

O segundo ponto se refere a um simples ajuste redacional: redigir “lei” com letra maiúscula no ora projetado *caput* do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 1964, em nome da uniformidade redacional das legislações. Veja que o próprio art. 1º da Lei nº 4.591, de 1964, emprega o verbete “lei” com letra maiúscula.

O terceiro aspecto a ser aperfeiçoado igualmente é de redação. Com efeito, no que tange à redação do *caput* e § 3º do art. 67-A, é forçoso substituir a expressão “distrato” por “resilição” e acrescentar que o motivo do desfazimento do contrato é a culpa do adquirente. É que “resilição” é uma forma de extinção de contrato por vontade das partes que abrange duas situações: a resilição unilateral, assim entendida a situação em que o contrato é desfeito pela vontade de apenas uma das partes; o distrato, também chamado de resilição bilateral, que retrata o desligamento contratual por vontade de ambas as partes. A proposição em pauta está a estabelecer limite para qualquer tipo de desfazimento do contrato, desde que haja culpa do adquirente, o que recomenda as adequações redacionais ora sugeridas.

O quarto reparo a ser feito na proposição diz respeito ao parcelamento e ao prazo relativos ao ressarcimento do consumidor no caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária. De acordo com o projeto, o pagamento será realizado em três parcelas mensais e subsequentes, vencendo-se a primeira após um prazo de carência de doze meses, contados da data do desfazimento do contrato.

Essa proposta contraria o atual entendimento do STJ que, após reiteradas decisões sobre a matéria, editou a Súmula nº 543 estabelecendo que, 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 (STJ. 2ª Seção, aprovada em 26/8/2015, DJe de 31/8/2015).

Concordamos que esse entendimento do STJ deve ser preservado nesta futura lei, “como ato de respeito ao consumidor, especialmente aqueles que investiram seu dinheiro na aquisição da tão sonhada casa própria, que certamente vão precisar desses recursos para a compra de outro imóvel”, como diz a Senadora Marta na sua Emenda nº 4-CCJ.

De mais a mais, não se pode esquecer que o incorporador, ao lançar o empreendimento imobiliário, se compromete a entregar a obra no prazo, independentemente do fato de as unidades autônomas terem sido vendidas ou não. É por isso que a Lei nº 4.591, de 1964, exige que quem se anime a se enveredar pelo caminho dos negócios de incorporação imobiliária comprove a sua idoneidade financeira antes mesmo de começar a venda de imóveis “na planta”, conforme se vê nos documentos exigidos pelo art. 32 dessa Lei como condição de registro da incorporação no Cartório de Imóveis. Entre esses documentos, está o “atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos” (alínea “o” do art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964).

Isso quer dizer que, no momento em que a incorporadora vende uma única unidade autônoma sequer, é seu dever não condicionar a conclusão das obras ao fluxo financeiro proveniente da venda de outras unidades. Daí se segue que, se mantivermos a proposição na parte em que prorroga o prazo de restituição dos valores pagos por adquirentes que resiliram unilateralmente o contrato, nós – legisladores – estaremos estimulando as incorporadoras a adotarem uma postura de negligência na gestão financeira das obras, induzindo-as a condicionar o prosseguimento das obras à venda das unidades autônomas. Esse comportamento imprudente de gestão financeira iria prejudicar a população com o provável aumento do número de obras inacabadas no País, tragédia essa que o legislador deve combater.



Ora, a incorporadora não pode condicionar a conclusão das obras à venda das outras unidades autônomas e, por isso, deve restituir, com as deduções legais, os valores pagos pelo adquirente desistente de modo imediato.

Os riscos do negócio devem ser suportados pela incorporadora, e não pelos adquirentes do imóvel. Se o empreendimento imobiliário se tornou desinteressante ou se os adquirentes imergiram em uma crise financeira pessoal, isso é irrelevante. A incorporadora, no momento em que decidiu vender imóveis “na planta”, tem o dever jurídico de concluir as obras independentemente da movimentação financeira gerada pelas vendas das unidades.

Assim, acatamos também a Emenda nº 4 – CCJ, para que o ressarcimento do saldo devido ao consumidor após o desfazimento do negócio seja feito **de uma só vez, não se sujeitando a qualquer forma de parcelamento, nem ao decurso de prazo de 12 meses**. Por questão de razoabilidade, convém admitir um prazo de tolerância de cinco dias úteis para a realização da operação financeira de restituição, conforme exposto na proposta.

O quinto ajuste diz respeito aos valores a que o adquirente do imóvel perderá por conta de sua culpa na frustração contratual. O texto inicial pune-lhe não apenas com a perda do valor pago a título de corretagem, mas também com a retenção de uma multa compensatória (também batizada de pena convencional) de até 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas.

A exasperação da proposição deve ser parcialmente contida.

Em primeiro lugar, o valor pago a título de corretagem para remunerar os corretores que são contratados pelas incorporadoras para atrair compradores de imóveis “na planta” não deve ser tratado em separado da multa compensatória. Com efeito, o contrato de corretagem é, segundo o art. 722 do Código Civil, aquele por intermédio do qual o corretor obriga-se a obter um ou mais negócios, “conforme as instruções recebidas”. Ora, o que

se vê, na prática, é que as incorporadoras, ao lançarem um novo empreendimento imobiliário, contratam empresas de corretagem que se valerão de suas técnicas de convencimento para atrair compradores. Esses corretores agem de acordo com “as instruções recebidas” da incorporadora. Como se vê, o contrato de corretagem aí é celebrado entre o corretor e a incorporadora, de maneira que o dever jurídico de pagar a comissão de corretagem é da incorporadora, e não de terceiros. O fato de o adquirente do imóvel destacar um percentual do preço do imóvel para pagar diretamente ao corretor é irrelevante do ponto de vista jurídico, pois, aí, o adquirente estará pagando uma dívida como um terceiro em relação ao contrato de corretagem por autorização expressa do verdadeiro devedor (que é a incorporadora).

Como se vê, a comissão de corretagem é apenas um entre outros vários custos que as incorporadoras possuem para a realização do empreendimento imobiliário, de maneira que o valor pago a título de corretagem não deve ser tratado de modo apartado, ao contrário do que propõe o projeto.

Obviamente – e isso não é comum –, há situações em que alguém contrata um corretor para visitar vários lançamentos imobiliários e buscar o melhor imóvel “na planta” a ser comprado. Nessa situação, tem-se um exemplo de contrato de corretagem celebrado pelo próprio adquirente do imóvel (e não pela incorporadora), de modo que o dever jurídico de pagar a comissão recai única e exclusivamente sobre os ombros do adquirente. A incorporadora não possui vínculo jurídico algum com esse contrato de corretagem. Todavia, essa situação insólita não é a focalizada pela presente proposição, por ser demasiadamente óbvia para legislação atual. O foco é a situação comum de corretores contratados pelas próprias incorporadoras para a captação de interessados na aquisição dos imóveis do novo empreendimento.

Portanto, há um excesso na proposição ao punir o adquirente do imóvel não apenas com uma multa compensatória, mas também com a perda do valor pago a título de comissão de corretagem. O valor da comissão de corretagem deve ser incluído no montante devido a título de multa

compensatória, que se prestará a indenizar a incorporadora por todos os prejuízos sofridos, entre os quais estão os gastos com comissões de corretagem.

Além do mais, sob outra ótica, a possibilidade de a incorporadora, no desfazimento do contrato por culpa do adquirente, deduzir do saldo a restituir a comissão de corretagem, como prevê o texto inicial da proposição, pode representar um incentivo às práticas abusivas de imposição de venda casada de serviço de corretagem com venda do imóvel. Ora, como se sabe, a atividade de corretagem deve ser expressamente pactuada entre as partes, nos termos do disposto no Código Civil. No caso de aquisição de imóvel em regime de incorporação, o corretor atua, em regra, representando os interesses do vendedor, daí porque é conceitualmente equivocada a cobrança de qualquer valor do adquirente, que não tem relação obrigacional com o corretor. A cobrança de serviço de corretagem, o qual não foi fruto de liberdade de escolha pelo adquirente na sua contratação, não deve ser por este remunerado, sob pena de manifesta injustiça.

Daí decorre que o inciso II do projetado art. 67-A da Lei nº 4.591, de 1964, deve ser suprimido. Além disso, deve ser expungida a expressão “diretamente ao incorporador” do *caput* do art. 67-A, pois ela poderá ser dar ensejo a interpretações indevidas que fariam excluir a comissão de corretagem dos valores a serem restituídos ao consumidor. É que, como se sabe, é comum as incorporadoras fazerem os adquirentes dos imóveis, no momento da assinatura do contrato de aquisição do imóvel, pagarem o valor da comissão de corretagem diretamente aos corretores que foram contratados pela incorporadora. Assim, para afastar também discussões acerca de valores desembolsados pelos consumidores para lavratura de escrituras e de registros, pode-se deixar a referência a quantias “pagas ao incorporador”, sem o advérbio “diretamente. E, por fim, para não deixar dúvidas, convém inserir um parágrafo que faça incluir a comissão de corretagem devida ao corretor contratado pelas incorporadoras no cômputo do valor total a ser restituído, com as deduções devidas, ao adquirente do imóvel.

Em segundo lugar, o percentual estabelecido a título de pena convencional afigura-se exorbitante. A proposição prevê a retenção de 25% das quantias que foram pagas pelo consumidor a título de corretagem.

Nesse ponto, cabe lembrar que essa pena convencional independe da alegação de prejuízo por parte da construtora ou incorporadora para ser exigida. É uma multa pelo desfazimento do contrato, tem a função de forçar o cumprimento da obrigação e funciona também como uma espécie de indenização por perdas e danos pré-fixada. O Código Civil disciplina a pena convencional nos arts. 408 e seguintes e deixa claro que ela tem função reparatória e, também, punitiva.

No caso de desfazimento de contratos de alienação de imóveis “na planta” por culpa do adquirente, essa pena convencional servirá para indenizar a incorporadora por todas as despesas operacionais que teve para obter e manter o contrato. Entre essas despesas, podem-se incluir despesas com funcionários, com *marketing* e, também, conforme já explicamos mais acima, com comissão de corretagem.

Nesse contexto, entendemos que o limite de dez por cento é capaz de atender satisfatoriamente às despesas operacionais relativas à negociação do imóvel. Afinal de contas, conforme muito bem lembrado pela Senadora Marta Suplicy na sua Emenda nº 3, “esse mesmo percentual de dez por cento é estabelecido na legislação que regula contratos de compromisso de compra e venda de imóveis loteados (Dec. Lei nº 58, de 1937, artigo 11, letra “f” e Lei nº 6.766, de 1979, art. 26, inciso V) e tem se mostrado suficiente para o desenvolvimento desses negócios”.

Além do mais, o percentual de dez por cento está em sintonia com a jurisprudência atual, que, diante da inexistência de norma explícita disciplinando o percentual da multa compensatória devida contra o adquirente de imóvel “na planta”, vale-se de um critério de razoabilidade e estabelece que o valor deve girar em torno do percentual de dez por cento. A título ilustrativo, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) já decidiu o seguinte:

“Afigurando-se dentro dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, deve ser revisto para 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações efetivamente pagas pelo consumidor o percentual fixado pelas partes a título de cláusula penal por se mostrar o de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imóvel, excessivo e abusivo, portanto.” (TJDFT, Acórdão n.773787, 2013.01.1.039429-7 APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Revisor: ANGELO CANDUCCI PASSARELI, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 26/03/2014, Publicado no DJE: 31/03/2014. Pág.: 256)

E não se esqueça de que, com o desfazimento do contrato, a incorporadora, além de ter direito à multa compensatória, também ficará com a propriedade do imóvel, que, conforme demonstra a prática, poderá ser revendido a preços bem mais vantajosos, dada a costumeira valorização do imóvel após o lançamento de um empreendimento imobiliário. Aliás, essa valorização do imóvel só não ocorre nos casos de bolhas imobiliárias provocadas pelas próprias incorporadoras, que inflam o valor dos imóveis “na planta” para além das faixas da razoabilidade.

Portanto, na proposição em pauta, a multa compensatória deve ser reduzida para dez por cento, o que implica a mudança do texto do inciso I do almejado art. 67-A. Isso significa um parcial acolhimento da Emenda nº 3-CCJ, da Senadora Marta Suplicy, pois, embora ela proponha o percentual de dez por cento, deixa implícita a possibilidade de, além disso, o consumidor perder mais cinco por cento a título de comissão de corretagem, o que não deve prosperar.

Diante disso, considerando que o inciso II do projetado art. 67-A deve ser suprimido, a boa técnica legislativa recomenda que o texto do inciso I seja aglutinado ao *caput* do dispositivo, com a modificação do percentual da multa compensatória para dez por cento.

O sexto ajuste consiste em adaptar a ementa da proposição aos retoques feitos, de modo a especificar mais adequadamente o seu objeto.

O sétimo ponto é o de que os §§ 1º e 2º do projetado art. 67-A apenas reproduzem a regra que o *caput* e o parágrafo único do art. 416 do Código Civil já prevê para as multas compensatórias. Ora, essa proliferação

de textos normativos iguais para diversos diplomas legislativos é altamente desaconselhável pela boa técnica legislativa, pois isso submeteria as alterações legislativas futuras ao risco de lapsos que frustraria a organização sistêmica da legislação. Aliás, muitas longas e incansáveis batalhas judiciais giram em torno apenas da discussão da existência ou não de revogação tácita de normas de textos idênticos que foram esquecidos em mudanças legislativas posteriores. Por essa razão, convém substituir o texto dos §§ 1º e 2º do projetado art. 67 por uma remissão ao *caput* e ao parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

O oitavo retoque é a exclusão do § 8º do almejado art. 67-A em razão de sua flagrante desconexão temática com o projeto. Com efeito, o projeto trata de hipóteses de desfazimento do contrato, situação em que o imóvel retorna ao vendedor, que terá direito de cobrar as multas e indenizações devidas, seja mediante dedução do valor a ser restituído ao adquirente, seja por meio de ação judicial de cobrança – caso o valor a ser restituído seja insuficiente. Jamais se falará nessa hipótese em leilão extrajudicial ou judicial do imóvel, porque se cuida de desfazimento do contrato. O imóvel já se volta à propriedade do vendedor; não há o que leiloar!

Realmente, o leilão extrajudicial ou judicial ocorre nas hipóteses em que, havendo o inadimplemento do adquirente do imóvel, o vendedor opta por **não** desfazer (ou seja, resolver) o contrato, mas prefere prosseguir na celebração do contrato e cobrar a dívida mediante execução forçada do imóvel. É possível que o próprio devedor tenha alienado fiduciariamente o imóvel para o vendedor como garantia da dívida, hipótese em que também haverá o leilão extrajudicial do imóvel com base na Lei nº 9.514, de 20 de dezembro de 1997. Veja que, em todos esses casos, o contrato de alienação do imóvel **não está sendo desfeito** por resilição ou resolução. Em todos esses casos, o que o vendedor está promovendo é a cobrança da dívida do contrato que não será rompido, com a possibilidade de executar judicial ou extrajudicialmente qualquer bem do devedor, com inclusão do imóvel que este adquiriu.

Portanto, diante da total desconexão temática do § 8º do almejado art. 67-A com o objeto da presente proposição, é inevitável a sua proscrição.

Por fim, esclareça-se que, apesar da nobre preocupação externada, não merece prosperar a Emenda nº 2 – CCJ, de autoria do Senador Eunício Oliveira. Essa emenda busca estender a mesma disciplina de devolução das prestações pagas para os empreendimentos de parcelamento de solo urbano (loteamentos). É que as dinâmicas dos negócios são diversas, com normas próprias. Certamente, naquilo em que houver semelhança, a própria jurisprudência poderá, por meio da analogia, estender algumas regras ora costuradas para os casos de loteamento.

III – VOTO

O voto, por todas as razões expendidas, é pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015, na forma da seguinte **emenda substitutiva**, que reúne os ajustes ora propostos, **rejeita** as Emendas nºs 1 e 2, **acolhe parcialmente** o disposto na Emenda nº 3-CCJ e **acolhe totalmente** o sugerido na Emenda nº 4-CCJ:

EMENDA Nº - CCJ (SUBSTITUTIVA)

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 preliminar ou definitivo de alienação de imóveis por culpa do adquirente mediante resilição ou resolução por inadimplemento.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo art. 67-A:

“**Art. 67-A.** Em caso de desfazimento do contrato preliminar ou definitivo de alienação de imóvel de que trata esta Lei por culpa do adquirente mediante rescisão ou resolução por inadimplemento da obrigação, ele fará jus à restituição das quantias pagas ao incorporador, delas deduzindo-se a pena convencional, que não poderá exceder a dez por cento das quantias pagas.

§ 1º Para efeito do *caput* deste artigo, entende-se por quantia pagas o valor desembolsado para pagamento do preço do imóvel, ainda que parte desse valor tenha sido pago, como remuneração, diretamente ao corretor contrato pelo alienante.

§ 2º Aplica-se à pena convencional o disposto no *caput* e no parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responderá o adquirente, em caso de resolução ou de rescisão por sua culpa, pelas seguintes parcelas:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associação de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel, calculado de acordo com critério pactuado no contrato ou, na falta de estipulação, fixado pelo juiz em valor equivalente ao de aluguel de imóvel do mesmo padrão do objeto do contrato; e

IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 4º Os débitos do adquirente, correspondentes às deduções de que trata este artigo, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 5º Após as deduções a que se refere o § 4º, caso haja valor remanescente a ser ressarcido a qualquer dos contratantes, o pagamento deverá ser realizado em parcela única, no prazo de cinco dias úteis. ”

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

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/16449.31948-82