

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2017

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor a respeito da indenização em razão de rescisão unilateral decorrente de iniciativa do comprador em sede de incorporação imobiliária.



SF/17947.81906-35

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

“**Art. 63-A.** É assegurado ao comprador de imóvel residencial o direito de rescisão unilateral do contrato perante a incorporadora.

§ 1º Na hipótese deste artigo, o comprador terá direito à devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro que o venha a substituir, calculado desde a data do pagamento até a data da efetiva devolução, sendo lícita a retenção dos seguintes valores máximos a título de multa compensatória devida à incorporadora:

I – 13% do montante a ser devolvido ao comprador, na hipótese de a rescisão ter decorrido de:

a) incapacidade laborativa permanente sofrida pelo comprador após a celebração do contrato;

b) perda da relação de emprego por parte do comprador, sem que este, no prazo de dois meses posteriores, tenha exercido outra atividade remunerada.

II – 36% do montante a ser devolvido ao comprador, na hipótese de rescisão imotivada.

§ 2º Todas as despesas incorridas pela incorporadora, inclusive os eventuais pagamentos efetuados a corretores de imóveis, estão abrangidas pelas regras do § 1º deste artigo, não sendo devida qualquer outra indenização.

§ 3º Não haverá direito à rescisão prevista neste artigo caso o comprador tenha ingressado na posse do imóvel.”

“**Art. 63-B.** O comprador terá direito ao recebimento dos valores pagos, deduzidas as indenizações devidas à incorporadora previstas no art. 63-A desta Lei, em seis parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira delas em sessenta dias.

§ 1º O termo inicial da contagem do prazo de sessenta dias previsto no *caput* é:

I – nas hipóteses das alíneas do inciso I do § 1º do art. 63-A, o recebimento, por parte da incorporadora, do pedido de rescisão contratual efetuado pelo comprador;

II – na hipótese do inciso II do § 1º do art. 63-A, a data do registro da instituição do condomínio referente à unidade imobiliária cujo contrato foi resiliado ou a partir da data em que for formalizada a venda dessa unidade pela incorporadora, o que ocorrer primeiro.

§ 2º Na hipótese de descumprimento dos prazos previstos neste artigo, a incorporadora deverá efetuar, à vista, a devolução dos valores pagos pelo comprador na forma do § 1º do art. 63-A, deduzida a indenização devida à incorporadora, acrescidas das seguintes importâncias, incidentes sobre o valor a ser devolvido:

I - multa moratória de 20%; e

II - juros de 1% ao mês, contados da data em que foi efetuado o pedido de rescisão contratual por parte do comprador, até a data do efetivo pagamento.”

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias da data de sua publicação oficial.

## JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição legislativa tem como objetivo regular o direito à rescisão unilateral (“distrato”) dos contratos referentes a aquisição de unidade residencial em incorporação imobiliária, seja nos casos em que o comprador tem um motivo justo para pleitear a rescisão, seja nos casos em que o pleito é imotivado.



Entendemos que, como regra geral, contratos celebrados devem ser cumpridos. Contudo, não podemos subtrair do consumidor o direito à rescisão, sendo certo que a legislação deve conter regras claras para essa hipótese em sede de incorporação imobiliária. É preciso que exista um valor justo a título de indenização em caso de rescisão unilateral, para que não exista enriquecimento sem causa. Lucros devem ser proporcionais aos riscos.

A situação atual é esdrúxula: se os preços dos imóveis caem, pode o comprador simplesmente desistir do negócio, incorrendo a incorporadora nos prejuízos decorrentes da queda dos preços. Contudo, caso os preços subam, o comprador pode optar por fazer uma cessão dos direitos do contrato para terceira pessoa, auferindo lucro.

Como se pode observar, a jurisprudência atual beneficia o especulador imobiliário, em detrimento da incorporadora que já incorre nos riscos inerentes à atividade de construção de imóveis.

No que se refere ao montante que pode a incorporadora reter a título de indenização, a jurisprudência oscilou entre os percentuais de 10% e 30% dos valores efetivamente pagos pelo comprador. Com efeito, os tribunais não acolheram as teses de que a totalidade do que foi pago seria perdido ou que os percentuais a serem retidos deveriam ser calculados com base no valor total do contrato. Ao final, prevaleceu na jurisprudência a tese no sentido de que o percentual a ser retido seria de apenas 10% dos valores efetivamente pagos pelo comprador.

Para que exista previsibilidade e segurança jurídica, deve a Lei estabelecer expressamente os valores relativos à indenização que deve ser paga à incorporadora pelo adquirente que optar por denunciar (resilir) o contrato celebrado.

Além disso, entendemos que a Lei deve prever se, as despesas a título de pagamento com corretores de imóveis estão abrangidas pelos valores fixados a título de indenização à incorporadora. Essa questão – devolução ou não das despesas com corretores – tem causado decisões conflitantes nos tribunais. Essas despesas em geral oscilam entre 3% e 6%, embora algumas vezes possam ser até em percentuais superiores. Assim, é conveniente estabelecer que as despesas com



corretagem que se presume incorridas pela incorporadora estarão incluídas na indenização fixada pela Lei.

Nas hipóteses em que o comprador sofreu algum decréscimo na sua capacidade laborativa a justificar a sua desistência, como é o caso de desemprego ou de doença incapacitante, deve a indenização ser fixada no menor patamar. Assim, somando o menor percentual pago a corretores de imóveis (3%) com o menor percentual acolhido pela jurisprudência para exercício de direito de arrependimento (10%), entendemos que a indenização devida à incorporadora nesses casos deve ser de 13% dos valores pagos pelo comprador.

Não desejamos, porém, que especuladores sejam beneficiados com uma jurisprudência protetiva do pai de família que deseja obter a casa própria, mas não conseguiu honrar seus compromissos. Assim, entendemos que, na ausência de motivo justo para rescisão do contrato, a indenização devida à incorporadora deve ser fixada em patamares superiores, que seria o somatório do percentual maior que se presume tenha sido pago pela incorporadora a título de corretagem (6%) com o maior percentual que fora usualmente concedido pela jurisprudência para exercício do direito de arrependimento (30%), o que totaliza 36% dos valores pagos pelo comprador.

E mais: entendemos que a partir do momento em que o comprador ingressa na posse da unidade imobiliária, fato que ocorre com o recebimento das chaves do imóvel, não deve existir o direito de arrependimento que estamos regulando nesta proposição. É de meridiano entendimento que um imóvel novo vale mais do que um imóvel usado, de modo que se o comprador estiver na posse do imóvel, poderá ceder seus direitos a terceira pessoa, mas não devolver o imóvel usado – que tem menor valor de mercado - para a incorporadora. Caso o comprador queira resilir o contrato nos termos ora proposto, deve fazê-lo antes do recebimento das chaves, de modo que a construtora poderá negociar um imóvel ainda novo.

No que se refere aos prazos para devolução dos valores ao comprador, é adequado permitir que a incorporadora possa efetuar essa devolução em seis parcelas mensais, além de a ela conceder uma carência de sessenta dias. Assim, iremos minimizar o impacto no fluxo de caixa da incorporadora, certo que



o exercício do direito de arrependimento por parte dos compradores tende a ser agudo nos momentos de crise.

Contudo, caso a incorporadora descumpra os prazos previstos, estamos impondo o pagamento de multa moratória e de juros, com o objetivo de evitar que a procrastinação dos pagamentos possa ser, sob o aspecto econômico, vantajosa para a incorporadora.

Considerando a jurisprudência atual, nossa proposição inova a questão buscando um equilíbrio: por um lado, concede à incorporadora prazos mais dilatados para a devolução das quantias pagas pelo comprador e reduz o valor que deve ser recebido pelo comprador nos casos de rescisão imotivada; por outro lado, impõe sanções mais pesadas caso a incorporadora descumpra os prazos fixados.

Desse modo iremos reduzir o volume de ações que são ajuizadas quotidianamente, ao mesmo tempo em que estamos protegendo a pessoa que luta para obter a casa própria, mas não o especulador imobiliário.

Ressalte-se que o quadro atual acaba por elevar o preço dos imóveis para todas as pessoas diante da necessidade de as incorporadoras terem de repassar o prejuízo e o risco do negócio aos novos compradores de imóveis.

O prazo de noventa dias para que a lei decorrente deste projeto, caso aprovado, entre em vigor é necessário para que incorporadoras e adquirentes possam tomar conhecimento das alterações legislativas, a teor do disposto no art. 8º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Por tais razões, contamos com a colaboração dos nossos pares para essa importante alteração legislativa.

Sala das Sessões,

Senador DALIRIO BEBER

