



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 77, DE 2018

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a informação adequada, prazo para entrega, indenização dos custos no caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigações dos contratantes nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária.

AUTORIA: Senador Sérgio de Castro (PDT/ES)

DESPACHO: À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa



Página da matéria

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2017

SF/17108.05042-26

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a informação adequada, prazo para entrega, indenização dos custos no caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigações dos contratantes nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária.

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. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I – o preço total a ser pago pelo imóvel;

II – o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III – o valor referente à corretagem e as suas condições de pagamento;

IV – a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V – os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, havendo pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI – as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII – as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, nominais ou efetivas, seu período de incidência, não podendo incidir no período anterior à entrega do imóvel, e o sistema de amortização;

SF/17108.05042-26

VIII – informação acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador;

IX – o prazo para a quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador, inclusive no caso de antecipação da entrega da obra de que trata o §4º do art. 43-A;

X – informação sobre quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à produção do investimento;

XI – o número do registro do memorial da incorporação, matrícula e Oficial de Registro de Imóveis competente; e

XII – o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra, assim como os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A.

§1º A falta de qualquer das informações acima desobriga o adquirente do seu cumprimento, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.078, de 1990.

§2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso VI, dependerá de anuênciam prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, redigidas conforme exige o § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 1990.” (NR)

“Art. 43-A. O imóvel deverá ser entregue pelo incorporador dentro da data estipulada em contrato, nos termos do inciso XII do art. 35-A.

§1º A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias da data estimada em contrato não dará causa a rescisão por parte do adquirente.

§ 2º Durante o prazo de que trata o § 1º, haverá uma compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre os valores pagos atualizados, para cada mês de atraso, pro rata die;

§ 3º A hipótese de o atraso se estender além do prazo de que trata o §1º, desde que a ele não tenha dado causa o adquirente, caracterizará justa causa para a rescisão do contrato a ser promovida pelo adquirente, sem prejuízo da restituição da integralidade de todos os valores pagos, corrigidos nos termos do § 3º do art. 63-A, do pagamento das multas contratuais e de compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do contrato atualizado, para cada mês de atraso, pro rata die.

§4º O contrato poderá prever que a entrega do imóvel pelo incorporador em até seis meses antes do estipulado nos termos do inciso XII do art. 35-A ensejará o vencimento antecipado das prestações que seriam devidas pelo adquirente até a referida data.” (NR)

“Art. 63-A. Ausente a estipulação de que trata o caput do art. 63, o incorporador poderá reter, de forma cumulativa, em caso de falta de pagamento ou de distrato por iniciativa do adquirente, depois de prévia e comprovada notificação para que purgue a mora em dez dias, desde que estipulado no contrato e conte com a anuência de que trata o §2º do art. 35-A:

I - a integralidade do valor pago exclusivamente a título de intermediação ou corretagem; e

II – em caso de falta de pagamento, limitado a 10% (dez por cento) do valor do contrato, a título de indenização e à sua escolha:

a) 50% (cinquenta por cento) dos demais valores pagos pelo adquirente, caso este esteja inadimplente por mais de seis prestações mensais; ou

b) 30% (trinta por cento) dos demais valores pagos pelo adquirente, caso esse esteja inadimplente por mais de três até seis prestações mensais;

III – em caso de distrato por iniciativa do adquirente, 50% (cinquenta por cento) dos demais valores pagos pelo adquirente, limitado a 10% (dez por cento) do valor do contrato, a título de indenização.

§ 1º No caso de imóveis não residenciais, o limite de que tratam os incisos II e III do caput será de 12% (doze por cento) do valor do contrato.

§ 2º Caso o imóvel residencial seja contratado no âmbito de programas de habitação de interesse social, além da integralidade do valor pago a título de corretagem, poderá o incorporador reter até 30% (trinta por cento) dos demais valores pagos pelo adquirente, limitados a 5% (cinco por cento) do valor do contrato.”

§ 3º Para apuração do valor atualizado do contrato, será aplicado o mesmo indexador utilizado para correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 4º Nos casos em que estiver na posse do imóvel, além da indenização de que trata o inciso II ou III do caput e os §§ 1º e 2º, o adquirente pagará ao incorporador, mensalmente, o equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do contrato, a título de fruição do imóvel, acrescido das despesas condominiais e parcelas proporcionais do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU incidentes sobre a unidade habitacional, passíveis de compensação automática com o montante restituível a que se refere o caput e os §§ 1º e 2º.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização descrita neste artigo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o protocolo do pedido de concessão do “habite-se” ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, devendo tais valores serem corrigidos nos termos do § 3º.

SF/17108.05042-26

SF/17108.05042-26

§ 6º Caso o imóvel objeto do contrato assinado entre as partes seja comercializado pelo incorporador em prazo anterior à expedição do documento de que trata o § 5º, os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os §§ 1º e 2º, ser-lhe-ão restituídos em até 30 (trinta) dias do ato que formalizar a comercialização do imóvel.

§ 7º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os §§ 1º e 2º, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o ato que formalizar a extinção contratual, o qual nunca poderá exceder o menor dos prazos previstos nos §§ 5º e 6º.

§ 8º Verificada a causa de rescisão do contrato e estando o adquirente na posse do imóvel, este deverá ser notificado pelo incorporador para a desocupação do imóvel no prazo não inferior de 60 (sessenta) dias.

§ 9º. Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa a rescisão contratual encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos e desde que haja a devida concordância incorporador.” (NR)

“Art. 63-B. Todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem o exercício do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990.

§1º Na hipótese do exercício do direito de arrependimento por parte do adquirente no prazo assinalado no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990, ser-lhe-ão devolvidos todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§2º Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento, mediante comunicado ao incorporador, por meio de seus canais institucionais ou mediante carta ou telegrama com aviso de recebimento.

§3º Para efeito da tempestividade do exercício do direito de arrependimento, será considerada a data da postagem da carta ou telegrama.

§4º Transcorrido o prazo de que trata art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990 sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, aplica-se o disposto no § 2º do art. 32.” (NR)

Art. 2º Esta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária firmados antes da sua publicação.

Art. 3º Esta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis de que trata a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 4º Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A segurança jurídica é componente valioso na mensuração dos riscos envolvendo qualquer atividade econômica. Atualmente, o mercado imobiliário como um todo e as incorporações imobiliárias em especial estão sendo prejudicados em razão de um extraordinário número de ações judiciais relativos aos contratos celebrados pelas incorporadoras, exatamente porque a legislação não se mostra adequada para dar a necessária segurança jurídica.

A presente proposição legislativa objetiva: 1) regular o direito à rescisão dos contratos referentes a aquisição de unidade em incorporação imobiliária, seja nos casos de inadimplemento, seja nos casos de exercício do direito de arrependimento; 2) regular o direito à indenização nos casos em que a unidade imobiliária é entregue ao adquirente em data posterior à estabelecida contratualmente.

Entendemos que contratos celebrados devem ser cumpridos. É inadmissível que o ordenamento jurídico possa ser conivente com descumprimento de obrigações juridicamente válidas. É função essencial do Estado pacificar as relações jurídicas de modo a promover o desenvolvimento econômico com justiça social.

Desse modo, deve ser estabelecido pela legislação os valores relativos à indenização que deve ser paga à incorporadora pelo adquirente inadimplente, ou que optar por rescindir, sem justa causa, o contrato celebrado. Da mesma forma, deve ser estabelecida os efeitos do descumprimento, por parte da incorporadora, do prazo contratualmente previsto para a entrega da unidade imobiliária.

Resumidamente, os principais pontos da presente proposta de Projeto de Lei do Senado são os seguintes:

- Define o rol de informações que deverão necessariamente constar de um quadro-resumo aposto aos contratos, entre as quais se inclui o valor da corretagem, o índice de correção e

SF/17108.05042-26

 SF/17108.05042-26

taxa de juros incidentes no contrato, as consequências do desfazimento do contrato por distrato ou inadimplência, o prazo para entrega do imóvel, etc.

- Em caso de distrato por iniciativa do adquirente, aplicar-se-á multa no valor da corretagem + 50% dos demais valores pagos, limitados a 10% do valor total do contrato.
- Em caso de falta de pagamento, a multa devida pelo adquirente será igual ao valor da corretagem + 50% dos demais valores pagos, limitados a 10% do valor total do contrato, caso o inadimplemento seja por mais de 6 prestações mensais, e igual ao valor da corretagem + 30% dos demais valores pagos, limitados a 10% do valor total do contrato, para inadimplemento entre 4 e 6 prestações mensais.
- Os limites acima de 10% do valor do contrato, são majorados para 12% em caso de imóveis comerciais. Ademais, para imóveis contratados em programas de habitação de interesse social, a multa será igual ao valor da corretagem + 30% dos demais valores pagos, limitados a 5% do valor total do contrato.
- Em caso de inadimplemento do comprador e este estiver na posse do imóvel, será devido adicionalmente pelo adquirente 0,5% do valor do contrato ao mês.
- A restituição ao comprador dos valores pagos, deduzida a multa, será em 90 dias após a extinção do contrato, ou 30 dias após o protocolo do pedido de “habite-se”, em caso de empreendimento com patrimônio de afetação.
- Em caso de atraso na entrega do imóvel, o adquirente terá direito a receber quantia equivalente a 0,5% do valor pago, mensalmente até o sexto mês. Após seis meses de atraso, o comprador poderá rescindir o contrato, tendo direito a receber todo o valor pago, devidamente corrigido, acrescido de multa e do valor equivalente a 0,5% do valor total do contrato, a cada mês de atraso.

- O comprador terá direito a um prazo de arrependimento de 7 dias, em linha com o CDC, dentro do qual terá direito a recebimento integral dos valores pagos.

Acreditamos que as medidas propostas buscam corretamente alinhar incentivos de consumidores, que adquirem imóveis em construção, de construtores e incorporadores, e também de financiadores do mercado imobiliário. Caso a legislação confira mais vantagens a uma das partes no contrato de incorporação imobiliária, a atividade econômica será claramente desfavorecida, com redução da eficiência econômica, com prejuízos para toda a sociedade.

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

Sala das Sessões,

Senador SÉRGIO DE CASTRO



SF/17108.05042-26

LEGISLAÇÃO CITADA

- Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 - Lei do Condomínio; Lei de Incorporações;
Lei de Incorporações Imobiliárias - 4591/64
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1964;4591>
- Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano; Lei Lehmann; Lei do Parcelamento do Solo; Lei do Parcelamento Urbano; Lei do Loteamento e Parcelamento do Solo - 6766/79
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1979;6766>
- Lei nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - 8078/90
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1990;8078>
 - artigo 46
 - artigo 49
 - parágrafo 4º do artigo 54
- Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004 - LEI-10931-2004-08-02 - 10931/04
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2004;10931>