



SENADO FEDERAL

EMENDA N° - CAE
(ao PLC 68 de 2018)

Dê-se a seguinte redação ao art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pelo art. 2º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Durante o prazo de que trata o *caput*, haverá compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre os valores pagos atualizados, para cada mês de inadimplência, *pro rata die*;

§ 2º A compensação a que se refere o § 1º será paga até o quinto dia útil do mês seguinte mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 3º Na hipótese de o atraso se estender além do prazo de que trata o *caput*, desde que o adquirente não tenha dado causa a ele, será caracterizada justa causa para que o adquirente, a seu critério, exerça a opção de resolver o contrato, sem prejuízo da restituição da integralidade dos valores pagos em parcela única, inclusive aqueles pagos a título de intermediação ou corretagem, corrigidos monetariamente, do pagamento das multas contratuais fixadas no mesmo percentual pactuado para o caso de resolução contratual por culpa do adquirente, tendo, como base de cálculo, os valores de que tratam o inciso II e o § 4º, ambos do art. 67-A, e de compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor do contrato atualizado, para cada mês de inadimplência, *pro rata die*.

§ 4º Ainda que o adquirente não opte pela resolução do contrato após o transcurso do prazo de que trata o *caput*, ser-lhe-á devida a compensação em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor do contrato atualizado, para cada mês de inadimplência, *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade de o adquirente, a qualquer tempo, exercer a opção pela resolução do contrato com efeito imediato.

§ 5º A restituição a que se refere o § 3º será realizada no prazo de até dez dias úteis, contado da data da formalização da manifestação de

SF/18708.48135-31



SENADO FEDERAL

SF/18708.48135-31

vontade do adquirente em resolver o contrato por justa causa, mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 6º O pagamento a que se refere o § 2º e a restituição a que se refere o § 5º serão feitos na forma escolhida pelo adquirente, entre as opções de pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

Com a presente emenda buscar-se reequilibrar as relações contratuais entre incorporador e adquirente, diminuindo a assimetria existente entre as partes, bem como buscar estabelecer maior respeito aos prazos contratuais entabulados.

Com a proposta, o atraso na entrega do imóvel no prazo de até cento e oitenta dias corridos, contado da data estimada em contrato, não dará causa à resolução por parte do adquirente, porém gerará direito à compensação financeira ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre os valores pagos atualizados, para cada mês de inadimplência. A proposta também detalha o procedimento para operacionalização dessa compensação.

Sala das Comissões,

Senadora SIMONE TEBET