

VOTO EM SEPARADO

Perante a COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (nº 1220/2015, na Casa de origem), do Deputado Celso Russomanno, que *altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.*

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 68, de 2018, que versa sobre o direito de rescisão de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O PLC nº 68, de 2018, é composto de quatro artigos.

O art. 1º do PLC nº 68, de 2018, obedece ao comando do art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, no sentido de que “O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação”.

O art. 2º do PLC nº 68, de 2018, introduz dois dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias). Vejamos o que dispõem os dois dispositivos propostos.

O proposto art. 43-A à Lei nº 4.591, de 1964, estabelece o seguinte:

- confere, desde que pactuado, prazo adicional ao previsto contratualmente de até cento e oitenta dias para entrega da unidade

imobiliária sem que esse atraso caracterize mora ou inadimplemento por parte da incorporadora, de modo a não ensejar a possibilidade de resolução motivada do contrato por parte do comprador nem qualquer tipo de responsabilidade civil à incorporadora (*caput* do art. 43-A proposto);

- caso descumprido o prazo previsto no *caput* do art. 43-A proposto, o adquirente que a ele não tenha dado causa terá direito à rescisão do contrato, com direito ao recebimento de todos os valores pagos, bem como da multa estabelecida (ao que parece, contratualmente estabelecida), no prazo de até sessenta dias a contar da rescisão do contrato (§ 1º do art. 43-A proposto);

- caso não opte pela rescisão, fará jus o comprador à multa moratória de um por cento do valor pago à incorporadora para cada mês de atraso (§ 2º do art. 43-A proposto), não sendo esta multa cumulativa com a multa que seria devida em razão da rescisão por inadimplemento da incorporadora (§ 3º do art. 43-A proposto);

O proposto art. 67-A à Lei nº 4.591, de 1964, estabelece o seguinte:

- em incorporações não sujeitas ao regime de patrimônio de afetação (Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004) na hipótese de distrato por vontade ou rescisão contratual por inadimplemento do comprador, os valores por ele pagos serão restituídos com os seguintes abatimentos: i) integralidade da comissão de corretagem; e ii) multa contratual de no máximo 25% das quantias pagas (proposto art. 67-A, *caput*, e incisos I e II). A restituição deverá ser feita no prazo de cento e oitenta dias, contados da data do desfazimento do contrato (§ 5º do proposto art. 67-A);

- em incorporações sujeitas ao regime de patrimônio de afetação (Lei nº 10.931, de 2004) na hipótese de distrato por vontade ou rescisão contratual por inadimplemento do comprador, os valores por ele pagos serão restituídos com os seguintes abatimentos: i) integralidade da comissão de corretagem; e ii) multa estabelecida de no máximo 50% das quantias pagas (proposto art. 67-A, *caput*, inciso I e § 4º). A restituição deverá ser feita no prazo de até trinta dias contados da data de expedição do



SF/18900.07182-06



SF/18900.07182-06

habite-se por parte da autoridade municipal competente (proposto art. 67-A, § 4º);

- na hipótese de revenda da unidade imobiliária distratada, entretanto, o prazo para a devolução das quantias pagas com os descontos previstos, esteja ou não o empreendimento em regime de patrimônio de afetação, será de até trinta dias a contar da revenda (§ 6º do art. 67-A proposto), assim como não incidirá a cláusula de multa (“cláusula penal”, no dizer da proposição) previstas no proposto art. 67-A, II, e § 4º, caso o comprador distratante obtenha novo comprador para a unidade imobiliária e seja esse novo comprador aceito pela incorporadora (§ 8º do art. 67-A proposto);
- na hipótese de o comprador estar já na posse direta do imóvel, além das multas previstas, deverá responder pelos encargos decorrentes da utilização e fruição do imóvel recebido, nos termos do proposto art. 67-A, § 2º;
- dispõem os §§ 9º e 10 do art. 67-A propostos o prazo de sete dias, nos termos por eles estabelecidos, para distrato sem pagamento das multas estabelecidas nos demais dispositivos propostos. O § 11 do art. 67-A proposto estabelece que, após tal prazo, o contrato será irretratável;
- as partes poderão estabelecer, de comum acordo, critérios por ocasião do distrato (§ 12 do art. 67-A proposto);
- todas as verbas devolvidas ou retidas deverão ser corrigidas monetariamente pelo índice previsto contratualmente;
- na hipótese de leilão em sede de execução judicial ou extrajudicial, serão observadas as leis específicas para efeito das restituições devidas ao comprador.

O art. 3º do PLC nº 68, de 2018, introduz dispositivos e altera redação de dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

O proposto art. 32-A à Lei nº 6.766, de 1979, dispõe o seguinte:



SF/18900.07182-06

- na hipótese de rescisão do contrato por fato imputado ao adquirente, ser-lhe-ão devolvidos os valores pagos com os seguintes descontos: i) um por cento ao mês, contado da data em que o adquirente recebeu a posse do lote até a data da restituição ao loteador; ii) multa de dez por cento do valor do contrato; iii) eventuais encargos moratórios decorrentes de atraso no cumprimento do contrato por parte do comprador; iv) débitos tributários e não tributários incidentes sobre o imóvel, bem como emolumentos e despesas decorrentes da devolução e da rescisão do contrato; v) comissão de corretagem, caso tenha existido (proposto art. 32-A, caput, e incisos I a V);
- as restituições serão efetuadas em até doze parcelas mensais, com os prazos de carência previsto, a depender de loteamento com obras em andamento ou concluídas (proposto art. 32-A, § 1º);
- revenda de lote objeto de rescisão contratual somente poderá ser efetuada cumpridos os requisitos do proposto art. 32-A, § 2º;
- não se aplica o procedimento do proposto art. 32-A a contratos sob modalidade de alienação fiduciária, regida pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O proposto § 2º ao art. 34 da Lei nº 6.766, de 1979, estabelece a obrigação do loteador a, no prazo de sessenta dias, alienar o imóvel por meio de leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997, na hipótese de rescisão por inadimplemento do adquirente.

É proposta mudança de redação do art. 35 da Lei nº 6.766, de 1979, estabelecendo regramento para o registrador imobiliário no procedimento de cancelamentos e de novos registros em relação a lote objeto de distrato.

O art. 4º do PLC nº 68, de 2018, é a cláusula de vigência, estabelecendo que a lei decorrente do presente projeto, caso aprovado, entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

O PLC nº 68, de 2018, foi distribuído à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), na qual foi designado Relator o ilustre Senador Ricardo

Ferraço, que apresentou uma emenda de redação. Além disso, foram apresentadas emendas pela ilustre Senadora Simone Tebet

II – ANÁLISE

Nos termos do arts. 91, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal, cabe à Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre aspectos econômicos de quaisquer proposições a ela submetidas.

No que se refere à constitucionalidade da proposição, observa-se que a União é competente para legislar a respeito de direito civil, art. 21, I, da CF.

Quanto à espécie normativa a ser utilizada, verifica-se que a escolha por um projeto de lei ordinária revela-se correta, pois a matéria não está reservada pela CF à lei complementar.

No que concerne à juridicidade, a proposição se afigura irretocável, porquanto: i) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; ii) a matéria nela vertida inova o ordenamento jurídico; iii) possui o atributo da generalidade; iv) se afigura dotada de potencial coercitividade; e v) se revela compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

A proposição observa o disposto no art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, no sentido de que o primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação.

A matéria veiculada não é de iniciativa privativa do Presidente da República (art. 61, § 1º, da CF) nem está no rol das competências exclusivas do Congresso Nacional ou de qualquer de suas Casas, expresso nos arts. 49, 51 e 52 da CF.

Há ressalvas no tocante à técnica legislativa empregada, que serão corrigidas nos termos do substitutivo ao final proposto.



SF/18900.07182-06

SF/18900.07182-06

Vejamos, a seguir, a questão do mérito.

O tema é de grande relevância, dizendo respeito diretamente à segurança jurídica de ramo importantíssimo da economia, que é a construção civil mediante incorporação imobiliária e parcelamento de solo urbano.

Estamos de acordo com a análise feita pelo ilustre relator, mas entendemos que o projeto merece ser aprimorado em alguns pontos.

O motivo para a resilição contratual por parte do adquirente deve ser levado em consideração para fixação da multa que ele deve pagar à incorporadora. Não é justo tratar a pessoa que não pode mais arcar com os pagamentos do imóvel do mesmo modo que é tratado um especulador, que deseja resilir o contrato apenas porque os preços dos imóveis caíram.

Além disso, entendemos que é necessário estabelecer um limite temporal para que o comprador possa desistir do negócio. Não é razoável que possa ele receber o imóvel e permanecer por largo período e resilir o contrato. Imóveis se deterioram com o uso e isso deve ser levado em consideração em um projeto que pretenda tratar do tema.

Entendemos que incorporações em regime de patrimônio de afetação devem ter tratamento diferenciado, de modo a desincentivar a resilição nessa modalidade, que prejudica os compradores que não resiliram ou distrataram.

É adequado incluir as despesas de corretagem no valor da multa decorrente da resilição, de modo a deixar mais preciso o montante a ser ressarcido.

No que se refere aos loteamentos, entendemos que o inciso II do art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, tal como proposto pelo PLC nº 68, de 2018, pode levar à perda total dos valores pagos pelo comprador. Acresça-se a isso os demais descontos previstos no PLC nº 68, de 2018. A retenção da totalidade dos valores pagos por ocasião de resilição contratual é conduta vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, não sendo razoável permitir que isso ocorra neste projeto de lei. Portanto,

SF/18900.07182-06

sugerimos que a base de cálculo da multa por resilição unilateral seja o montante pago pelo comprador e não o valor do contrato.

Por fim, entendemos que *vacatio legis* deve ser de noventa dias, nos termos do art. 8º da Lei Complementar nº 95, de 1998, haja vista que a presente proposição não é de pequena repercussão.

III – VOTO

Por essas razões, o voto é pela constitucionalidade e, no mérito, pela **APROVAÇÃO** do PLC nº 68, de 2018, na forma da seguinte emenda substitutiva:

EMENDA Nº – CAE (substitutivo) (ao PLC nº 68, de 2018)

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 68, DE 2018

Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resilição do contrato por iniciativa do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária ou em parcelamento de solo urbano.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:



SF/18900.07182-06

Art. 1º Esta Lei altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a possibilidade de resilição do contrato por iniciativa do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária ou em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 43-A e 67-A:

“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 não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela incorporadora, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no contrato e, se for o caso, no *caput* deste artigo, poderá ser promovida pelo adquirente que não tenha dado causa ao atraso a resolução do contrato, com direito à devolução da integralidade de todos os valores pagos e de multa no importe de vinte e cinco por cento dos valores pagos.

§ 2º A devolução prevista no § 1º deste art. 43-A deverá ser efetuada em até sessenta dias corridos contados da resolução, corrigida monetariamente 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.

§ 3º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto contratualmente, acrescido, se for o caso, do prazo previsto no *caput* do art. 43-A, e enquanto não ocorrer a resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente multa moratória de 1% (um por cento) do valor do contrato, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente 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 em que o imóvel deveria ter sido entregue, sem o benefício dos cento e oitenta dias previstos no *caput* deste art. 43-A, até a data da efetiva devolução.

§ 4º A multa prevista no § 1º é cumulativa com a multa prevista no § 3º, mas sua incidência mensal somente cessará por ocasião da resolução do contrato e do efetivo pagamento dos valores ao adquirente.”

 SF/18900.07182-06

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato, mediante resilição por iniciativa do adquirente, distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, a incorporadora deverá a ele restituir as quantias pagas, corrigidas 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, delas deduzidas, ressalvado o disposto nos §§ 5º e 6º deste art. 67-A:

I – 10% do montante pago pelo adquirente à incorporadora, na hipótese de o desfazimento do contrato ter decorrido de:

- a) incapacidade laborativa permanente sofrida pelo adquirente após a celebração do contrato;
- b) perda da relação de emprego por parte do adquirente, sem que este, no prazo de dois meses posteriores, tenha exercido outra atividade remunerada de expressão econômica similar.

II – 25% do montante pago pelo adquirente à incorporadora, na hipótese de desfazimento imotivado do contrato.

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

§ 2º Não haverá direito do adquirente à resilição caso ele tenha ingressado na posse do imóvel.

§ 3º O adquirente terá direito ao recebimento dos valores pagos em seis parcelas mensais e sucessivas, deduzidas as indenizações devidas à incorporadora previstas nos incisos I e II do *caput* do art. 67-A desta Lei, exceção feita à hipótese do § 5º deste art. 67-A desta Lei, corrigidas monetariamente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro que o venha a substituir, desde a data do pagamento até a data da efetiva devolução.

§ 4º O termo inicial da contagem do prazo para devolução dos valores devidos ao adquirente, ressalvado o disposto no § 5º deste art. 67-A desta Lei, é:

I – nas hipóteses das alíneas do inciso I do *caput* deste artigo, o recebimento, por parte da incorporadora, do pedido de resilição contratual efetuado pelo adquirente ou do distrato amigável;

SF/18900.07182-06



II – na hipótese do inciso II do *caput* deste artigo, a data de expedição do *habite-se* ou de documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente referente à unidade imobiliária cujo contrato foi resiliido ou distratado, da data final de entrega do imóvel, com inclusão da extensão prevista no art. 43-A desta Lei, ou a partir da data em que for formalizada a venda dessa unidade pela incorporadora, o que ocorrer primeiro.

§ 5º Na hipótese de incorporação que estiver, por ocasião da celebração do contrato de compra e venda ou da promessa de compra e venda da unidade imobiliária, submetida ao regime do patrimônio de afetação de que tratam os arts. 31-A a 31-D da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, nos prazos e deduzidos os valores a seguir descritos, atualizados com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro que o venha a substituir, desde a data do pagamento até a data da efetiva devolução:

I - trinta dias após a expedição do *habite-se* ou de documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente; ou

II – sessenta dias, a contar da data a revenda da unidade objeto da resilição ou distrato, caso não tenha ainda ocorrido o disposto no inciso I do § 5º deste art. 67-A.

§ 6º Na hipótese do § 5º deste art. 67-A, a incorporadora deverá restituir ao adquirente as quantias pagas, corrigidas 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, delas deduzidas:

I – 15% do montante pago pelo adquirente à incorporadora, na hipótese de o desfazimento do contrato ter decorrido de:

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

b) perda da relação de emprego por parte do adquirente, sem que este, no prazo de dois meses posteriores, tenha exercido outra atividade remunerada de expressão econômica similar;

II – 30% do montante pago pelo adquirente à incorporadora, na hipótese de desfazimento imotivado do contrato.

§ 7º Na hipótese de descumprimento dos prazos previstos neste artigo, a incorporadora deverá efetuar, à vista, a devolução dos valores pagos pelo adquirente na forma dos incisos I e II do *caput* ou do § 6º deste art. 67-A, deduzida a indenização devida à incorporadora, acrescidas das seguintes importâncias, incidentes

SF/18900.07182-06



sobre o valor a ser devolvido, atualizadas com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro que o venha a substituir:

I - multa moratória de 20%; e

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

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste art. 32-A, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro que o venha a substituir, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o limite máximo de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do ágio (valor do lote no contrato menos valor já pago), cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II – valores devidos por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado o desconto do valor pago pelo adquirente nos seguintes termos:

a) 10% do montante pago pelo adquirente ao loteador, na hipótese de o desfazimento do contrato ter decorrido de incapacidade laborativa permanente sofrida pelo adquirente após a celebração do contrato, ou de perda da relação de emprego por parte do adquirente, sem que este, no prazo de dois meses posteriores, tenha exercido outra atividade remunerada de expressão econômica similar.

b) 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago pelo adquirente ao loteador, na hipótese de desfazimento imotivado do contrato.

III - encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais , bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição ou rescisão;

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 6 (seis) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

SF/18900.07182-06



I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições desta lei, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 4º A indenização decorrente da comissão de corretagem está incluída na multa prevista no inciso II deste art. 32-A.”

“Art. 34.....

§ 1º

2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do *caput* deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (NR)”

“Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será averbado o mencionado cancelamento e efetuado novo registro relativo ao mesmo lote mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no cartório registro de imóveis.

.....
 § 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no *caput* deste artigo, poderá ser



SF/18900.07182-06

dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado.(NR)"

Art. 4º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias da data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão,

Senador DALIRIO BEBER