

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (Projeto de Lei 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.*

SF/18810.69129-97

Relator: Senador **RICARDO FERRAÇO**

I – RELATÓRIO

Após a apresentação de nosso relatório ao PLC 68, de 2018, na data de 3 de julho, a eminente senadora Simone Tebet protocolou 14 emendas, perante esta Comissão.

Posteriormente, 4 destas emendas foram excluídas por meio do Requerimento nº 49, de 2018.

A seguir, vamos discorrer sobre as emendas apresentadas.

“Emenda nº 1

Insira-se o art. 4º ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018, renumerando-se o subsequente:

Art. 4º O disposto nesta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária e a loteamento ou desmembramento firmados anteriormente à data de sua publicação.”

A Emenda nº 1 tem o condão de deixar de aplicar a lei decorrente deste projeto, caso aprovado, aos contratos de promessa de compra e venda já existentes na data de publicação da mencionada lei.


SF/18810.69129-97

A Emenda nº 1 deve ser rejeitada, pois a lei decorrente deste projeto, caso aprovada, somente não pode se aplicar aos distratos e resilições já efetuados. Não há direito adquirido a regime jurídico, razão pela qual a nova lei pode ser aplicada a contratos já existentes.

“Emenda nº 2.

Excluída em razão do Requerimento nº 49, de 2018.

“Emenda nº 3

Excluída em razão do Requerimento nº 49, de 2018.

“Emenda nº 4

Dê-se a seguinte redação ao inciso III do §2º do art. 67-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.67-A.

.....
§2º-

.....
III - valor correspondente à fruição do imóvel equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;”

A Emenda nº 4 pretende estabelecer valor de 0,5% incidente sobre o valor do contrato a título de compensação sobre a fruição do imóvel.

A Emenda nº 4 deve ser rejeitada, pois o percentual apontado pode ser alto ou baixo a depender do imóvel. Imóveis mais valiosos têm percentuais de fruição mais baixos do que imóveis menos valiosos. Trata-se de uma questão de mercado, não devendo a lei fixar um percentual irreal.

“Emenda nº 5

Insira-se o § 4º no art. 67-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, renumerando-se os demais:

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

.....
“Art. 67-A.

.....
§ 4º Os descontos e retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente.”

A Emenda nº 5, tal como consta expressamente de sua justificação, propõe impedir que o adquirente fique com saldo negativo em relação à incorporadora.

A Emenda nº 5 deve ser rejeitada, pois os critérios do PLC nº 68, de 2018, são brandos e ponderados, não sendo justo que o comprador que opte pela resilição tenha benefício além dos já concedido pela proposição em



SF/18810.69129-97

análise: caso o saldo seja negativo, deve o comprador pagar essa diferença, sob pena de locupletamento indevido.

“Emenda nº 6”

Insira-se o §4º no art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pelo art. 3º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

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

.....
“Art. 32-A.

.....
§ 4º Os descontos e retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente.

A Emenda nº 6, na verdade, nada mais é do que a versão da Emenda nº 5 para os loteamentos.

A Emenda nº 6 deve ser rejeitada pelas mesmas razões que a Emenda nº 5: deve-se coibir locupletamento indevido.

“Emenda nº 7”

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pelo art. 3º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte alteração:

.....
“Art. 32-A.

SF/18810.69129-97

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;”

A Emenda nº 7 pretende estabelecer valor de 0,5% incidente sobre o valor do contrato a título de compensação sobre a fruição do lote, na mesma linha da Emenda nº 4.

A Emenda nº 7, pelas mesmas razões da Emenda nº 4, deve ser rejeitada. Com efeito, o percentual apontado pode ser alto ou baixo a depender do imóvel. Imóveis mais valiosos têm percentuais de fruição mais baixos do que imóveis menos valiosos. Trata-se de uma questão de mercado, não devendo a lei fixar um percentual irreal.

“Emenda nº 8

Excluída em razão do Requerimento nº 49, de 2018.

“Emenda nº 9

Excluída em razão do Requerimento nº 49, de 2018.

“Emenda nº 10

Onde consta ‘multa estabelecida’ na redação dada pelo art. 2º do projeto ao § 1º do art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a constar ‘multa estabelecida no inciso II ou no § 4º do art. 67-A’”

A Emenda nº 10 propõe explicitar qual seria a multa a que o dispositivo se refere, sendo que a boa técnica exige que a remissão seja expressa, para causar dúvidas.



SF/18810.69129-97

A Emenda nº 10 merece ser acolhida, mas com ajuste adicional (subemenda), pois realmente o proposto dispositivo não menciona qual seria a “multa estabelecida”, devendo, realmente, existir menção expressa. Assim, em vez de simplesmente constar “multa estabelecida” deve constar “multa estabelecida no inciso II do *caput* ou no § 4º do art. 67-A”.


SF/18810.69129-97

“Emenda nº 11

Dê-se a seguinte redação ao §1º do art. 32-A na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pelo art. 3º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

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

.....
“Art. 32-A.

.....
§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o prazo de 90 (noventa) dias a partir do ato que formalizar a extinção contratual.”

A Emenda nº 11 propõe prazo mais curto para devolução dos valores ao comprador.

A Emenda nº 11 deve ser rejeitada, pois não diferencia os loteamentos com obras em andamento dos loteamentos com obras concluídas. Os prazos para os loteamentos com obras em andamento devem ser mais dilatados, sob pena de prejudicar os compradores que não resiliram ou distrataram.

“Emenda nº 12

Insira-se o art. 35-A na 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. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão 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, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III – o valor referente à corretagem e às suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

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

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

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

VII – as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII – as informações 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 ou do estabelecimento comercial;

IX – o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X – as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

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

SF/18810.69129-97





SF/18810.69129-97

XII – o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra ou do “habite-se” e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput, será concedido prazo de 30 dias para aditamento do contrato e saneamento da eventual omissão, findo o qual caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

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

A Emenda nº 12 pretende impor aos contratantes uma obrigação adicional, que é a existência de um quadro-resumo com os requisitos que especifica.

A Emenda nº 12 deve ser rejeitada, porque nada impede que as incorporadoras e consumidores celebrem contratos com esse quadro-resume, não devendo a lei impor mais uma formalidade aos contratantes.

“Emenda nº 13

Na redação dada pelo art. 3º do projeto ao inciso II do art. 32-A da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, leia-se ‘pago’ onde consta o termo ‘atualizado’.”

A Emenda nº 13, embora afirme que se trata apenas de ajuste da técnica legislativa do projeto, muda a base de cálculo do desconto de dez por cento, que deixa de ser o “valor atualizado do contrato” para “valor pago do contrato”. A toda evidência, o contrato pode não ter sido totalmente pago, razão pela qual os “valores pagos” e os “valores do contrato” somente serão idênticos caso o comprador tenha pago inteiramente o valor do contrato.

A Emenda nº 13 deve ser rejeitada, pois o limite de dez por cento incidente sobre o valor do contrato se afigura razoável.

“Emenda nº 14

Insira-se o art. 26-A na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pelo art. 3º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

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

‘Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26:

I – o preço total a ser pago pelo imóvel;

II – o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

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

IV – os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

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

VI – as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII – as informações 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 loteador ou do estabelecimento comercial;

VIII – o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do Termo de Vistoria de Obras;

IX – informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;



SF/18810.69129-97



SF/18810.69129-97

X – o número do registro do loteamento ou do desmembramento, acompanhado da matrícula e do Oficial de Registro de Imóveis competente;

XI – o termo final para a execução do projeto de que trata o §1º do art. 12 e a data do protocolo do pedido de emissão do Termo de Vistoria de Obras.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput, será concedido prazo de 30 dias para aditamento do contrato e saneamento da eventual omissão, findo o qual caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

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

A Emenda nº 14, semelhante à Emenda nº 12, pretende impor aos contratantes uma obrigação adicional, que é a existência de um quadro-resumo com os requisitos que especifica.

A Emenda nº 14 deve ser rejeitada, porque nada impede que as empresas loteadoras e consumidores celebrem contratos com esse quadro-resumo, não devendo a lei impor mais uma formalidade aos contratantes.

II – CONCLUSÕES

Ante o exposto, já considerando a exclusão das Emendas nºs 2, 3, 8 e 9, a conclusão é pela rejeição das Emendas nºs 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13 e 14 e pelo acolhimento parcial da Emenda nº 10, na forma da seguinte emenda

EMENDA Nº – CAE (DE REDAÇÃO)

Dê ao § 1º do art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na forma do art. 2º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018, a seguinte redação:

Art. 2º

“Art. 43-A.....

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida no inciso II do *caput* do art. 67-A ou no § 4º do art. 67-A, em até 60 (sessenta dias) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

SF/18810.69129-97