

EMENDA N° - CAE (Substitutiva)
(ao PLC nº 68, de 2018)

Dê-se o seguinte substitutivo ao 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:

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

SF/18184.92214-47

a resolução do contrato pelo adquirente que não tenha dado causa ao atraso, 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, vedado, de qualquer forma, a incidência de juros moratórios.

§ 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.”

“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;



SF/18184.92214-47

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;

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

SF/18184.92214-47

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 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 no

SF/18184.92214-47

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:

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



SF/18184.92214-47

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 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.

JUSTIFICAÇÃO

Qualquer atividade econômica é arriscada. Riscos podem ser mitigados ou até mesmo totalmente eliminados. É intuitivo - até para os que

não são versados em ciências econômicas - que quanto maior o risco, maior deve ser o lucro.

Uma atividade econômica com maior grau de risco não será exercida se o lucro não for proporcionalmente compatível. Atividades com baixo risco podem ter lucro baixo; atividades com alto risco precisam, necessariamente, de uma maior perspectiva de retorno (lucro); caso contrário, não serão exercidas.

É inegável que a situação atual, na qual o comprador de unidade imobiliária pode desistir da aquisição se os preços de mercado dos imóveis baixarem, sem que exista o direito de as incorporadoras aumentarem o preço já contratado se os preços de mercado subirem, criou um risco adicional para as incorporadoras.

O PLC nº 68, de 2018, não propõe extinguir o “direito de arrependimento” hoje concedido pela jurisprudência. Não suprime qualquer direito hoje concedido ao comprador de imóveis, mas apenas estabelece regras – hoje inexistentes na lei – para a devolução das parcelas pagas (percentuais, prazos, critérios etc).

Contudo, as soluções dadas pelo PLC nº 68, de 2018, são ruins pelas seguintes razões:

1) O projeto estabelece percentuais bem mais altos dos que hoje conferidos pela jurisprudência no que se refere ao valor que a incorporadora pode reter por ocasião do distrato: de 10% a 25% atualmente (com prevalência, atualmente, do montante de 10%), para de 25% a 50%, acrescidos da comissão do corretor, que poderá ser “inflada” mediante artifícios empregados pela incorporadoras menos honestas. Vislumbra-se que os juízes e tribunais, ou ao menos significativa parte deles, simplesmente não irão aplicar esses altos percentuais mais altos, mediante fundamento baseados em princípios constitucionais variados, princípios do direito consumerista, princípios gerais do direito ou mesmo noções subjetivas de “justiça” ou de “equidade”. A proposição, ao contrário do seu objetivo de dar segurança jurídica econômica, iniludivelmente gerará surpresas judiciais e criará um ambiente de instabilidade.

2) Some-se a isso a redação dos dispositivos propostos, que, em vez de fixar de forma precisa os percentuais, preveem apenas percentuais máximos, *in verbis*: “pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.” (proposto inciso II do caput do

SF/18184.92214-47

art. 67-A à Lei nº 4.591, de 1964) e “Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação (...) a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga” (proposto § 4º do art. 67-A à Lei nº 4.591, de 1964). Isso deixa a porta aberta para os juízes fixarem os percentuais que bem entenderem – tal como acontece hoje.

3) O projeto em análise carece de utilização de redações tecnicamente precisas com o objetivo de evitar surpresas interpretativas no futuro. Um exemplo disso é que, apesar de o projeto ter assegurado ao consumidor o direito a receber uma indenização de 1% sobre o valor do imóvel por cada mês de atraso na entrega do imóvel, deixa espaço para que, a esse valor, sejam acrescidos outros encargos, como os juros moratórios (que também incidem em dívidas não pecuniárias, consoante art. 407 do Código Civil) e a multa moratória (que, com base no Código de Defesa do Consumidor, pode ser invertida contra o fornecedor e que pode ser cumulada com indenizações). O montante dessa multa moratória não está previsto no PLC, deixando ao arbítrio do julgador a sua fixação. Ademais, não há proibição de inversões de cláusulas penais nem de cobrança de outros encargos, como os juros moratórios, o que poderá fazer as incorporadoras serem surpreendidas com cobranças adicionais.

4) o proposto § 1º do art. 43-A à Lei nº 4.591, de 1964, estabelece que, no caso de atraso na entrega do imóvel ao comprador superior a 180 dias será a ele devido “multa estabelecida” contratualmente. Essa multa poderá ser igual a zero, caso não prevista no contrato, o que consiste em benefício exagerado ao incorporador inadimplente. O mais adequado é equiparar a multa compensatória devida ao consumidor aí para a multa compensatória devida ao incorporador, sob pena de, no Poder Judiciário, sobrevir declarações de inconstitucionalidades por ofensa aos princípios da isonomia e da defesa do consumidor;

5) há um dispositivo no PLC em análise claramente prejudicial à incorporadoras e à segurança jurídica: trata-se do proposto § 2º ao art. 67-A à Lei nº 4.591, de 1964. De acordo com o que está nele previsto, não há qualquer limitação temporal para que o comprador que já recebeu o imóvel possa, no futuro (até mesmo no futuro distante), distratar. Imagine-se, portanto, o comprador que recebeu um imóvel novo e nele está morando durante cinco, dez anos ou mesmo em espaço de tempo superior. A depreciação do imóvel e a consequente perda do valor em razão disso é

SF/18184.92214-47

evidente e ela não está considerada no cálculo da indenização prevista para a incorporadora nessa situação. Essa possibilidade – distrato após o recebimento e permanência por largo período no imóvel – não tem sido acolhida pela jurisprudência de forma tranquila, exatamente porque trata-se de questão que beira as raias do absurdo. O PLC, ao revés, concede esse direito – e o faz de forma temporalmente ilimitada –, aumentando a insegurança jurídica.

6) O PLC usa a expressão “distrato”. Isso pode comprometer toda a eficácia do projeto, porque distrato é o acordo para desfazer um contrato anterior. É a chamada resilição bilateral. Ora, como se trata de um acordo, não há necessidade de lei para tanto. O que realmente o PLC pretende disciplinar é a resilição unilateral, que é o desfazimento do contrato por vontade de apenas uma das partes. É isso que o PLC queria disciplinar: colocar limites ao caso de o consumidor unilateralmente pretender desfazer o contrato por meio de notificação, na forma do art. 473 do CC. Em tese, o PLC só disciplina o distrato (quando há acordo), e não a resilição unilateral. A mudança de nomenclatura parece-nos fundamental.

7) A resilição unilateral se perfaz por mera notificação (art. 473, CC). Essa resilição desfaz o contrato, de modo que a incorporadora, a partir da notificação resilitória, já pode dispor livremente do imóvel e revendê-lo. Todavia, se houver algum ato de registro, o cancelamento dele dependerá de consentimento de ambas as partes, razão por que convém disciplinar isso em lei para permitir a liberação do imóvel para revenda de modo mais facilitado.

8) No que se refere a aquisição de lotes, o PLC adota critério pior para o consumidor: em vez de estabelecer percentual de retenção tendo como base de cálculo os valores efetivamente pagos pelo comprador, o critério é a retenção de limitado a 10% do valor do contrato. Isso significa que, por exemplo, em um lote adquirido ou mediante promessa de aquisição no valor contratual de R\$ 1.000.000, caso pagos R\$ 110.000 pelo comprador, o montante a ser devolvido será de apenas R\$ 10.000 ($10\% \text{ de } 1.000.000 = 100.000$; $110.000 - 100.000 = 10.000$), que equivale à retenção de 90,9% do valor pago e devolução de apenas 9,1% do que o comprador pagou (subtraindo-se, além do mais, a comissão de corretagem paga). Nesse caso, a maior parte dos juízes irá entender que houve cláusula leonina a prever o percentual máximo, inválida à luz do CDC, e estabelecerá montante superior para devolução ao consumidor. A insegurança jurídica, portanto, permanecerá.

SF/18184.92214-47

Há necessidade de lei para disciplinar a questão, de modo a conferir maior segurança jurídica.

Contudo, como vimos, a lei decorrente do PLC nº 68, de 2018, caso aprovado, não seria suficiente para resolver o problema jurídico das resilições unilaterais dos contratos em incorporação imobiliária e em loteamento urbano. Há ressalvas no tocante à técnica legislativa empregada, que podem corrigidas nos termos do substitutivo ora proposto.

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.

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 resarcido.

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

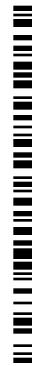


SF/18184.92214-47

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.

Sala da Comissão,

Senador DALIRIO BEBER


SF/18184.92214-47