



SENADO FEDERAL
Senador Armando Monteiro

PARECER Nº , DE 2018

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018, do Deputado Celso Russomano, *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.*

RELATOR: Senador **ARMANDO MONTEIRO**

I – RELATÓRIO

Incumbe a esta Comissão apreciar as emendas apresentadas perante o Plenário em relação ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018, de autoria do Deputado Celso Russomano, que fixa os direitos e deveres das partes nos casos de rescisão de contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária ou em loteamento.

O projeto pode ser assim resumido.

No art. 1º, a proposição define o objeto.



SF/18140.47937-43

No art. 2º, modificam-se dispositivos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com o objetivo de estabelecer, em suma, regras para o caso de inadimplemento de qualquer das partes.

A propósito do inadimplemento do alienante, o texto sugerido para o art. 43-A da Lei nº 4.591, de 1964, é no sentido de: (1) admitir o prazo de suspiro de até 180 dias para a entrega de imóveis vendidos “na planta”; (2) assegurar o direito do adquirente em pleitear a resolução do contrato no caso de atraso na entrega do imóvel com direito à restituição do valor pago acrescido da multa pactuada no contrato; (3) garantir que o adquirente que opte por manter o contrato no caso de atraso tenha direito a uma indenização de 1% do valor já pago; e (4) veda a cumulação de multa moratória com a compensatória em favor do adquirente.

Em relação ao inadimplemento do adquirente, o projetado art. 67-A da Lei nº 4.591, de 1964: (1) estatui que a resolução do contrato permitirá que o adquirente só reveja o valor pago, emagrecido com os encargos decorrentes da inadimplência, após 180 dias do desfazimento do contrato ou, se houver patrimônio de afetação, após 30 dias da obtenção do “habite-se” da construção, salvo se o imóvel for revendido, caso em que o pagamento será feito após 30 dias da revenda; (2) pune o adquirente inadimplente com multa compensatória de 25% do valor pago ou, se houver patrimônio de afetação, com multa de até 50%; (3) preceitua que o adquirente perderá integralmente os valores pagos a título de comissão de corretagem; (4) averba que o adquirente terá de arcar com despesas de fruição do imóvel, se já lhe tiver sido disponibilizado; ou (5) assegura o direito de arrependimento ao adquirente após 7 dias da celebração do contrato.

No art. 3º, propõem-se mudanças na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com o objetivo de, em suma, estender as regras previstas para os contratos de venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária para os envolvendo imóveis em loteamento.

O art. 4º encerra a cláusula de vigência.

A matéria foi distribuída inicialmente para esta Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), no âmbito do qual a relatoria foi outorgada ao Senador Ricardo Ferraço. Todavia, a CAE rejeitou o relatório oferecido pelo ilustre Senador por quatorze votos contrários, os quais excederam os seis votos favoráveis e uma única abstenção. A Senadora Simone Tebet, então,



ficou designada de minutar o parecer da CAE no sentido da rejeição da matéria.

Foi, então, interposto o Recurso nº 13, de 2018, para que a matéria fosse apreciada no Plenário.

Foram apresentadas perante o Plenário as Emendas nºs 15 a 27 – PLEN. A matéria, agora, retorna à CAE para exame das referidas emendas. Foi-nos, então, distribuída a relatoria.

Por fim, após tudo, foi apresentada a Emenda nº 28, do Senador Dalírio Beber.

II – ANÁLISE

Antes de tudo, averbamos que, nesse estágio regimental, cumpre-nos apenas apreciar as emendas que foram apresentadas perante o Plenário. Nosso âmbito de atuação não pode extrapolar esse espectro.

Nesse contexto, várias emendas merecem acolhimento sem ressalvas.

As Emendas nºs 15 e 20 – PLEN, da Senadora Simone Tebet, ao estabelecer a necessidade de os contratos preverem um quadro-resumo, propicia maior clareza ao consumidor. Essas emendas merecem, pois, acolhimento.

Igualmente convém o acolhimento da Emenda nº 17, da Senadora Simone Tebet, que adota um critério objetivo para a cobrança da taxa de fruição relativa à ocupação do imóvel. Para tal efeito, é razoável admitir 0,5% do valor atualizado do contrato por mês.

Idêntica recepção deve ser deferida à Emenda nº 25, do Senador Airton Sandoval, que esclarece que a hipótese do projetado art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de setembro de 1964, diz respeito a casos de inadimplemento absoluto. Essa correção realmente se mostra necessária.

A mesma conveniência se hospeda na Emenda nº 26, do Senador Airton Sandoval, que deixa claro que o procedimento extrajudicial



de que trata o sugerido § 13 do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é de execução ou de resolução.

Aplaudem-se, ainda, a Emenda nº 27, do Senador Airton Sandoval, que faz mero ajuste textual para deixar claro a origem legal do patrimônio de afetação.

Há emendas, no entanto, que merecem acolhimento com uma subemenda.

Quanto à Emenda nº 18, da Senadora Simone Tebet, ela pretende limitar a dívida total do consumidor que deu causa à resolução do contrato. Todavia, em relação à dívida relativa à fruição do imóvel pelo consumidor que entrou na posse do bem, não faz sentido aplicar esse tema, sob pena de enriquecimento sem causa. Por isso, oferecemos uma subemenda a essa emenda para fazer essa adaptação.

No tocante à Emenda nº 21, da Senadora Simone Tebet, pretende ela reduzir o valor devido pela fruição do bem do consumidor no caso de resolução do contrato de compra de lotes. O projeto prevê o valor máximo de 1% do valor atualizado do contrato, ao passo que a emenda pretende reduzir esse percentual para 0,5%. Entendemos, porém, que, por se tratar de lote urbano, o mercado permite até 0,75% como um percentual justo. Oferecemos subemenda a essa emenda nº 21 nesse sentido.

Por fim, outras têm de ser rejeitadas.

Não merece ser acolhida a Emenda nº 16 – PLEN, da Senadora Simone Tebet, que pretende estabelecer que o percentual de multa a ser pago pelo consumidor no caso de resolução do contrato por sua culpa seja o mesmo a ser arcado pela incorporadora na hipótese de a resolução decorrer de culpa dela. Nesse caso, não cabe condições simétricas em função das distorções que poderiam daí decorrer desestimulando o lançamento dos novos empreendimentos imobiliários que exigem até sua conclusão a mobilização de elevado nível de capital e condições compatíveis para que os consumidores possam contribuir individualmente com baixos níveis de poupança.

Igualmente, não há como acolher a Emenda nº 19 – PLEN, da Senadora Simone Tebet, que pretende atenuar a multa a ser aplicada contra



o consumidor causador da resolução do contrato e fixar que a multa será de 10% sobre os valores pagos pelo consumidor, e não sobre o valor do contrato atualizado. De fato, por essa emenda, a retenção será 10% do valor até então recebido e não 10% do valor do contrato. Isso não nos parece razoável por trazer uma enorme insegurança jurídica e atribuir uma penalidade muito branda para o descumprimento do contrato. De fato, a emenda vai na direção contrária do que pretende a proposição, que é de desestimular o distrato de investidores ou especuladores em benefício do conjunto dos consumidores que pretendem obter o loteamento para fim de construção de moradias próprias. Nesse caso, as multas penais são sempre calculadas em função do valor do negócio.

Também não há como acolher a Emenda nº 22, da nobre Senadora Simone Tebet, que reduz o prazo de restituição do valor remanescente devido ao consumidor para 90 dias da data de extinção do contrato. O projeto prevê esse prazo de devolução em 12 parcelas mensais somente após a conclusão das obras ou, se esta já tiver ocorrido, da data da formalização da rescisão contratual. De fato, o prazo para pagamento há que se iniciar do auto de conclusão de loteamento. Enquanto não concluída a obra, não se pode falar em devolução de valores, tudo em prol da coletividade de adquirentes adimplentes do mesmo empreendimento, visando assegurar o término da construção.

Há, também, de rejeitar-se a Emenda nº 23, da Senadora Simone Tebet, que prevê o montante pago pelo consumidor como o teto para a retenção dos valores pagos pelo consumidor no caso de desfazimento contratual por culpa deste. É que, no loteamento, conforme está no *caput* do art.32-A, sempre se considerou o valor pago como limite das retenções em razão do processo especial de produção e comercialização do lote urbanizado.

A Emenda nº 24, da Senadora Simone Tebet, não deve ser acolhida por afastar a aplicação da nova lei aos contratos firmados anteriormente. O impacto dos "distratos" no mercado imobiliário é nefasto e a solução via nova legislação faz sentido se a aplicação for imediata. Nova lei que só será aplicável a contratos futuros não resolve a situação, motivo pelo qual gerou o interesse de todos em norma própria. Juridicamente é plenamente defensável a aplicação imediata.

Não há, ainda, como acolher a Emenda nº 28, do Senador Dalírio Beber, pois, além de ter sido apresentada fora do prazo regimental,



acaba destoando das condições normais de funcionamento do mercado imobiliário brasileiro.

III – VOTO

O voto, por todas as razões expendidas, é pela **aprovação, sem ressalvas**, das Emendas nºs 15, 17, 20, 25, 26 e 27 – PLEN, pela **aprovação da seguinte subemenda ora oferecida** às Emendas nºs 18 e 21 - PLEN, e **pela rejeição** das Emendas nºs 16, 19, 22, 23, 24 e 28:

SUBEMENDA Nº - CAE

(à Emenda nº 18 – PLEN)

Dê-se ao § 4º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na forma da Emenda nº 18 – PLEN, a seguinte redação, renumerando-se os demais:

“Art. 2º

‘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, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

.....”

SUBEMENDA Nº - CAE

(à Emenda nº 21 – PLEN)

Dê-se ao inciso I do art. 32-A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na forma da Emenda nº 21 – PLEN, a seguinte redação:



“Art. 3º

‘Art. 32-A

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% 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;

.....”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

