



SENADO FEDERAL

PARECER (SF) Nº 101, DE 2018

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

PRESIDENTE: Senador Tasso Jereissati

RELATOR: Senador Armando Monteiro

07 de Novembro de 2018



SENADO FEDERAL
Senador Armando Monteiro

SF/18140.47937-43

PARECER N° , 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.

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,

SF/18140.47937-43

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.

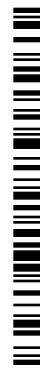
Nesse contexto, várias emendas merecem acolhimento sem ressalvas.

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



SF/18140.47937-43

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

SF/18140.47937-43

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,



SF/18140.47937-43

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 1 - 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 2 - 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:

SF/18140.47937-43

“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

SF/18140.47937-43



Relatório de Registro de Presença
CAE, 07/11/2018 às 14h30 - 35ª, Extraordinária
Comissão de Assuntos Econômicos

MDB		
TITULARES	SUPLENTES	
RAIMUNDO LIRA	1. EDUARDO BRAGA	
ROBERTO REQUIÃO	2. ROMERO JUCÁ	PRESENTE
GARIBALDI ALVES FILHO	3. JOSÉ AMAURI	PRESENTE
ROSE DE FREITAS	4. WALDEMIR MOKA	
SIMONE TEBET	5. AIRTON SANDOVAL	PRESENTE
VALDIR RAUPP	6. DÁRIO BERGER	
FERNANDO BEZERRA COELHO	PRESENTE	

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PDT, PT)		
TITULARES	SUPLENTES	
GLEISI HOFFMANN	1. GUARACY SILVEIRA	PRESENTE
HUMBERTO COSTA	2. FÁTIMA BEZERRA	
JORGE VIANA	3. PAULO PAIM	PRESENTE
JOSÉ PIMENTEL	4. REGINA SOUSA	
LINDBERGH FARIAZ	5. PAULO ROCHA	PRESENTE
ACIR GURGACZ	6. RANDOLFE RODRIGUES	

Bloco Social Democrata (PSDB, DEM)		
TITULARES	SUPLENTES	
TASSO JEREISSATI	1. ATAÍDES OLIVEIRA	PRESENTE
RICARDO FERRAÇO	2. DALIRIO BEBER	PRESENTE
JOSÉ SERRA	3. FLEXA RIBEIRO	PRESENTE
RONALDO CAIADO	4. DAVI ALCOLUMBRE	PRESENTE
JOSÉ AGRIPINO	5. MARIA DO CARMO ALVES	

Bloco Parlamentar Democracia Progressista (PP, PSD)		
TITULARES	SUPLENTES	
OTTO ALENCAR	1. SÉRGIO PETECÃO	
OMAR AZIZ	2. JOSÉ MEDEIROS	
CIRO NOGUEIRA	3. GIVAGO TENÓRIO	PRESENTE

Bloco Parlamentar Democracia e Cidadania (PV, PSB, PCdoB, REDE, PPS, PODE)		
TITULARES	SUPLENTES	
LÚCIA VÂNIA	1. VAGO	
LÍDICE DA MATA	2. CRISTOVAM BUARQUE	
VANESSA GRAZZIOTIN	3. VAGO	

Bloco Moderador (PTC, PTB, PR, PRB)		
TITULARES	SUPLENTES	
VICENTINHO ALVES	1. PEDRO CHAVES	PRESENTE
ARMANDO MONTEIRO	2. CÁSSIO CUNHA LIMA	PRESENTE
TELMÁRIO MOTA	3. CIDINHO SANTOS	PRESENTE



Relatório de Registro de Presença

Não Membros Presentes

WILDER MORAIS

WELLINGTON FAGUNDES

EDUARDO LOPES

DECISÃO DA COMISSÃO
(PLC 68/2018)

A COMISSÃO APROVA O RELATÓRIO QUE PASSA A CONSTITUIR O PARECER DA CAE, FAVORÁVEL ÀS EMENDAS NºS 15, 17, 20, 25, 26 E 27-PLEN; À EMENDA Nº 18-PLEN, NA FORMA DA SUBEMENDA Nº 1-CAE; E À EMENDA Nº 21-PLEN, NA FORMA DA SUBEMENDA Nº 2-CAE; E CONTRÁRIO ÀS EMENDAS NºS 16, 19, 22, 23 E 24-PLEN E À EMENDA Nº 28.

07 de Novembro de 2018

Senador TASSO JEREISSATI

Presidente da Comissão de Assuntos Econômicos