



SENADO FEDERAL

PARECER Nº 194, DE 2018 – PLEN/SF

Redação final das Emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (nº 1.220, de 2015, na Casa de origem).

A Comissão Diretora, em Plenário, apresenta a redação final das Emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (nº 1.220, de 2015, na Casa de origem), 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.

Senado Federal, em 21 de novembro de 2018.

CÁSSIO CUNHA LIMA, PRESIDENTE

JOSÉ PIMENTEL, RELATOR

EDUARDO AMORIM

GLADSON CAMELI

ANEXO DO PARECER Nº 194, DE 2018 – PLEN/SF

Redação final das Emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (nº 1.220, de 2015, na Casa de origem).

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.

Emenda nº 1 (Corresponde à Emenda nº 15 – Plen)

1. Dê-se ao art. 2º do Projeto a seguinte redação:

“Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:”

2. Inclua-se na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos termos do art. 2º do Projeto, o seguinte art. 35-A:

“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, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV – a forma de pagamento do preço, com 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, se 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 (Código de Defesa do Consumidor), 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 de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII – o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (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 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do *caput*, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).”

Emenda nº 2
(Corresponde à Emenda nº 25 – Plen)

No *caput* do art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, substitua-se a expressão “total” pela expressão “absoluto”.



Emenda nº 3
(Corresponde à Emenda nº 29 – Plen)

No *caput* do art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclua-se, entre as expressões “desfazimento do contrato,” e “mediante distrato”, a expressão “celebrado exclusivamente com o incorporador.”.

Emenda nº 4
(Corresponde à Emenda nº 17 – Plen)

Dê-se a seguinte redação ao inciso III do § 2º do art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 67-A.

.....

§ 2º

.....

III – valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

.....”

Emenda nº 5
(Corresponde à Subemenda nº 1 – CAE à Emenda nº 18 – Plen)

Inclua-se o seguinte § 4º no art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, renumerando-se os demais:

“Art. 67-A.

.....

§ 4º Os descontos e as 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.

.....”

Emenda nº 6
(Corresponde à Emenda nº 27 – Plen)

Dê-se a seguinte redação ao § 4º do art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 67-A.

.....



§ 4º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o “habite-se” ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do *caput* deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

.....”

Emenda nº 7
(Corresponde à Emenda nº 26 – Plen)

Dê-se a seguinte redação ao § 13 do art. 67-A, acrescido pelo art. 2º do Projeto à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 67-A.

.....

§ 13. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.”

Emenda nº 8
(Corresponde à Emenda nº 20 – Plen)

Inclua-se na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos termos do art. 3º do Projeto, o seguinte art. 26-A:

“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 negrito 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, se 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 (Código de Defesa do Consumidor), 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;

X – o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XI – o termo final para a execução do projeto referido no § 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 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, 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 anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).”

Emenda nº 9

(Corresponde à Subemenda nº 2 – CAE à Emenda nº 21 – Plen)

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 32-A, acrescido pelo art. 3º do Projeto à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:



“Art. 32-A.

I – os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos 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;

.....”

