

EMENDA Nº - CCJ
(ao PLS nº 774, de 2015)

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 67-A a que se refere o art. 1º do PLS nº 774, de 2015:

“I – a pena convencional, que não poderá exceder a dez por cento das quantias pagas;”

JUSTIFICAÇÃO

Dentre os parâmetros legais para o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, entendemos que deve ser fixado como limite máximo para a pena convencional dez por cento das quantias pagas, ao invés dos vinte e cinco por cento contidos na proposta original do PLS.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça autoriza que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato possa prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização à promitente vendedora pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

Em relação ao percentual, o STJ admite a retenção pelo promitente-vendedor de até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

Acontece que os limites de retenção têm sido estabelecidos pelos tribunais conforme as circunstâncias do caso concreto. Para a definição dessa porcentagem, considera-se que a parcela de retenção deve fazer frente às despesas operacionais suportadas pela construtora ou incorporadora, tais como aquelas com administração, **corretagem**, propaganda e outras congêneres.



Outro fator determinante na fixação desse limite de retenção é o fato de ter havido ou não a entrega do imóvel. Quando o comprador já recebeu o imóvel, deve-se **compensar o período de fruição** experimentado pelo comprador, bem como o prejuízo causado com o desgaste da unidade.

Já o projeto em exame busca criar toda uma sistemática destinada a definir quais são os valores devidos pelas partes quando do desfazimento do contrato. E dentro dessa sistemática, já se encontram definidos, de forma separada, quanto deverá ser suportado a título de **corretagem** (cinco por cento do preço de venda –art. 67-A, II), bem como fica estabelecido que, caso o adquirente tenha recebido o imóvel, será devido “um **valor correspondente à fruição do imóvel**, calculado de acordo com critério pactuado no contrato ou, na falta de estipulação, fixado pelo juiz em valor equivalente ao de aluguel de imóvel do mesmo padrão do objeto do contrato” (art. 67-A, § 3º, III).

Tendo em vista que o projeto define separadamente os elementos que comporão a indenização em caso de desfazimento do contrato, estabelecendo expressa e especificamente quanto será devido a título comissão de corretagem ou de fruição do imóvel, uma retenção de vinte e cinco por cento das quantias pagas a título de pena convencional mostra-se abusiva e prejudicial aos consumidores. Frise-se que, para exigir a pena convencional, o credor sequer precisa alegar prejuízo (art. 67-A, § 1º). Ou seja, rescindido o contrato, o consumidor adquirente poderá perder automaticamente vinte e cinco por cento, ou um quarto do que pagou.

Entendemos que o limite de dez por cento a título de pena convencional mostra-se mais adequado, de forma a não caracterizar enriquecimento ilícito ou cobrança abusiva por parte da construtora ou incorporadora. O estabelecimento de limite máximo do percentual da cláusula penal busca atender ao princípio da moderação da penalidade, de forma a manter o equilíbrio contratual e assegurar a razoabilidade, para que não ocorram abusos em desfavor da parte fraca e vulnerável da relação obrigacional, no caso, o consumidor que compra o imóvel.

Por outro lado, cremos que o limite de dez por cento é suficiente para compensar eventuais os prejuízos suportados pelo vendedor do imóvel. Vale lembrar que esse mesmo percentual de dez por cento é estabelecido na legislação que regula contratos de compromisso de compra e venda de imóveis loteados (Dec. Lei nº 58, de 1937, artigo 11, letra “f” e Lei nº 6.766, de 1979, art. 26, inciso V) e tem se mostrado suficiente para o desenvolvimento desses negócios.



Sala da Comissão,

Senadora MARTA SUPLICY

