



PARECER Nº , DE 2016

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA sobre o Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015, do Senador ROMERO JUCÁ, que *“acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis”*.

RELATOR: Senador **BENEDITO DE LIRA**

I – RELATÓRIO

Para decisão terminativa, vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 774, de 2015, que *“acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis”*.

Em suma, a proposição estabelece que, no caso de rompimento do contrato de aquisição de imóveis “na planta” por culpa do adquirente, o incorporador poderá reter, dos valores pagos, uma pena convencional de valor não superior a vinte e cinco por cento, além de mais cinco por cento como indenização pelas despesas com comissão de corretagem. Estatui, ainda, que, além da multa contratual, é possível pleitear indenização suplementar caso haja previsão contratual expressa nesse sentido. Fixa, igualmente, que o adquirente deverá indenizar o período pelo qual

efetivamente ocupou o imóvel, arcando com o valor de aluguel estipulado no contrato ou arbitrado judicialmente e com os tributos e despesas vinculados ao imóvel. Preceitua, também, que, havendo saldo remanescente a ser restituído ao adquirente, a devolução deverá ser feita em três parcelas mensais, vencendo a primeira depois de doze meses da data do desfazimento do contrato, salvo se o imóvel contratado tiver sido revendido antes desse prazo, caso em que a restituição deverá ocorrer trinta dias após a revenda. Elege, ainda, o Índice Nacional do Custo da Construção (INCC) ou eventual substituto como índice de correção monetária a ser empregado no cômputo do montante a ser restituído. Dispõe, por fim, que, no caso de haver execução judicial ou extrajudicial da dívida mediante leilão do imóvel contratado, a restituição, ao adquirente, do saldo eventualmente devido seguirá os critérios delineados na lei especial ou nas normas aplicáveis à execução em geral.

Na justificção, o autor ressalta que as normas especiais devem ser prestigiadas diante de normas gerais, como o Código de Defesa do Consumidor, razão por que a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deve guiar o regramento dos contratos relativos à alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária. Afirma, ainda, que a regulamentação ora projetada está adequada à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

A matéria foi distribuída à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), no âmbito da qual foi-nos conferida a relatoria.

Foram inicialmente apresentadas duas emendas, uma de autoria do Senador Romero Jucá e outra de autoria do Senador Eunício Oliveira.

Na reunião da CCJ de 13 de abril de 2016, foi concedida vista coletiva da matéria.

Em 26 de abril de 2016, a Senadora Marta Suplicy apresentou duas emendas.

II – ANÁLISE

Além de atender a todos os requisitos de regimentalidade, constitucionalidade e juridicidade, a proposição em pauta merece acolhimento no mérito, com modestos ajustes.

A proposta em análise nasce em boa hora, para estabelecer regras mais claras em um dos contratos mais comuns em um País que testemunha milhares de novas construções. Nos últimos anos, com o reforço de programas nacionais de financiamento habitacional, o mercado imobiliário brasileiro se expandiu, e inúmeras famílias celebraram contratos de aquisição de imóveis “na planta” (ou seja, em regime de incorporação imobiliária). A legislação, contudo, não estava preparada para esse novo ambiente de negócios, o que tem gerado muitas incertezas no âmbito do Poder Judiciário.

Quanto ao mérito, inicialmente, em nossa análise, tínhamos entendimento de que a proposição em pauta definiria adequadamente os limites das multas, além de garantir a saúde financeira do empreendimento imobiliário no caso de inadimplência ou desistência de alguns adquirentes.

Contudo, as emendas apresentadas pela Senadora Marta Suplicy nos levaram a uma melhor reflexão sobre alguns pontos da matéria.

O primeiro ponto diz respeito ao percentual máximo para a pena convencional no caso de desfazimento do contrato. Estamos aqui a definir o limite máximo para a perda de parte das prestações que o adquirente do imóvel pagou, quando o contrato for desfeito. O projeto traz vinte e cinco por cento como limite máximo para a perda das prestações pagas, apenas a título de pena convencional.

Cabe lembrar que essa pena convencional independe da alegação de prejuízo por parte da construtora ou incorporadora para ser exigida. É uma multa pelo desfazimento do contrato, tem a função de forçar o cumprimento da obrigação, e funciona também como uma espécie de indenização por perdas e danos pré-fixada.

Concordamos com a Senadora Marta quando diz que, em termos de indenização, 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”, por exemplo.

Como o adquirente terá que pagar separadamente a comissão de corretagem, bem como o valor de aluguel por eventual fruição do imóvel, um limite de retenção de dez por cento das quantias pagas a título de pena convencional mostra-se mais adequado, de forma a não caracterizar enriquecimento ilícito ou cobrança abusiva por parte das construtoras ou incorporadoras.

Além disso, entendemos que o limite de dez por cento é capaz de atender satisfatoriamente às despesas operacionais relativas à negociação do imóvel. Afinal, “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”, como bem exposto pela Senadora. Dessa forma, entendemos que a Emenda nº 3 - CCJ merece ser acatada.

O outro ponto em questão diz respeito ao parcelamento e prazo propostos para que haja o ressarcimento do consumidor no caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária. De acordo com o projeto, o pagamento será realizado em três parcelas mensais e subsequentes, vencendo-se a primeira após um prazo de carência de doze meses, contados da data do desfazimento do contrato.

Essa proposta contraria o atual entendimento do STJ que, após reiteradas decisões sobre a matéria, editou a Súmula nº 543 estabelecendo que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente

vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (STJ. 2ª Seção, aprovada em 26/8/2015, DJe de 31/8/2015).

Concordamos que esse entendimento do STJ deve ser preservado nesta futura lei, “como ato de respeito ao consumidor, especialmente aqueles que investiram seu dinheiro na aquisição da tão sonhada casa própria, que certamente vão precisar desses recursos para a compra de outro imóvel”, como diz a Senadora Marta.

Assim, acatamos também a Emenda nº 4 - CCJ, para que o ressarcimento do saldo devido ao consumidor após o desfazimento do negócio seja feito **de uma só vez, não se sujeitando a qualquer forma de parcelamento, nem ao decurso de prazo de 12 meses.**

Em relação às demais emendas, a Emenda nº 1 - CCJ, do Senador Romero Jucá, visa ao aperfeiçoamento da redação da proposta por meio da inserção, no texto do *caput* do art. 67-A, da referência expressa ao contrato de compra e venda de imóvel. Busca-se ainda trocar, no *caput*, § 3º e § 6º do art. 67-A, o termo “adquirente” por “promitente comprador”.

No que tange à redação do *caput* e § 3º do art. 67-A, em adição às alterações propostas pela Emenda nº 1 - CCJ, é importante também substituir a expressão “distrato” por “resilição unilateral”. É que “resilição” é uma forma de extinção de contrato por vontade das partes. Contudo, se a extinção do contrato vier a decorrer da vontade de apenas uma das partes, tem-se, no caso, a resilição unilateral. Se, porém, a vontade de todas as partes contratantes for pela extinção do contrato, o caso será de resilição bilateral, também designado de “distrato”. Como se vê, o distrato é um acordo de vontades, com sentido jurídico próprio que não deve ser confundido com resilição unilateral. Ora, no caso de distrato, as partes pactuam o fim de um contrato e estipulam o que quiser quanto a outras despesas que devem ser pagas, pois há acordo entre as partes. Daí decorre que o projeto de lei em pauta não está objetivando regulamentar especificamente os casos de distrato, e sim os de resilição unilateral, onde não há um acordo de vontade. Por essa razão,

em respeito à nomenclatura mais técnica do ponto de vista jurídico, convém também promover a substituição em tela.

Assim, a Emenda nº 1 - CCJ merece ser acolhida nos termos da Subemenda que apresentamos para contemplar também a alteração da expressão “distrato” por “resilição unilateral” na redação proposta ao *caput* e § 3º do art. 67-A.

Já a Emenda nº 2 - CCJ, de autoria do Senador Eunício Oliveira, busca estender a mesma disciplina de devolução das prestações pagas para os empreendimentos de parcelamento de solo urbano (loteamentos). A proposta, contudo, não merece acolhida. A natureza dos empreendimentos de loteamentos é diversa dos que envolvem incorporação imobiliária. Os imóveis edificadas (como os apartamentos em edifício), quando usados, sofrem uma depreciação em relação aos imóveis novos. Já os lotes são beneficiados com a ocupação progressiva do empreendimento, o que gera uma valorização, que será apropriada pelo loteador no momento da retomada do imóvel. Por essa razão, não se pode dispensar tratamento igual entre os inadimplentes de imóveis edificadas e os compradores de terrenos ou lotes de empreendimentos em implantação.

III – VOTO

O voto, por todas as razões expendidas, é pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 774, de 2015, com a **rejeição** da Emenda nº 2 - CCJ e aprovação das Emendas nº 3 - CCJ, nº 4 - CCJ e da Emenda nº 1 - CCJ, nos termos da seguinte Subemenda:

SUBEMENDA Nº - CCJ (À EMENDA Nº 1 - CCJ)

Dê-se a seguinte redação ao § 3º e *caput* do art. 67-A a que se refere o art. 1º do PLS nº 774, de 2015:

“**Art. 67-A.** Em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda do imóvel de que trata esta lei, mediante resilição

unilateral ou resolução por inadimplemento de obrigação do promitente comprador, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, delas deduzindo-se, cumulativamente:

.....

§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde o promitente comprador, em caso de resolução ou de rescisão unilateral, pelas seguintes parcelas:

.....”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

