

## PARECER N° , DE 2018

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 (Projeto de Lei nº 1220/2015, na Casa de origem), do Deputado Celso Russomanno, 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 **RICARDO FERRAÇO**

### I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 68, de 2018, que versa sobre o direito de rescisão de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O PLC nº 68, de 2018, é composto de quatro artigos.

O art. 1º do PLC nº 68, de 2018, obedece ao comando do art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, no sentido de que “O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação”.

O art. 2º do PLC nº 68, de 2018, introduz dois dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias). Vejamos o que dispõem os dois dispositivos propostos.

O proposto art. 43-A à Lei nº 4.591, de 1964, estabelece o seguinte:

- confere, desde que pactuado, prazo adicional ao previsto contratualmente de até cento e oitenta dias para entrega da unidade

imobiliária sem que esse atraso caracterize mora ou inadimplemento por parte da incorporadora, de modo não ensejar a possibilidade de resolução motivada do contrato por parte do comprador nem qualquer tipo de responsabilidade civil à incorporadora (caput do art. 43-A proposto);

- caso descumprido o prazo previsto no caput do art. 43-A proposto, o adquirente que a ele não tenha dado causa terá direito à rescisão do contrato, com direito ao recebimento de todos os valores pagos, bem como da multa estabelecida (ao que parece, contratualmente estabelecida), no prazo de até sessenta dias a contar da rescisão do contrato (§ 1º do art. 43-A proposto);

- caso não opte pela rescisão, fará jus o comprador à multa moratória de um por cento do valor pago à incorporadora para cada mês de atraso (§ 2º do art. 43-A proposto), não sendo esta multa cumulativa com a multa que seria devida em razão da rescisão por inadimplemento da incorporadora (§ 3º do art. 43-A proposto);

O proposto art. 67-A à Lei nº 4.591, de 1964, estabelece o seguinte:

- em incorporações não sujeitas ao regime de patrimônio de afetação (Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004) na hipótese de distrato por vontade ou rescisão contratual por inadimplemento do comprador, os valores por ele pagos serão restituídos com os seguintes abatimentos: i) integralidade da comissão de corretagem; e ii) multa contratual de no máximo 25% das quantias pagas (proposto art. 67-A, caput, e incisos I e II). A restituição deverá ser feita no prazo de cento e oitenta dias, contados da data do desfazimento do contrato (§ 5º do proposto art. 67-A);

- em incorporações sujeitas ao regime de patrimônio de afetação (Lei nº 10.931, de 2004) na hipótese de distrato por vontade ou rescisão contratual por inadimplemento do comprador, os valores por ele pagos serão restituídos com os seguintes abatimentos: i) integralidade da comissão de corretagem; e ii) multa estabelecida de no máximo 50% das quantias pagas (proposto art. 67-A, *caput*, inciso I e § 4º). A restituição deverá ser feita no prazo de até trinta dias contados da data de expedição do habite-se por parte da autoridade municipal competente (proposto art. 67-A, § 4º);

- na hipótese de revenda da unidade imobiliária distratada, entretanto, o prazo para a devolução das quantias pagas com os descontos



previstos, esteja ou não o empreendimento em regime de patrimônio de afetação, será de até trinta dias a contar da revenda (§ 6º do art. 67-A proposto), assim como não incidirá a cláusula de multa (“cláusula penal”, no dizer da proposição) previstas no proposto art. 67-A, II, e § 4º, caso o comprador distratante obtenha novo comprador para a unidade imobiliária e seja esse novo comprador aceito pela incorporadora (§ 8º do art. 67-A proposto);

- na hipótese de o comprador já na posse direta do imóvel, além das multas previstas, deverá responder pelos encargos decorrentes da utilização e fruição do imóvel recebido, nos termos do proposto art. 67-A, § 2º;
- dispõem os §§ 9º e 10 do art. 67-A propostos o prazo de sete dias, nos termos por eles estabelecidos, para distrato sem pagamento das multas estabelecidas nos demais dispositivos propostos. O § 11 do art. 67-A proposto estabelece que, após tal prazo, o contrato será irretratável;
- as partes poderão estabelecer, de comum acordo, critérios por ocasião do distrato (§ 12 do art. 67-A proposto);
- todas as verbas devolvidas ou retidas deverão ser corrigidas monetariamente pelo índice previsto contratualmente;
- na hipótese de leilão em sede de execução judicial ou extrajudicial, serão observadas as leis específicas para efeito das restituições devidas ao comprador.

O art. 3º do PLC nº 68, de 2018, introduz dispositivos e altera redação de dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

O proposto art. 32-A à Lei nº 6.766, de 1979, dispõe o seguinte:

- na hipótese de rescisão do contrato por fato imputado ao adquirente, ser-lhe-ão devolvidos os valores pagos com os seguintes descontos: i) um por cento ao mês, contado da data em que o adquirente recebeu a posse do lote até a data da restituição ao loteador; ii) multa de dez por cento do valor do contrato; iii) eventuais encargos moratórios decorrentes de atraso no cumprimento do contrato por parte do comprador; iv) débitos tributários e não tributários incidentes sobre o imóvel, bem como emolumentos e despesas decorrentes da devolução e da rescisão do contrato;



v) comissão de corretagem, caso tenha existido (proposto art. 32-A, caput, e incisos I a V);

- as restituições serão efetuadas em até doze parcelas mensais, com os prazos de carência previsto, a depender de loteamento com obras em andamento ou concluídas (proposto art. 32-A, § 1º);
- revenda de lote objeto de rescisão contratual somente poderá ser efetuada cumpridos os requisitos do proposto art. 32-A, § 2º;
- não se aplica o procedimento do proposto art. 32-A a contratos sob modalidade de alienação fiduciária, regida pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O proposto § 2º ao art. 34 da Lei nº 6.766, de 1979, estabelece a obrigação do loteador a, no prazo de sessenta dias, alienar o imóvel por meio de leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997, na hipótese de rescisão por inadimplemento do adquirente.

É proposta mudança de redação do art. 35 da Lei nº 6.766, de 1979, estabelecendo regramento para o registrador imobiliário no procedimento de cancelamentos e de novos registros em relação a lote objeto de distrato.

O art. 4º do PLC nº 68, de 2018, é a cláusula de vigência, estabelecendo que a lei decorrente do presente projeto, caso aprovado, entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

O PLC nº 68, de 2018, foi distribuído à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), na qual fui designado Relator. Não foram apresentadas emendas até o presente momento.

## **II – ANÁLISE**

Nos termos do arts. 91, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal, cabe à Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre aspectos econômicos de quaisquer proposições a ela submetidas.

No que se refere à constitucionalidade da proposição, observa-se que a União é competente para legislar a respeito de direito civil, art. 21, I, da CF.



Quanto à espécie normativa a ser utilizada, verifica-se que a escolha por um projeto de lei ordinária revela-se correta, pois a matéria não está reservada pela CF à lei complementar.

No que concerne à juridicidade, a proposição se afigura irretocável, porquanto: i) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; ii) a matéria nela vertida inova o ordenamento jurídico; iii) possui o atributo da generalidade; iv) se afigura dotada de potencial coercitividade; e v) se revela compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

A proposição observa o disposto no art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, no sentido de que o primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação.

A matéria veiculada não é de iniciativa privativa do Presidente da República (art. 61, § 1º, da CF) nem está no rol das competências exclusivas do Congresso Nacional ou de qualquer de suas Casas, expresso nos arts. 49, 51 e 52 da CF.

há diminutas ressalvas no tocante à técnica legislativa empregada, que serão corrigidas por meio de emendas de redação ao final apresentadas.

Vejamos, a seguir, a questão do mérito.

O tema é de grande relevância, dizendo respeito diretamente à segurança jurídica de ramo importantíssimo da economia, que é a construção civil mediante incorporação imobiliária e parcelamento de solo urbano.

É preciso apontar, inicialmente, que o direito brasileiro contou com três momentos cruciais a respeito do tema: as mencionadas Lei nº 4.591, 1964 (incorporação imobiliária), Lei nº 6.766 (parcelamento de solo urbano) e Lei nº 10.931, de 2004 (patrimônio de afetação em incorporação imobiliária).

Essas importantes leis responderam às necessidades existentes nos períodos em que foram editadas.

Para não nos alongarmos em demasia, vamos apenas mencionar rapidamente a razão da última delas, a Lei nº 10.931, de 2004, que tratou da possibilidade de instituição de patrimônio de afetação em incorporação



imobiliária. Essa norma surgiu para conferir maior segurança jurídica aos adquirentes de unidades imobiliárias em regime de incorporação imobiliária (aquisição de “imóvel na planta”, na linguagem popular). Na época, a sociedade brasileira estava traumatizada com a falência da empresa Encol e de outras incorporadoras que utilizavam recursos de novos empreendimentos para finalizar empreendimentos antigos. No jargão do mercado imobiliário da época, era a “bicicleta”, que funcionou até o momento em que não foi mais possível lançar empreendimentos em progressão geométrica para atender às necessidades de recursos das construções em curso. Com o regime de afetação, recursos de uma incorporação imobiliária não podem ser usados para fins outros que não os da incorporação a ele submetida. Trata-se de medida que, sem qualquer sombra de dúvida, confere ao adquirente maior segurança jurídica.

Na atualidade, estamos com outro desafio, para o qual o Congresso Nacional é chamado a dar uma resposta rápida e eficiente: o grande número de distratos ou resilições de contratos de aquisição de imóveis em incorporação por iniciativa do comprador.

A questão de fundo, que não é jurídica e sim econômica, é a forte crise pela qual passa o Brasil. Houve uma queda generalizada nos preços dos imóveis especialmente a partir de 2014. Já se vislumbrava isso em 2012, mas em 2014 o problema se tornou grave, com uma quantidade imensa de imóveis prontos ou em fase final de construção, mas sem o correspondente número de pessoas que, embora quisessem, não tinham recursos ou crédito em patamares aceitáveis para comprar esses imóveis. Essa situação se perdura nos dias de hoje, sem que se vislumbre solução, em termos econômicos, para esse crucial problema social.

Em razão da perda de valor de mercado desses imóveis, um número significativo de pessoas desejou simplesmente desfazer as compras ou promessas de compras desses imóveis efetuadas. São os famosos “distratos”.

É notório o grande número de distratos ocorridos especialmente a partir de 2014 até os dias atuais. Isso prejudicou enormemente o setor da construção civil, setor esse que é intensivo em mão de obra. A construção civil, em um país carente de habitação, está seriamente prejudicada.

A situação ficou tão crítica, que os valores dos distratos passou a ser maior do que o volume de vendas as incorporadoras. As incorporadoras listadas em bolsa de valores passaram a divulgar dados relativos ao volume



*líquido* de vendas (valores recebidos por vendas *subtraindo* valores devolvidos por distratos). Tal dado jamais havia sido divulgado, exatamente porque a questão do astronômico número de distratos nunca havia existido.

Para termos uma ideia mais clara do tamanho da questão que estamos tratando é importante olharmos alguns dados do setor.

De acordo com informações divulgadas pelo setor de incorporação (ABRAINCA), os distratos representaram 42,9% do volume total de vendas em 2017 – último ano com dados completos. Apenas nos empreendimentos de Médio e Alto Padrão (MAP) este percentual foi de 52,9%.

O elevado volume de distratos gera pressão sobre as finanças das empresas, pode comprometer o andamento das obras já lançadas, reduz o volume de novos empreendimentos e, por consequência, reduz o emprego no setor.

Como consequência da crise econômica e do alto volume de distratos, houve uma grande redução no volume de lançamentos no mercado. Segundo estudo feito pela FIPE, entre 2010 e 2013, eram lançadas anualmente cerca de 859 mil unidades imobiliárias. Com o advento da crise econômica, no período 2014-2017, esta média caiu para cerca de 454 mil, uma redução de mais de 47%.

Ainda de acordo com o mesmo estudo da FIPE, estima-se uma perda de mais de 1 milhão de empregos e de mais de R\$ 8 bilhões em impostos, apenas no segmento de Médio e Alto Padrão.

Além disso, gera grande volume de questionamentos na justiça, o que tende a prejudicar ainda mais as transações econômicas.

Fica claro, assim, a relevância do problema jurídico, para o qual o Congresso Nacional tem a possibilidade e a obrigação de, mediante edição de lei, solucionar.

A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor – CDC), estabelece, de forma justa, que nos contratos de compra e venda imóveis mediante pagamento em prestações, são nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor (art. 53). Note-se bem: é proibida, de acordo com a legislação consumerista, a perda total das quantias pagas.



Isso não significa, obviamente, que não possa existir cláusula prevendo multa pecuniária para as hipóteses em que o comprador está em mora ou inadimplente e o fornecedor (no nosso caso, a incorporadora). O que não pode existir, de acordo com o CDC, é cláusula prevendo a perda total das parcelas pagas.

Obviamente, também se considerava e se considera nula cláusulas abusivas, no sentido de penalizar o consumidor com multas cujo efeito resultante seja equivalente ou próximo da perda total das parcelas pagas.

Entendemos que essa orientação está corretíssima.

Contudo – e agora vamos tratar do cerne do problema hoje existente –, a jurisprudência evoluiu para conceder ao comprador de imóvel em incorporação imobiliária o direito de, mesmo sem qualquer descumprimento contratual por parte da incorporadora, mesmo sem qualquer motivo ou causa jurídica, o direito de descumprir e rescindir o contrato celebrado com a incorporadora.

Vamos detalhar a questão jurídica. O art. 475 do Código Civil em vigor dispõe que “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”. Trata-se de direito daquele que, tendo cumprido as obrigações contratuais, tem o direito a perdas e danos contra quem descumpriu o avençado. Não se trata de “direito de arrependimento”, não se trata de direito à rescisão contratual imotivada.

A questão do “direito de arrependimento” está no art. 473, mas que exige, explícita ou implicitamente, norma para que esse direito exista. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte. Além disso, há o art. 478 do Código Civil, que condiciona o direito, porém, à hipótese de onerosidade excessiva de prestação para uma parte, que provoque extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. A disposição é de clareza solar: a simples queda no valor de mercado de um imóvel não é motivo justo para aplicação do art. 478 do Código Civil.

Trata-se de regra distinta da prevista no art. 1.088 do Código Civil de 1916, já revogado, que previa expressamente o “direito de arrependimento”, desde que fosse paga indenização.





O CDC também confere “direito de arrependimento”, limitado seu exercício, porém, ao prazo de sete dias a partir da aquisição do produto ou serviço (art. 49).

No regime do atual Código Civil, em diversos dispositivos, somente há “direito de arrependimento” caso previsto contratualmente ou em norma legal conferindo esse direito.

No direito comparado – a assessoria técnica do meu gabinete efetuou pesquisa a respeito –, é inexistente o direito de desfazer um negócio jurídico de forma desmotivada. Isso só existe no Brasil.

De acordo com Nota Técnica da Secretaria de Promoção da Produtividade e Advocacia da Concorrência do Ministério da Fazenda (SEPRAC/MF) a experiência internacional mostra que o Brasil é uma exceção em alguns aspectos ligados ao distrato.

Em um conjunto de 10 países pesquisados, em todos os compradores perdem 100% do que pagaram em caso de distrato. Além disso, em todos os casos também existem penalidades adicionais.

Vale ressaltar que neste conjunto não estão apenas países desenvolvidos, como Estados Unidos, Canadá e França, mas também países emergentes e próximos ao Brasil como Argentina e México.

Seja como for, vamos considerar que existe o “direito de arrependimento”, que existe o direito de o comprador, caso queira, simplesmente desfazer o contrato ou a promessa de contrato celebrado com a incorporadora. Esse direito, a despeito da frágil ou inexistente legislação, é concedido pela jurisprudência brasileira em larga escala.

É o que dispõe Súmula do Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula nº 543. 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”.



A questão que se coloca é: qual o percentual dos valores pagos pelo comprador que pode ser retido pela incorporadora a título de indenização? A Súmula não diz, o que fica ao arbítrio de cada julgador

E quanto ao prazo com a incorporadora? A solução da Súmula é ruim, pois impacta fortemente o fluxo de caixa das incorporadoras, prejudicando o adamento das obras. Por via de consequência, são prejudicados os compradores que não distrataram, pois normalmente eles não receberão os imóveis no prazo em razão da asfixia financeira causada pela obrigação pretoriana de devolver as verbas que, em vez de serem usadas para as construções, são destinadas ao comprador que, de forma imotivada, optou por rescindir o contrato.

Não há legislação a respeito dessas questões. Há um tenebroso vazio legislativo a respeito. Em razão disso, a jurisprudência aplica critérios casuísticos, a depender do que o magistrado entende ser o mais “justo” no caso concreto, tornando a questão imprevisível e extremamente insegura juridicamente, com efeito nefastos para o desenvolvimento econômico.

Com efeito, a jurisprudência trata a questão com nível de uniformidade inferior ao adequado. Não se pode culpar o Judiciário pela ausência de uniformidade absoluta, visto que inexistente lei a respeito. Atualmente, prevalece o entendimento de que pode ser retido pela incorporadora o montante de 10% a 25% dos valores pagos pelo comprador (a Súmula acima transcrita não trata da questão dos percentuais na hipótese de ausência de culpa da incorporação).

Esse entendimento da possibilidade de distrato imotivado parece ser bom, porque protegeria o consumidor. Na verdade, ele realmente concede uma vantagem ao comprador, mas quem é intensamente beneficiado com esse entendimento é o especulador imobiliário: caso os preços dos imóveis subam, o especulador terá lucro, que poderão ser exponenciais; caso caiam de preço, o especulador poderá desfazer o contrato com um prejuízo muito limitado. Essa situação não existe em nenhum tipo de mercado financeiro de qualquer país do mundo

Vamos, de forma ilustrativa, descrever como o especulador utiliza a jurisprudência atual. Vamos dar um exemplo hipotético, bastante simples, que até os menos atentos poderão entender:

Imaginemos que a pessoa “A” celebra um compromisso de compra em venda de um apartamento com a incorporadora “B”, mediante



pagamento de um sinal que pode ser, digamos, 10% do preço do imóvel em construção ou que virá a ser construído. Imaginemos que o valor do imóvel seja 100 mil reais e “A” pagará os restantes 90% em prestações sucessivas. Ao longo do tempo, o valor do imóvel, em construção ou já construído, irá se modificar. Em um cenário de alta dos preços, o valor do imóvel provavelmente irá aumentar. Imaginemos que, por exemplo, o valor do imóvel subiu 30% em um ou dois anos. Poder-se-ia pensar que o lucro de “A”, caso decida vender o imóvel pronto ou em construção seria de 30% menos os custos das operações de compra e venda. Mas isso não é verdade, pois o lucro será muito maior, simplesmente porque a valorização de 30% não incide apenas sobre o valor pago por “A”, mas sim sobre o valor total do imóvel!

No nosso exemplo, “A” teria pago, digamos, 25% do preço do imóvel (10% de sinal mais 15% de prestações), o que totalizaria 25 mil. Vamos imaginar que a correção (e juros, se for o caso) da dívida de “A” no período apontado foi de 10%. Assim, “A” devia 90 mil a título do principal, pagou 25 mil e deve 75 mil (100 mil menos 25mil) mais 9 mil (10% de 90 mil), o que totaliza 84 mil. Mas agora o imóvel vale 130 mil. Subtraindo a dívida de “A” (84 mil) do valor atual do imóvel (130 mil), a diferença é 46 mil, que, descontados os custos, será o lucro de “A”. Como se vê, com um capital de 25 mil, “A” obteve um retorno percentual muito superior ao da valorização do imóvel, exatamente porque não havia pago a totalidade do valor do imóvel.

Mas o inverso pode ocorrer. Imaginemos que o valor do imóvel decresça 30% em determinado período. O imóvel que valia 100 mil passará a valer 70 mil. “A” já pagou 25 mil e deve, no nosso exemplo, 84 mil. O prejuízo seria gritante! Contudo, o Judiciário tem conferido a possibilidade de o comprador desistir do negócio com a incorporadora, perdendo um percentual bem limitado do que pagou (em geral, 10%).

Pode parecer estranho que o especulador possa ter esta confortável situação (sem gastar nada para fazer hedge): se os imóveis se valorizam, ele lucra um percentual incidente inclusive sobre capital que ele nem mesmo despendeu; se os imóveis se desvalorizam, ele pode desistir do negócio! A intenção do Judiciário foi proteger o pai de família que tentou realizar o sonho de adquirir a casa própria. Na prática, quem mais se beneficia é o especulador. Contudo, como diferenciar o comprador de boa fé, que deseja obter a casa própria, do especulador, que deseja apenas auferir lucros? Na maioria das vezes não é possível, objetivamente, verificar quem comprou um imóvel na planta para residir ou para tentar lucrar com venda



posterior. Isso explica a situação privilegiada do especulador imobiliário em relação aos demais especuladores de outros mercados.

Assim, a possibilidade de desistência do negócio, tal como concedida pelo Judiciário, faz com que seja possível limitar ao especulador a possibilidade de perda a patamares reduzidos, mas sem limitar a possibilidade de ganho em níveis exponenciais. Isso é, obviamente, o “sonho dourado” de qualquer especulador.

Mas o problema realmente crucial e que prejudica o País não é a vantagem concedida ao especulador. O grande problema, na verdade, é a insegurança jurídica que isso causa ao setor da construção civil.

Qualquer atividade econômica é arriscada. Riscos podem ser mitigados ou até mesmo totalmente eliminados. É intuitivo - até para os que não são versados em ciências econômicas - que quanto maior o risco, maior deve ser o lucro.

Uma atividade econômica com maior grau de risco não será exercida se o lucro não for proporcionalmente compatível. Atividades com baixo risco podem ter lucro baixo; atividades com alto risco precisam, necessariamente, de uma maior perspectiva de retorno (lucro), caso contrário não serão exercidas.

É inegável que a situação atual, na qual o comprador de unidade imobiliária pode desistir da aquisição se os preços de mercado dos imóveis baixarem, sem que exista o direito de as incorporadoras aumentarem o preço já contratado se os preços de mercado subirem, criou um risco adicional para as incorporadoras.

O PLC nº 68, de 2018, porém, não propõe extinguir o “direito de arrendimento” hoje concedido pela jurisprudência.

Muito ao revés, a proposição em análise apenas preenche o vazio normativo hoje existente. Não suprime qualquer direito hoje concedido ao comprador de imóveis, mas apenas estabelece regras – hoje inexistentes na lei – para a devolução das parcelas pagas (percentuais, prazos, critérios etc).

Não há qualquer tentativa de prejudicar o consumidor, que poderá – tal como pode hoje – rescindir o contrato ou o compromisso de compra e venda se assim o desejar.



Pelo contrário. Sabemos que o alto número de distratos, por impactar fortemente o fluxo de caixa das incorporadoras, prejudica o andamento das construções. Com as taxas de juros em patamares altos, é difícil para qualquer incorporadora manter as obras no ritmo adequado na hipótese em que não só perde receitas mensais dos imóveis vendidos, como é obrigada a despendar recursos para ressarcir os compradores que distrataram.

Um grande prejudicado, por via de consequência, é o comprador que optou por manter o contrato. Esse comprador – que adquiriu o imóvel para sua moradia e não como especulação – é talvez o maior prejudicado, haja vista que a incorporadora terá grande dificuldade ou simplesmente não conseguirá entregar o imóvel no prazo estabelecido.

É preciso mudar essa situação. Não se pretende proibir a jurisprudência que permite o distrato imotivado, mas apenas estabelecer critérios para o seu exercício. Essa é o objetivo do PLC nº 68, de 2018.

Claramente observa-se que o projeto em análise é equilibrado.

O percentual maior de retenção e o prazo diferenciado na hipótese de incorporação em regime de patrimônio de afetação se justifica pelas características desse regime. Caso assim não seja, o principal prejudicado será o comprador de imóvel desse empreendimento, que simplesmente não terá recursos para concluir as obras. Caso as regras sejam as mesmas, a pessoa que distratar receberá quantias em dinheiro em detrimento do comprador que não terá seu imóvel entregue. Não se pode privilegiar o especulador em detrimento da pessoa que compra um imóvel para sua moradia.

O mais importante, especialmente quando se trata de edições de leis de grande impacto, é não criar obrigações ou vantagens exageradas para qualquer das partes.

Como se viu, o PLC nº 68, de 2018, contribui para a segurança jurídica, diminuindo o risco da atividade de incorporação imobiliária. O PLC nº 68, de 2018, não prejudica o consumidor. Muito ao revés, cria mecanismos para que a pessoa que comprou o imóvel para nele morar possa recebê-lo no prazo avençado, uma vez que protege o fluxo de caixa dos empreendimentos (aspecto crucial, especialmente na hipótese de empreendimento em regime de patrimônio de afetação).



Aumentando a segurança jurídica, todos sairão ganhando: as incorporadoras e as pessoas que desejam comprar imóveis para realizar o sonho da casa própria.

### III – VOTO

Por essas razões, o voto é pela constitucionalidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela **APROVAÇÃO** do PLC nº 68, de 2018, com as seguintes emendas de redação

#### EMENDA Nº – CAE (DE REDAÇÃO)

Dê-se ao proposto *caput* do art. 67-A, acrescentado à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na forma do art. 2º do PLC nº 68, de 2018, a seguinte redação:

**Art. 2º** .....

“**Art. 67-A.** Em caso de desfazimento do contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

.....”

#### EMENDA Nº – CAE (DE REDAÇÃO)

Dê-se ao proposto § 4º do art. 67-A, acrescentado à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na forma do art. 2º do PLC nº 68, de 2018, a seguinte redação:

**Art. 2º** .....

“**Art. 67-A.** .....



§ 4º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, 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, nos seguintes termos:

I - prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente;

II - a pena referida no inciso II do *caput* deste artigo será estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

.....”  
.....

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

