



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº - CAE
(ao PLC 68 de 2018)

Insira-se o art. 26-A na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pelo art. 3º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....
“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, 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, 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, acompanhado da matrícula e do Oficial de Registro de Imóveis competente;





SENADO FEDERAL

XI – o termo final para a execução do projeto de que trata o §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 dias para aditamento do contrato e saneamento da eventual omissão, findo o qual 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, redigidas conforme o disposto no art. 54 da Lei nº 8.078, de 1990.”
(NR)

JUSTIFICAÇÃO

Um dos principais fundamentos para judicialização no contexto do desfazimento dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de lotes é a falta de clareza quantos às obrigações contratuais.

Para conferir mais transparência no ambiente contratual e para aumentar a segurança jurídica das relações obrigacionais, propõe-se que a previsão de quadro-resumo no início do instrumento contratual, com as principais obrigações assumidas, passe a ser obrigatória, com necessidade de anuência prévia e assinatura específica junto a essas cláusulas.

Com essa simples medida, o vendedor e o adquirente não mais poderão alegar desconhecimento das principais obrigações contratadas, o que contribuirá para reduzir insegurança jurídica e judicialização.

Sala das Comissões,

Senadora SIMONE TEBET



SF/18248.14183-03