



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº - PLEN
(ao PLC 68 de 2018)

Insira-se o art. 35-A na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pelo art. 2º do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018:

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....
“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 e às suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;
- IV – a forma de pagamento do preço, com a 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, 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, em todos os contratos





SENADO FEDERAL

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 da incorporação, da matrícula e do Oficial de Registro de Imóveis competente; e

XII – o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra ou do “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 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 VI do caput, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, redigidas conforme o disposto no § 4º do 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 unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária é a falta de clareza quantos às obrigações contratuais do incorporador e do adquirente.

Para conferir mais transparência ao ambiente contratual e 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.



SF/18894.33406-08



SENADO FEDERAL

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

Sala das Sessões,

Senadora SIMONE TEBET



SF/18894.33406-08