



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 10.278, DE 2018

(Do Sr. Efraim Filho)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a informação adequada, o prazo para entrega, a indenização dos custos no caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigações dos contratantes nos contratos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de imóveis submetidos à incorporação imobiliária.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-1220/2015.

EM RAZÃO DESTA APENSAÇÃO, DETERMINO QUE A CCJC DEVERÁ SE MANIFESTAR QUANTO AO MÉRITO DA MATÉRIA QUE PASSARÁ A TRAMITAR SUJEITA À APRECIÇÃO DO PLENÁRIO.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º 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;

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 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, que não poderá incidir no período anterior à entrega do imóvel, 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 firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador;

IX - o prazo para a quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador, inclusive na hipótese de antecipação da entrega da obra de que trata o § 4º do art. 43-A;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à produção 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 e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A.

§ 1º A falta de quaisquer das informações a que se refere o caput desobriga o

adquirente de seu cumprimento, nos termos estabelecidos no art. 46 da Lei nº 8.078, de 1990.

§ 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)

“Art. 43-A. O imóvel será entregue pelo incorporador no prazo estipulado em contrato, nos termos estabelecidos no inciso XII do caput do art. 35-A.

§ 1º A entrega do imóvel no prazo de até cento e oitenta dias, contado da data estimada em contrato, não dará causa à rescisão por parte do adquirente.

§ 2º Durante o prazo de que trata o § 1º, haverá compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre os valores pagos atualizados, para cada mês de atraso, pro rata die;

§ 3º A compensação a que se refere o § 2º será paga até o quinto dia útil do mês seguinte mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 4º Na hipótese de o atraso se estender além do prazo de que trata o § 1º, desde que o adquirente não tenha dado causa a ele, será caracterizada justa causa para a rescisão do contrato a ser promovida pelo adquirente, sem prejuízo da restituição da integralidade dos valores pagos em parcela única, inclusive aqueles pagos a título de intermediação ou corretagem, corrigidos nos termos estabelecidos no § 3º do art. 63-A, do pagamento das multas contratuais e de compensação ao adquirente adimplente em valor equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor do contrato atualizado, para cada mês de atraso, pro rata die.

§ 5º A restituição a que se refere o § 4º será realizada no prazo de até 10 dias úteis, contado da data da formalização da manifestação de vontade do adquirente em rescindir o contrato por justa causa, mediante pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 6º O pagamento a que se refere o § 3º e a restituição a que se refere o § 5º serão feitos na forma escolhida pelo adquirente, entre as opções de pagamento em dinheiro ou transferência eletrônica de recursos para a conta bancária indicada pelo adquirente.

§ 7º O contrato poderá prever que a entrega do imóvel pelo incorporador em até seis meses antes do prazo estipulado, nos termos estabelecidos no inciso XII do caput do art. 35-A, ensejará o vencimento antecipado das prestações que seriam devidas pelo adquirente até a referida data.” (NR)

“Art. 63-A. Ausente a estipulação de que trata o caput do art. 63, o

incorporador poderá reter, de forma cumulativa, na hipótese de distrato por iniciativa do adquirente ou de falta de pagamento, depois de notificação prévia e comprovada para que purgue a mora no prazo de dez dias, desde que estipulado no contrato, e com a anuência de que trata o § 2º do art. 35-A:

I - a integralidade do valor pago exclusivamente a título de intermediação ou corretagem;

II - na hipótese de falta de pagamento, a título de indenização, cinquenta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente;

III - na hipótese de distrato por iniciativa do adquirente, cinquenta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente, a título de indenização.

§ 1º Na hipótese de imóveis não residenciais, o limite de que tratam os incisos II e III do caput será de doze por cento do valor do contrato.

§ 2º Na hipótese de imóvel residencial contratado no âmbito de programas de habitação de interesse social, além da integralidade do valor pago a título de corretagem, o incorporador poderá reter até trinta por cento dos demais valores pagos pelo adquirente, limitados a cinco por cento do valor do contrato.

§ 3º Para a apuração do valor atualizado do contrato, será aplicado o mesmo indexador utilizado para correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 4º Nos casos em que estiver na posse do imóvel, além da indenização de que trata o inciso II ou III do caput e os § 1º e § 2º, o adquirente pagará ao incorporador, mensalmente, o equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, a título de fruição do imóvel, acrescido das despesas condominiais e parcelas proporcionais do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, incidentes sobre a unidade habitacional, passíveis de compensação automática com o montante restituível a que se refere o caput e os § 1º e § 2º.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime especial tributário 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, deduzida a indenização descrita neste artigo, no prazo máximo de trinta dias, contado da data do protocolo do pedido de concessão do habite-se ou de documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, os quais deverão ser corrigidos nos termos do § 3º.

§ 6º Na hipótese de o imóvel objeto do contrato firmado entre as partes ser comercializado pelo incorporador em prazo anterior à data de expedição do documento de que trata o § 5º, os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os § 1º e § 2º, serão restituídos a ele no prazo de até trinta dias, contado da data do ato que formalizar a comercialização do imóvel.

§ 7º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime especial tributário do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzida a indenização de que trata o caput e os § 1º e § 2º, no prazo máximo de noventa dias, contado da data do ato que formalizar a extinção contratual, o qual não poderá exceder o menor dos prazos previstos nos § 5º e § 6º.

§ 8º Caso seja verificada a causa de rescisão do contrato e o adquirente esteja sob a posse do imóvel, esse deverá ser notificado pelo incorporador para a desocupação do imóvel em prazo não inferior a sessenta dias.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal prevista em contrato na hipótese de o adquirente que der causa a rescisão contratual encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e nas obrigações originalmente assumidos e desde que haja a concordância do incorporador.” (NR)

“Art. 63-B. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem o exercício do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990.

§ 1º Na hipótese de exercício do direito de arrependimento por parte do adquirente no prazo estabelecido no art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990, serão devolvidos a ele os valores eventualmente antecipados, incluída a comissão de corretagem.

§ 2º Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento, mediante comunicado ao incorporador, por meio de seus canais institucionais ou de carta ou telegrama com aviso de recebimento.

§ 3º Para efeito da tempestividade do exercício do direito de arrependimento, será considerada a data da postagem da carta ou do telegrama.

§ 4º Transcorrido o prazo de que trata o art. 49 da Lei nº 8.078, de 1990, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, aplica-se o disposto no § 2º do art. 32.” (NR)

“Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de dois a quatro anos e multa” (NR)

Art. 2º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da fruição do imóvel, até o limite máximo de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor atualizado do lote definido em contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel

ao adquirente até sua restituição ao loteador, e, ainda serão descontados dos valores pagos os seguintes:

I – Montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, isto limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

II – Encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III – Débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

IV – Comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote;

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iniciando-se após o seguinte prazo de carência:

a) em loteamentos com obras em andamento: 24 (vinte e quatro) meses após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

b) em loteamentos com obras concluídas: 24 (vinte e quatro) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste Artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei 9514 de 1997.” (NR)

“Art.34.....

.....

§1º.....

.....

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do caput, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997.” (NR)

“Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a

comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.” (NR)

Art. 3º O disposto nesta Lei não se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária firmados anteriormente à data de sua publicação.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Por conta da crise econômica da qual saímos gradualmente, surgiu uma ameaça aos que desejam realizar o sonho da casa própria mediante aquisição de imóvel na planta. Me refiro ao enorme aumento na quantidade de distratos, que nada mais é que a rescisão ou anulação de um contrato anteriormente pactuado entre as partes. Infelizmente, a crise eclodida no governo anterior afetou a renda de muitos, inclusive via aumento no número de desempregados, o que elevou bastante a quantidade de famílias que não mais conseguem pagar as obrigações do imóvel adquirido na planta.

Além desses que distratam porque perderam sua capacidade de pagamento, há os especuladores, que estão ali atrás de uma oportunidade de ganho e, quando não conseguem, distratam.

Os números impressionam: Dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), relativos ao período de novembro de 2016 a novembro de 2017, contabilizaram 34,8 mil distratos, o equivalente a 32,3% das vendas de imóveis novos, considerando todos os segmentos.

Trata-se, portanto, de praticamente 1/3 dos contratos sendo objeto de distrato. Essa situação não afeta apenas as construtoras e os empregos por elas gerados (muitas já entraram com pedidos de falência e recuperação judicial). Afeta bastante os outros compradores do empreendimento, pois quando a incorporadora se vê obrigada a devolver montantes volumosos, a conclusão da obra fica comprometida. O desequilíbrio financeiro das empresas acaba provocando atrasos e até mesmo paralisação das obras.

Estamos diante, portanto, de uma situação em que todos perdem: perdem as empresas, os empregados dessas empresas, que correm o risco de perder seus empregos, e quem adquire o imóvel e continua pagando corretamente suas obrigações.

A verdade é que em nosso arcabouço legal não existe uma regulamentação sobre o distrato. Quando não há consenso entre as partes, a discussão acaba indo parar no Judiciário.

Ao chegar ao Judiciário, o resultado é incerto. Pode-se estabelecer valores

que agradem o adquirente e desagradem a construtora e vice-versa. Fato é que essa insegurança jurídica tem prejudicado o início de novas obras, afetando o setor da construção civil como um todo, setor esse bastante intensivo em mão de obra.

Temos, portanto, que estabelecer regras para esse tipo de situação. Não é salutar que cada caso apresente um resultado diferente, de acordo com o que pensa esse ou aquele julgador. Essa insegurança é péssima para todos os envolvidos. Assim, penso que é papel de nós Legisladores estabelecermos um norte.

Aqui não se trata de optar pelo texto que beneficia esse ou aquele ator. Temos que encontrar um ponto de equilíbrio, que satisfaça o adquirente/consumidor, que quer ter o máximo do valor pago de volta, mas que também permita a continuidade dos empreendimentos e do próprio negócio por parte das construtoras/incorporadoras.

Creio que o Brasil tem uma oportunidade de figurar como vanguarda nessa questão. Mesmo quando olhamos para o que ocorre em países desenvolvidos, que prezam há muito tempo pelo respeito ao direito do consumidor, concluímos que a prática do distrato acaba sempre pendendo para o lado dos construtores/incorporadores. Matéria do Estado de São Paulo de 3 de fevereiro de 2017, intitulada “Brasil destoa de outros países ao permitir distrato de imóveis”, cita levantamento feito sobre o assunto. Foram comparadas as regras para distratos em 11 países desenvolvidos e emergentes: Argentina, Austrália, Brasil, Canadá, Espanha, Estados Unidos, França, Itália, Portugal, México e Reino Unido. Apenas no Brasil e na Austrália o distrato é permitido. Nos demais, o comprador e o incorporador são obrigados a honrar o contrato de comercialização. Caso o acordo seja rompido, os compradores australianos perdem o valor já pago. Só os brasileiros recebem devolução.

Para o Brasil, é possível fazer de uma forma que contemple os 2 lados da questão. Não se pode inviabilizar o negócio do ponto de vista do incorporador, sob pena de afetarmos sobremaneira a oferta de novas unidades. Por outro lado, o adquirente também tem seus direitos. Assim, deve-se estabelecer um limite de retenção por parte da construtora, preservando-se boa parte dos recursos empregados por aquele que tinha o desejo de adquirir a casa própria, mas que, por alguma circunstância alheia à sua vontade, se viu impedido de continuar arcando com as obrigações contratuais.

22 MAIO 2018

Dep. Federal **EFRAIM FILHO**
DEM/PB

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea *i*, do art. 32. [\(Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965 e retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

.....
Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 44. Após a concessão do *habite-se* pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, VETADO. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad juditia*, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - VETADO.

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o

construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

**CAPÍTULO VI
DA PROTEÇÃO CONTRATUAL**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações.

**Seção II
Das Cláusulas Abusivas**

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas

ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996](#))

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

Seção III **Dos Contratos de Adesão**

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.785, de 22/9/2008](#))

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO).

CAPÍTULO VII **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias.

§ 2º (VETADO).

§ 3º Os órgãos federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais com atribuições para fiscalizar e controlar o mercado de consumo manterão comissões

permanentes para elaboração, revisão e atualização das normas referidas no § 1º, sendo obrigatória a participação dos consumidores e fornecedores.

§ 4º Os órgãos oficiais poderão expedir notificações aos fornecedores para que, sob pena de desobediência, prestem informações sobre questões de interesse do consumidor, resguardado o segredo industrial.

.....

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

.....

CAPÍTULO VII
DOS CONTRATOS

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento

do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
