

PROJETO DE LEI N° , DE 2016
(Do Sr. Moses Rodrigues)

Dispõe sobre a retenção de arras dadas por ocasião da conclusão de contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de imóveis, nas hipóteses que especifica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece regras sobre a retenção de arras dadas por ocasião da conclusão de contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de imóveis, quando se tratar de relação de consumo.

Art. 2º Nos contratos de compra e venda ou de promessa de compra e venda de imóveis firmados entre consumidores e fornecedores de bens ou serviços, é lícito ao vendedor ou promitente vendedor reter até 5% (cinco por cento) do valor dado a título de arras pela contraparte quando comprovado que a inexecução do contrato se deveu à não aprovação de pedido de financiamento imobiliário apresentado a instituições financeiras.

§ 1º Eventuais despesas com serviços cartoriais incorridas pelo vendedor ou promitente vendedor poderão ser cobradas do consumidor.

§ 2º A construtora ou incorporadora devolverá o restante do valor dado a título de arras em até 7 (sete) dias úteis contados da ciência da não aprovação do pedido de financiamento.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Atualmente, os potenciais compradores de imóveis novos ou na planta estão sujeitos a um risco alto e injustificável. Quando pactuam contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, consoante a praxe do mercado, dão arras – o chamado sinal – à construtora/incorporadora. E, caso seu financiamento não seja aprovado, os consumidores perdem o dinheiro adiantado à vendedora ou promitente vendedora.

Diz-se que tal risco é alto, pois não há como assegurar de antemão que instituições financeiras aceitarão conceder financiamento imobiliário ou tampouco estimar a probabilidade de que o crédito será concedido. Afinal, a decisão dos bancos é pautada, entre outros fatores, no score de crédito – isto é, na probabilidade de cada tomador tornar-se inadimplente. E o risco é injustificável porque, como a não aprovação da concessão de crédito decorre de análise financeira realizada por bancos, e não de ato que possa ser atribuído ao consumidor, ele é inerente ao negócio de imóveis mediante financiamento. É dizer, são as incorporadoras/construtoras, e não o consumidor, que devem assumir tais riscos, típicos da atividade empresarial a que se dedicam.

Assim, propomos que as arras dadas pelo consumidor lhe sejam devolvidas, autorizando o vendedor ou o promitente vendedor a reter até 5% (cinco por cento) da quantia dada a título de arras, quando o contrato por si firmado não seja executado em razão da falta de aprovação de financiamento imobiliário.

É preciso reconhecer que a supressão total do direito de retenção poderia ser prejudicial para as construtoras/incorporadoras, que, durante o prazo de análise do pedido de concessão de crédito, deixariam de negociar imóveis com outros clientes. De modo a equacionar o problema, o valor a ser retido pela construtora/incorporadora pode resarcir eventuais prejuízos sofridos, além de estimular o comprador ou promitente comprador a

agir com responsabilidade ao entabular tais negócios, procedendo com cautela e diligência antes de sua celebração.

Acreditamos que as propostas de que se trata podem contribuir decisivamente para a tutela dos consumidores e, fortes nessa razão, contamos com o apoio de nossos nobres Pares para aprovar esta proposição.

Sala das Sessões, em _____ de 2016.

Deputado MOSES RODRIGUES

2016-7006