

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.220, DE 2015

Apensado: PL 2616/2015 ; PL 3098/2015 ; PL 8667/2017

Regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora.

EMENDA MODIFICATIVA

Modifica-se a redação do parágrafo § 5º, do art. Art. 67-A, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, constante do art. 2º do Substitutivo:

Art.67-A.....

.....

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente deduzidos os valores descritos neste artigo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o “habite-se” ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, devendo tais valores serem corrigidos nos termos do § 8º. Nessa hipótese o patrimônio afetado não responderá por outras condenações acessórias impostas ao incorporador pelas quais responderá seu patrimônio geral.

.....(NR)

JUSTIFICAÇÃO

A segurança jurídica das relações econômicas e sociais decorrentes das vendas de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias é situação merecedora de especial atenção.

Se, por um lado há de se proteger o adquirente que se tornou inadimplente em relação à aquisição da moradia enquanto aguarda a conclusão de sua edificação, vedando-se a perda dos pagamentos efetuados em favor do incorporador que, inclusive, voltará a dispor da unidade, por outro lado é amplamente merecedora de proteção a comunidade composta pelos demais adquirentes no empreendimento que, mantendo-se adimplentes, aguardam a conclusão das obras para acessar a moradia que adquiriram.

Considerando que a perda integral dos valores desembolsados em favor do incorporador caracteriza um ganho sem causa, afigura-se justa a retenção de parte desses valores. Por outro lado, não menos justa é a preservação do fluxo financeiro decorrente da comercialização das unidades para manter o ritmo das obras e os recursos necessários à sua conclusão.

Nas incorporações imobiliárias submetidas ao regime de patrimônio de afetação (art. 31 A e seguintes da Lei nº 4.591/64), para manter a efetividade desse instituto na medida em que se destina a proteger a comunidade de adquirentes que, sem intenção de romper o compromisso assumido junto ao incorporador, almeja a conclusão das obras e o acesso à moradia adquirida. Assim, cabe zelar pela proteção dos recursos financeiros afetados pelos quais se viabilizará a conclusão das obras.

Por tais razões e no sentido de contribuir para o aperfeiçoamento do texto, e considerando o propósito legal do patrimônio de afetação de conferir proteção aos adquirentes, sugere-se a inserção de dispositivo destinado a limitar a responsabilidade financeira do patrimônio de afetação à restituição dos valores principais desembolsados pelo adquirente, excluindo acréscimos

decorrentes da condenação imposta ao incorporador, que deverão ser suportados pelo seu patrimônio geral.

Sala das comissões, de dezembro de 2017.

Deputado Julio Lopes