CAMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , 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.

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 negritado 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.

Dep. Federal **EFRAIM FILHO**

DEM/PB