



CÂMARA DOS DEPUTADOS

17h30

EMENDA DE PLENÁRIO

Nº 1

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.220, de 2015

Acrescenta à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os parágrafos 67-A e 67-B.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 67-A. Em caso de desistência do contrato preliminar ou definitivo de alienação de imóvel na planta pelo adquirente, mediante rescisão ou resolução por inadimplemento da obrigação, este fará jus à restituição das quantias pagas, facultando ao incorporador deduzir a pena convencional, que não poderá exceder a 10% (dez por cento) das quantias pagas.

§2º Entende-se por quantias pagas o valor desembolsado para pagamento do imóvel, incluindo a taxa de corretagem paga ao corretor contratado pelo alienante, ainda que a título de remuneração.

§3º O adquirente poderá desistir da compra do imóvel a qualquer tempo.

§4º Em razão do período que teve disponibilizado o imóvel, responderá o adquirente, nos casos de resolução ou rescisão, pelos seguintes valores:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes;

II – cotas de condomínios e contribuições devidas a associação de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel, calculado de acordo com as cláusulas específicas ou, inexistindo previsão contratual, fixado pelo juiz;

§5º O alienante poderá descontar os débitos do adquirente, correspondente às deduções que trata este artigo, da quantia total a ser restituída.

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

§6º O valor remanescente, devido ao adquirente, será pago em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de desfazimento do contrato.

I – O valor remanescente a ser pago ao adquirente serão acrescidos de correção monetária sobre cada um dos pagamentos realizados, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 67-B Se a data de entrega do imóvel ultrapassar 30 (trinta) dias corridos da data de conclusão do empreendimento expressamente pactuada no contrato, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá o promitente comprador promover a resolução contratual, sem prejuízo da pena convencional, devendo a restituição ser integral em até 05 (cinco) dias úteis da resolução, corrigidos nos termos do art. 67-A, §6, inciso I.

Parágrafo único – Não sendo o caso de resolução contratual, será devido ao adquirente adimplente indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, corrigidos monetariamente pelo índice estipulado em contrato.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O substitutivo ora apresentado tem por objetivo adequar a proposição original à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

A proposição em apreço vem em boa hora, uma vez que a legislação atual é silente quanto à questão em análise.

No caso de desfazimento, pelo adquirente, do contrato de imóveis adquiridos na planta, este substitutivo mantém a possibilidade de a incorporadora aplicar pena convencional não superior a 10% (dez por cento), incluindo a taxa de corretagem.

Ademais, estabelece o prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de desfazimento do contrato, para ressarcimento ao adquirente, a ser pago em uma única parcela.



Essa proposta vai ao encontro da Súmula nº 543 do STJ, que após reiteradas decisões sobre a matéria, fixou o seguinte entendimento: *na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

Nesse diapasão, o Poder Judiciário vem pacificando seu entendimento no sentido que nas relações de consumo, na modalidade compra e venda de imóvel, admite-se ao vendedor reter, em média, o correspondente a 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo comprador, obrigando ao promitente vendedor a devolução dos 90% (noventa por cento) restantes ao promitente comprador, a título exemplificativo, vide julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT):

DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. CLÁUSULA PENAL. 10% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO PARA 10% DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. É abusiva a cláusula penal que prevê a retenção de 10% do valor atualizado do contrato em caso de desistência imotivada do comprador, sendo correta a redução para o percentual de 10% dos valores efetivamente pagos. 2. Em se tratando de responsabilidade contratual, o termo inicial para a incidência de juros moratórios é a citação, e não do trânsito em julgado da sentença, nos termos do art. 405 do Código Civil e do art. 219 do CPC. 3. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF - APC: 20140110954446 DF 0022584-04.2014.8.07.0001, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data Julgamento: 10/12/2014, 5a Turma Cível, Publicação no DJE: 21/01/2015. Pág: 537)

Cabe salientar, no lançamento de um empreendimento imobiliário, é comum as incorporadoras contratarem empresas de corretagem para atrair compradores. Mister destacar, pelo contrato de corretagem, assim previsto no

CONT. EMP I



CÂMARA DOS DEPUTADOS

art. 722 do Código Civil, o corretor *obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.*

Note-se, as incorporadoras com esse mesmo intuito de alavancar suas vendas, por exemplo, contratam empresas de publicidade, portanto esses custos fazem parte da gestão financeira do empreendimento imobiliário. Motivo esse, que a taxa de corretagem é apenas mais um custo da incorporadora para realizar o empreendimento, portanto não deve ser tratada em separado da multa compensatória.

Também devido à ausência de legislação, o presente substitutivo pretende regulamentar, ainda, os casos de inadimplemento contratual, por parte da incorporadora, referente ao atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários.

Diante o exposto, apresentamos o presente substitutivo ao Projeto de Lei nº 1.220, de 2015.

Plenário da Câmara dos Deputados, em 5 de junho de 2018.

"DEPUTADO"
PDT/ESTADO

WILSON BRITO
PDT/RS

Vice Presidente