

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04  
(do Poder Executivo)

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.

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se um artigo com a seguinte redação:

Art. \_\_\_\_ A eventual restituição de quantias pagas pelo comprador de imóvel objeto de incorporação imobiliária, para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, será feita no mesmo prazo e nas mesmas condições de atualização monetária e juros em que o comprador tiver pago ao vendedor, vencendo-se a primeira parcela da restituição noventa dias após a assinatura do instrumento de distrato ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, noventa dias após o trânsito em julgado da sentença que julgar procedente a ação de resolução da promessa de compra e venda.

Parágrafo único. Nas hipóteses do leilão regulamentado pelas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, pelo Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, pela Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, e pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a restituição corresponderá ao valor do saldo que sobejar do leilão, deduzidos os débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e aos demais encargos incidentes sobre o imóvel objeto do negócio vencidos até a data do leilão, e deverá ser colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado no leilão.

JUSTIFICAÇÃO

Nos casos de resolução dos contratos de compra e venda de imóveis, inclusive com pacto adjeto de alienação fiduciária, o valor a ser restituído aos compradores deve ser apreciado em função das peculiaridades de cada caso. Não é possível estabelecer uma regra invariável para todas as hipóteses, não podendo, por exemplo, o adquirente que já recebeu o imóvel e já está dele usufruindo ter o

mesmo tratamento que se dá ao adquirente que ainda não recebeu as chaves do imóvel.

Entretanto, independente do valor a ser apurado em cada caso, a restituição, no caso de resolução de promessa de compra e venda, deve ser feita nas mesmas condições de atualização monetária e juros, bem como no mesmo prazo que o adquirente tiver pago. A proposição prevê que a restituição se inicie após a assinatura do distrato ou após o trânsito em julgado da ação de resolução da promessa, o que se justifica tendo em vista que as quantias recebidas pela incorporadora são em regra aplicadas imediatamente na construção, não havendo a liquidez necessária para se restituir de imediato a totalidade da quantia paga, sendo necessário que se revenda a unidade para se apurar receita suficiente para a restituição. Não se deve, todavia, submeter o adquirente a um prazo indeterminado, em que se aguardaria a venda, pois não é razoável que os riscos do mercado sejam impostos exclusivamente ao adquirente.

Além da promessa de compra e venda, há outras espécies de contrato que se submetem a um regime jurídico próprio, como são os casos do contrato de incorporação, para os quais a Lei nº 4.591/64 prevê o leilão da unidade, da execução judicial da hipoteca, de acordo com a Lei nº 5.741, de 1971, e a alienação fiduciária, em que a restituição depende do valor que se apurar no leilão da unidade. Nesse caso, vendida a unidade em leilão, o credor deve restituir imediatamente a totalidade do saldo apurado.

Sala das Sessões,                    de                    de 2004

MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal