

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E SERVIÇOS – CDEICS**

PROJETO DE LEI Nº 3049, de 2019

Modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

Autor: Ex-Deputado Wladimir Garotinho

Relator: Deputado Joaquim Passarinho

I – RELATÓRIO:

O Projeto de Lei nº 3049, de 2019, de autoria do Ex-Deputado Wladimir Garotinho, pretende alterar a Lei 4.591, de 1964, Lei do Condomínio, nos pontos abaixo descritos:

- a) Reduz a multa aplicada pela incorporadora ao comprador de imóvel em caso de distrato ou inadimplência. A multa convencional cairá de 25% para **10%** do montante já pago pelo comprador.
- b) A proposta determina ainda que, após as deduções, o comprador terá direito à restituição das quantias pagas diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido, no prazo de 30 dias e em parcela única. Atualmente, a lei já prevê o ressarcimento em parcela única após 180 dias do fim do contrato.
- c) Solicita a revogação dos seguintes dispositivos do Art. 67-A, Inc. IV, da Lei do Condomínio:



- I. § 5º - Quando a incorporação estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga;
- II. § 7º - Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo de 30 e 180 dias, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 dias;
- III. § 8º - Os valores a serem pagos no inciso II acima devem ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

O autor justifica a sua proposta mencionando que, muitas vezes, o adquirente precisa rescindir o contrato por motivo de inadimplência ou para evitá-la, e o incorporador se utiliza de cláusulas abusivas para impor um percentual altíssimo para a multa sobre o valor pago pelo adquirente. Tal prática levou os consumidores a buscarem o amparo do Judiciário para alcançar uma justa restituição do valor pago. Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial predominante foi pelo cabimento de retenção de 10% pelo incorporador sobre a soma paga pelo adquirente, com raras exceções a um percentual mais elevado do que esse.

O PL percorre o seguinte trâmite: à CDEICS, à CDC e à CCJC (mérito e Art. 54). Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.



É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR:

A proposição em questão visa corrigir desequilíbrio originário da atual legislação, que tornou o desfazimento do contrato pelo adquirente praticamente inexecutável, ante o custo a ser pago por ele às incorporadoras.

A nova Lei do Distrato Imobiliário (Lei nº 13.786, de 2018) foi aprovada para regulamentar os contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. No geral, a norma determina parâmetros para a resolução de contrato de compra e venda de imóvel, na hipótese de inadimplemento ou desistência por parte do comprador.

Antes da vigência dessa nova lei, o litígio entre consumidor e incorporadora era solucionado pelo Judiciário, que determinava a retenção, na maioria dos casos, de 10% do valor pago. A norma, contrariando as decisões majoritárias dos tribunais e ignorando a situação desfavorável do adquirente diante da incorporadora, trouxe ao ordenamento jurídico disposições que consolidaram os abusos cometidos anteriormente.

Assim sendo, o adquirente que se tornar inadimplente ou desistir da compra de um imóvel celebrado na planta, em regime de patrimônio de afetação¹, poderá ter até 50% do valor pago à construtora retido, a fim de que se desfça do negócio, após dedução antecipada da corretagem. A devolução dos valores ocorrerá 30 dias após o “habite-se” ou documento equivalente. Entretanto, se o regime for de não afetação, a retenção será de até 25% do valor pago, com devolução do dinheiro após o prazo de 180 dias, a partir da data da resolução do contrato.

Além das penas convencionais, podem ser deduzidos do valor a ser devolvido ao comprador, de acordo com a lei, o que se segue:

- a) A integralidade da Comissão de Corretagem;
- b) Quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

¹ Incorporador constitui patrimônio de **afetação**, pelo qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação são apartados no seu patrimônio geral e destinados exclusivamente à construção do empreendimento.



- c) Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;
- d) Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;
- e) Demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

A Lei do Distrato Imobiliário estabelece regras claras, evita ações na justiça, além de acelerar acordos, mas favorece claramente as construtoras, já que a maior parte das regras ficaram mais duras para os compradores. Os percentuais fixados na nova lei são mais elevados que os anteriormente praticados, o que deixa a desistência mais cara para o comprador.

Ademais, além da intensa assimetria de direitos, que favorece bastante a incorporadora, a legislação prevê prazos excessivamente longos para a devolução dos valores pagos pelos compradores, que pode esperar meses ou até anos para receber os recursos investidos. Agregue-se a isso que a construtora não pode enriquecer ilicitamente, pois se o adquirente desiste da compra por falta de condições financeiras, como o desemprego, tão comum no nosso país, ele não pode perder 50% do valor dispendido com o imóvel. Isso não é razoável e nem proporcional ao poder aquisitivo das partes.

Por fim, essa Lei vai de encontro à legislação atual. O Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor não possuem, dentre os seus dispositivos, multas nesse percentual. Essas obrigações são iníquas, pois colocam o consumidor em desvantagem exagerada em relação à credora. Assim, as construtoras retomam o bem para revenda a terceiros, recebendo integralmente pela nova venda, mas se o comprador desistir do imóvel tem que pagar uma multa de 50%. Dessa forma, reproduzo abaixo o Art. 51, do CDC:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor.



Assim, ante o exposto, **VOTAMOS PELA APROVAÇÃO** do PL nº 3049,
de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOAQUIM PASSARINHO
PSD/PA



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joaquim Passarinho
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219005907500>

