



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 3.049, 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: Deputado WLADIMIR GAROTINHO

Relator: Deputado MARANGONI

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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.

A primeira modificação reduz o limite da pena convencional pelo distrato, que não poderá exceder a 10% da quantia paga.

Além disso, o projeto altera o § 6º do art. 67-A da referida Lei, estabelecendo que, após as deduções de que trata o artigo, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o valor será atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel e seu pagamento será realizado em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

Apresentação: 12/07/2023 17:13:31.667 - CICS
PRL 1 CICS => PL 3049/2019

PRL n.1



* C D 2 3 9 9 1 3 5 5 7 0 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

O projeto revoga, ainda, os §§ 5º, 7º e 8º do citado art. 67-A.

Justifica o ilustre Autor que a proposição tem o objetivo de corrigir o desequilíbrio causado pela legislação atual, que tornou o desfazimento do contrato pelo adquirente praticamente inviável, ante a perda significativa do valor pago por ele. A iniciativa visa a manter a legislação em conformidade com os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do equilíbrio contratual.

A matéria foi distribuída às Comissões de Indústria, Comércio e Serviços; Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD) e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, em regime de tramitação ordinária.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Indústria, Comércio e Serviços proferir parecer sobre o impacto setorial da matéria em tela.

O presente projeto de lei modifica a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para reduzir a pena do adquirente no caso de desfazimento do contrato celebrado com o incorporador e definir que, se houver valor remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o seu pagamento será realizado em parcela única, no prazo de 30 dias, contado da data do desfazimento do contrato.

A questão do distrato imobiliário é questão complexa, porque envolve impactos significativos na indústria de construção e na oferta futura de imóveis.

De fato, ao programarem o empreendimento, as empresas contraem empréstimos para obter os recursos necessários à execução das obras. Esses instrumentos pressupõem um mínimo de unidades vendidas ao longo do tempo, como lastro, e, quando essas metas não são atingidas, a liberação de parcelas do financiamento à produção e, conseqüentemente, o andamento





CÂMARA DOS DEPUTADOS Deputado Federal MARANGONI

das obras fica prejudicado, comprometendo a conclusão e o prazo de entrega dos empreendimentos.

Por essa razão, o Congresso Nacional já deliberou recentemente sobre a matéria e aprovou a Lei 13.786/18, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação e em parcelamento de solo urbano, regulamentando o chamado "distrato imobiliário". Deliberar novamente sobre a mesma matéria, a nosso ver, resultara em insegurança jurídica, podendo prejudicar ainda mais o setor que, como muitos outros da economia brasileira, encontra-se em sérias dificuldades.

A segurança jurídica das relações econômicas e sociais decorrentes das vendas de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias é uma questão sensível e merece especial atenção, sendo igualmente importante a proteção à comunidade composta pelos demais adquirentes no empreendimento que, mantendo-se adimplentes, aguardam a conclusão das obras para acessar a moradia que adquiriram.

Justamente com intuito de proteger os adquirentes de imóveis e assegurar a continuidade e entrega das unidades em construção, a Lei nº 10.931/2004 alterou a Lei nº 4.591/1964 para criar o regime de Patrimônio de Afetação, "*pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes*" (artigo 31-A).

Assim, os recursos integrantes do patrimônio não são livremente disponíveis e se destinam, prioritariamente, à entrega das unidades imobiliárias. Não é possível desfalcar o patrimônio, que é de interesse da coletividade dos condôminos, priorizando a restituição de valores, de forma imediata e corrigida, justamente para aqueles adquirentes que não têm mais interesse na consecução da obra.

Por esta razão, o bem jurídico maior a ser preservado deve ser a proteção dos consumidores que se mantêm no empreendimento, e, portanto, querem efetivamente cumprir e ver cumpridos seus contratos. Nesse sentido, a função social do contrato exige que a devolução de valores para aqueles que





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

desistem do negócio realizado deva ocorrer após a conclusão das obras, com o encerramento do patrimônio de afetação.

Com efeito, a Lei nº 13.786, de 2018, considerando as preocupações para preservar o interesse do conjunto de adquirentes de imóveis que permanecem no empreendimento, já inseriu regras claras e, a nosso ver, justas, de proteção ao adquirente de unidades que desiste da compra, ou que não tenha condições de honra-la, com a definição de prazo máximo para o ressarcimento ao adquirente de 30 dias após o habite-se, ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, no caso de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação.

Isto posto, entendemos que o projeto em análise tende a desorganizar o mercado imobiliário, reduzindo a segurança jurídica dos contratos e comprometendo os direitos dos adimplentes e a conclusão das obras, trazendo prejuízos de grande impacto econômico ao setor.

Diante do exposto, **votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.049, de 2019.**

Sala da Comissão, de de 2023.

Deputado **MARANGONI**
Relator

