



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.049-A, DE 2019

(Do Sr. Wladimir Garotinho)

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; tendo parecer da Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, pela rejeição (relator: DEP. MARANGONI).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS;

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para a 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.

Art. 2º O inciso II do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67-A.

.....

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 10% (dez por cento) da quantia paga.

.....” (NR)

Art. 3º O §6º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67-A.

.....

“§6º Após as deduções de que trata este 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.

.....” (NR)

Art. 4º Ficam revogados os §§ 5º, 7º e 8º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Todo brasileiro carrega dentro de si o sonho da casa própria. E uma parcela considerável dos cidadãos busca a realização desse sonho por meio da aquisição de um imóvel “na planta”, ou seja, em regime de incorporação.

Infelizmente, nos últimos anos, devido à crise econômica enfrentada pelo nosso País, muitas pessoas não tiveram mais condições de continuar com o pagamento das parcelas para aquisição da sua moradia própria. Assim, com o aumento do desemprego veio também a necessidade de desvinculação de um contrato que o adquirente não podia mais suportar.

Porém, no momento em que o adquirente precisava rescindir o contrato por motivo de inadimplência ou para evitá-la, o incorporador se utilizava 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.

No entanto, contrariando a opinião majoritária dos tribunais e ignorando a situação desfavorável do adquirente diante do incorporador, a Lei nº13.786/2018 trouxe ao ordenamento jurídico disposições que consolidaram os abusos por parte dos incorporadores. Essa lei incluiu na legislação a previsão de multa de até 50% sobre o valor pago pelo adquirente, além do desconto de vários outros encargos, de maneira que o valor a ser efetivamente devolvido ao adquirente passou a ser ínfimo e totalmente desproporcional a uma compensação pela rescisão contratual.

Como se não bastasse tamanha assimetria de direitos, a legislação previu prazos simplesmente absurdos para a devolução dos valores pagos pelos adquirentes. É inadmissível que o adquirente tenha que esperar meses ou até mesmo anos para receber a devolução do valor pago.

Por isso, apresentamos a presente proposição, com o objetivo de corrigir o enorme desequilíbrio causado pela legislação, que tornou o desfazimento do contrato pelo adquirente praticamente inviável, ante a perda desmedida do valor pago por ele. Propomos, ainda, um prazo justo para a restituição ao adquirente.

Nossa iniciativa visa manter a legislação em conformidade com os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do equilíbrio contratual.

Senhores Deputados, a retenção excessiva feita pelo incorporador, adicionada das mais diversas deduções, em um prazo a perder de vista, constitui prática flagrantemente abusiva que coloca o consumidor em extrema desvantagem, gerando enriquecimento sem causa do incorporador. Em defesa dos consumidores de todo o País, não podemos permitir que tal desigualdade prevaleça.

Por todo o exposto, com a certeza da importância e da urgência da medida para evitar danos irreparáveis aos consumidores brasileiros, peço aos nobres pares o apoio para aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 21 de maio de 2019.

Deputado WLADIMIR GAROTINHO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67. Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo *ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no *caput* e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do *caput* deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.786, de 27/12/2018\)*](#)

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

.....

.....

LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:

"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, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com 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 negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência 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 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

"Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação."

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral."

.....

.....



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.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

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

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

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

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 3.049, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.049/2019, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marangoni.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Heitor Schuch - Presidente, Lucas Ramos, Mersinho Lucena e Sonize Barbosa - Vice-Presidentes, Augusto Coutinho, Ivoneide Caetano, José Rocha, Luis Carlos Gomes, Zé Neto, Delegado Ramagem, Dimas Gadelha, Guilherme Uchoa, Helder Salomão, Jorge Goetten, Luiz Gastão, Marangoni, Mauricio Marcon e Vitor Lippi.

Sala da Comissão, em 8 de agosto de 2023.

Deputado HEITOR SCHUCH
Presidente

