

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

EMENDA MODIFICATIVA Nº

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

Dê-se ao art. 78 e seus parágrafos, do Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, a seguinte redação, acrescentando-se, ademais, cinco novos parágrafos:

“Art. 78. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção de:

I - a comprovada vantagem econômica auferida pelo consumidor com a fruição do imóvel, contada a partir da emissão do termo de vistoria e recebimento de obras ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato;

II – o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

III – os juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV – os tributos, as tarifas e as contribuições irrecuperáveis pelo o empreendedor;

IV – a corretagem, se tiver sido paga pelo empreendedor.



26FEA8F14

§ 1º Para fins da restituição prevista no *caput*, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização das prestações previsto em contrato.

§ 2º Em nenhuma hipótese o desconto total referente aos incisos I, II e III pode ser superior a 40% do valor pago pelo consumidor.

§ 3º Exceto quando a rescisão se der antes do pagamento de 20% (vinte por cento) do número de prestações previstas no contrato, o valor poderá ser devolvido no mesmo número de parcelas em que for pactuada a revenda do imóvel, ou na forma acordada entre as partes, respeitado o prazo contratual inicialmente previsto.

§ 4º Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele previsto no contrato original, a devolução deve ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§ 5º O início da restituição prevista no *caput* deve ocorrer 30 (trinta) dias após a solicitação do adquirente.

§ 6º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo indicado no § 4º, a restituição da parte incontroversa.

§ 7º Caso o empreendedor, injustificadamente, negue-se a efetuar a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez, acrescida de multa de 10% sobre o total das prestações pagas.

§ 8º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não são indenizáveis, devendo ser demolidas pelo empreendedor, antes de revender o imóvel.

§ 10 O pagamento da indenização de que trata o § 7º pode ser realizado quando da revenda do imóvel, que deverá ser leiloado em 90 dias, a contar da solicitação pelo consumidor de restituição das parcelas pagas.

§ 11. Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.



§ 12. O consumidor tem o direito de exigir do empreendedor prestação de contas e exibição de documentos referentes às despesas que alegar, nos termos do do *caput* deste artigo.

§ 13. A devolução integral das despesas de corretagem será cobrada diretamente do corretor e somente será devida quando a rescisão se der antes do pagamento de 20% (vinte por cento) do número de prestações previstas no contrato.

§ 14. Caso a rescisão se dê após o pagamento de 20% (vinte por cento) do número de prestações previstas no contrato, o consumidor somente terá direito à devolução das despesas de corretagem quando o corretor tiver agido de má-fé, omitido informações relevantes ou as tiver prestado de forma falsa ou enganosa, ou, ainda, tenha alienado o imóvel a alguém que, visivelmente, não tinha condições de assumir os encargos contratados, hipóteses em que poderá cobrar a restituição em dobro.”

§ 15. Somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 16. Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, sob pena de ser transferido ao Fundo dos Interesses Difusos.

JUSTIFICATIVA

O art. 78, do Projeto de Lei, é um dos mais controvertidos pois, a pretexto de conferir melhor compreensão ao Código de Defesa do Consumidor, mutila, significativamente, o patamar de proteção do consumidor, exatamente no ano em que sua lei completa 15 anos.

De toda sorte, é possível chegar-se a um sistema equilibrado que, simultaneamente, proteja o consumidor contra os abusos que existiam antes da promulgação do CDC e dê ao empreendedor a segurança jurídica que necessita.

Sala da Comissão, em 18 de Janeiro de 2006.



26FEA8F14

Deputado **CELSO RUSSOMANNO**



26FEAA8F14