

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

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

### EMENDA Nº

Altera o Art. 78 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 78. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado 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), calculado mês a mês sobre o saldo devedor do preço do imóvel, e:

I - do 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.

II - dos juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente.

III - dos tributos, das tarifas e das contribuições irrecuperáveis para o empreendedor.

IV - da corretagem, se tiver sido paga pelo empreendedor.

V - dos custos para demolição de eventual benfeitoria feita em desacordo com a lei, nos termos do parágrafo 8º.

§ 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 O valor pode ser devolvido no mesmo número de parcelas em que foi efetivado o pagamento, ou na forma acordada entre as partes, respeitado o prazo contratual inicialmente previsto.

§ 3º Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deve ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§ 4º O início da restituição prevista no *caput* deve ocorrer 30 (trinta) dias após a assinatura pelas partes do instrumento de rescisão contratual.

§ 5º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo indicado no § 4º, a restituição da parte incontroversa.

§ 6º Caso o empreendedor, injustificadamente, negue-se a efetuar a devolução ou a prolele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

§ 7º 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.

§ 8º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não são indenizáveis devendo o loteador providenciar, após o recebimento do imóvel a sua imediata demolição e, se não o fizer e obtiver proveito econômico, deverá indenizar o consumidor, sem prejuízo das penas cabíveis.

§ 9º O pagamento da indenização de que trata o § 7º pode ser realizado quando da revenda do imóvel.



4ECEC9AA00

§ 10. Em caso de inadimplência do empreendedor, a devolução prevista neste artigo deve ser integral, acrescida de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 11. O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a comprovação das despesas a serem descontadas do ressarcimento devido na forma do inciso I do *caput*.

## **JUSTIFICATIVA**

As alterações propostas para alterações neste artigo, visam proporcionar equilíbrio na relação empreendedor / consumidor (adquirente), de maneira que uma das partes não se locuplete da outra. Se, por um lado o consumidor (adquirente) não pode ter perda total das prestações pagas no caso do seu inadimplemento e conseqüente resolução do contrato (art. 53 do Código de Defesa do Consumidor), por outro lado não podem ser imputados ao empreendedor prejuízos advindos do negócio realizado que for rescindido por culpa exclusiva do adquirente.

**CUSTÓDIO MATTOS**



4ECEC9AA00