

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000, do Sr. Bispo Wanderval, que "inclui § 2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único" (estabelecendo que, para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação por outro órgão). (PL 3057/00)

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000
(do Sr. Bispo Wanderval)

Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

EMENDA Nº de 2006

Incluem-se onde couber os artigos abaixo:

Art. __ Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, deverá o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

I - satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de atualização monetária, juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no §1º, do Artigo 52, da Lei 8078/90 e das despesas de notificação, devendo estes valores constar expressamente do requerimento e da notificação;

II - depositar no Registro de Imóveis o montante incontroverso, no caso de impugnação do valor referido no inciso I, acima;

III - tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto ensejará a rescisão do contrato e que, neste caso, os valores pagos deverão ser restituídos pelo empreendedor, nos termos do artigo abaixo.

§ 2º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

§ 3º A notificação deverá ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 4º A notificação deverá ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, caso o adquirente não seja encontrado em nenhum dos dois, poderá, ainda, ser notificado em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 5º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deverá informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 6º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deverá ser feita por edital, publicado uma única vez em jornal de grande circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a data da publicação.

§ 7º Purgada a mora, o contrato será mantido na forma pactuada.

§ 8º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial que o efetivará, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. __. Em caso de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente respeitado o disposto no parágrafo 13 deste artigo, 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) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato, 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 e multas, relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III - dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos a Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas, e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

IV - da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, bem como assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º Para fins da restituição prevista no caput, tanto os valores das prestações pagas como os abatimentos previstos 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 for pactuada a revenda do imóvel, 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 deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no artigo acima.

§ 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 protele, 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.

§ 9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

§ 10. O pagamento da indenização de que trata o § 8º pode ser realizado à qualquer momento por acordo entre as partes, ou imediatamente após conclusão de venda efetuada por leilão extra-judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

§ 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 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.

§ 13. Para a apuração do valor do montante a ser restituído pelo empreendedor sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo, deverá ser apurado através do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

§ 14. Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do artigo anterior.

JUSTIFICATIVA

As alterações propostas no primeiro artigo, visam proporcionar o adequado processo administrativo de rescisão contratual por inadimplemento de obrigações por parte dos adquirentes e loteadores. Tal procedimento, já em funcionamento na lei 6766/79, requer evolução no sentido de garantir a ampla possibilidade de defesa por parte do consumidor, bem como agilidade para o consumidor e o empreendedor em eventual rescisão. Essa sistemática, vigente desde 1979, visa



48B3005612

garantir ao adquirente a certeza da devolução dos valores por ele pago, pois proíbe a alienação do lote sem que tenha havido a competente devolução das parcelas pagas.

Já as alterações propostas no segundo 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. O presente artigo visa regulamentar o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor para as relações de compra e venda de lotes urbanos, garantindo ao adquirente regras objetivas e claras do que pode ser deduzido ou não para efeito de devolução das parcelas pagas. É válido lembrar que o artigo serve de salvaguarda ao consumidor, uma vez que lhe é facultado a utilização dessa regra, uma vez que sempre será possível a cessão dos direitos e obrigações do compromisso de compra e venda. O presente artigo procura enfrentar de uma maneira completa a possibilidade de rescisão inclusive, garantindo o mecanismo de indenização pelas benfeitorias que vieram a ser erigidas pelo próprio consumidor. Esse artigo busca sintetizar os efeitos da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos últimos 16 anos, procurando uma maior ampliação dos Direitos do Consumidor, regrando e dando maior transparência a essa relação.

Portanto, na busca do equilíbrio das relações de consumo, a proposta por um lado estabelece mecanismos para que o empreendedor seja ressarcido pelos custos e despesas irrecuperáveis inerentes à transação rescindida por inadimplência do comprador, que devem ser devidamente comprovados. De outro lado, garante ao consumidor inadimplente, mesmo que não queira exercer a faculdade de repassar à outrem seus direitos sobre a aquisição efetuada, a devolução dos valores que não integram os custos e despesas irrecuperáveis à que deu causa, além da indenização pelas benfeitorias erigidas no imóvel, bem como a possibilidade de ter esta devolução atrelada ao valor de mercado do imóvel na ocasião da rescisão do contrato.

Além disso a proposta vincula o registro de nova venda à devolução dos valores devidos ao consumidor o que representa um forte indutor ao cumprimento daquela obrigação pelo vendedor

Sala das Comissões, 4 de julho de 2006.

Deputado Ricardo Izar



48B3005612