



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000, do Sr. Bispo Wanderval, que “ inclui no §2º no art. 41 da Lei nº 6.776, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único” (estabelecendo que, para 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 o § 2º no artigo 41, da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto nesta lei, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição pela efetiva utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote e :

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

II – dos juros moratórios relativos às 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 irre recuperáveis ao empreendedor;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 O valor da fruição sobre o lote, prevista no caput deste artigo, será calculado mês a mês sobre o saldo devedor e computado, a partir da sua efetiva utilização, pela taxa de 0,3% (zero ponto três por cento) ao mês nos primeiros 12 (doze) meses e 0,5% (zero ponto cinco por cento) nos meses seguintes.

§ 2º Para fins da restituição prevista no caput, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

§3º a devolução de que trata este artigo poderá ser fracionada em até seis parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior a 30% (trinta por cento) do preço total do imóvel.

I- a devolução deverá ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10%(dez por cento) do preço total de venda do lote;

II– a devolução deverá ser efetuada em até 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no inciso anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

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

§5º 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.

§6º Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 5º, a restituição da parte incontroversa.

§7º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

§8º Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§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 por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§11 Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá 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 prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§13 Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

§14 Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no caput, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e 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.

§15 Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a 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 desta lei.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no §3º do artigo 78, necessita ser aprimorada pelas razões seguintes:

A alteração objetiva assegurar aos consumidores que tiveram os contratos rescindidos, a devolução dos valores pagos em número máximo de seis parcelas, ao mesmo tempo que possibilita ao empreendedor maior planejamento de seu dispêndio nos casos de necessidade de devolução de valores mais elevados. Suprime-se em consequência o inciso II do referido parágrafo, renumerando o inciso III para II.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS