

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)

Emenda Modificativa ao Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000

(E aos apensos: PL 5.894/01, PL 6.220/02, PL 754/03, PL 2.454/03 e PL 2.699/03)

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 77 do Substitutivo a redação abaixo:

Art. 1. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 12 deste artigo, deverão 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 da licença final integrada 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, 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 ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (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, assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

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 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III – a devolução deverá ser efetuada em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§ 2º Para fins da restituição prevista no *caput* deste artigo, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, deverão ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 3º 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.

§ 4º O início da restituição prevista no *caput* deste artigo deverá ocorrer 5 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no artigo 75 desta Lei.

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

§ 6º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

§ 7º 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.

§ 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 judicial ou extra-judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

§ 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 terá 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* deste artigo, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e deverá ser apurado por meio 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 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 75 desta Lei.

JUSTIFICATIVA

As alterações propostas, 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 Sessões, de dezembro de 2006.