

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, 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” (PL 3.057/00)

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(Apensos: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03, PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05, PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1092/07)

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.

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO FERNANDO CHUCRE

Em sintonia com o brilhante trabalho realizado pelo Dep. Renato Amary, relator deste projeto, manifesto o meu integral apoio ao seu relatório, destacando sua habilidade em alinhar as demandas dos diversos setores da sociedade civil, que participaram desse exaustivo trabalho legislativo por mais de 6 (seis) anos, que se alongaram por meio de discussões, audiências públicas, palestras e seminários, atividades estas fundamentais na construção da nova lei do parcelamento do solo.

Ressalto ainda que a busca de um consenso é o objetivo comum a ser perseguido por todos os envolvidos. No entanto, a complexidade da matéria e a multiplicidade de interesses, muitas vezes convergentes, e em outras oportunidades, divergentes, não podem ser óbice para o enfrentamento da matéria pelos nobres parlamentares membros desta Comissão Especial, uma vez que a realidade brasileira exige uma resposta do Poder Legislativo para a questão urbana e ambiental das cidades.

Sabemos que, embora a matéria suscite dúvidas em determinados segmentos da sociedade, estamos cientes de que sua aprovação é necessária. Pior estaríamos sem uma nova disciplina urbanística e ambiental para o parcelamento do solo e, principalmente, sem um instrumento normativo

que viabilize a regularização fundiária. Uma sociedade sem leis claras é uma sociedade injusta.

Dessa forma, numa incessante busca de consensos entre as vozes ativas da sociedade civil que se tornaram uma extensão dos deputados, auxiliando-os na crítica e no aperfeiçoamento do processo legislativo, apresento ao relator as sugestões de redação de determinados dispositivos do substitutivo que incorporam os últimos acordos firmados, em especial na área do consumidor, ambiental e registraria:

1. ASPECTO AMBIENTAL

1.1 O conceito de área urbana consolidada é necessário para resolver algumas demandas de flexibilização da legislação ambiental em regiões metropolitanas e grandes centros urbanos, com Inclusão do conceito de área urbana consolidada no inciso II do art. 2º e renumeração dos demais incisos:

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

1. sistema de manejo de águas pluviais;
2. disposição adequada de esgoto sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica;
5. coleta de resíduos sólidos;

1.2 Sugere-se a modificação da redação do caput do artigo 3º para substituir o termo “em lei” para “na legislação”, de modo a abranger, no processo de interpretação, a aplicação de normas e leis:

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 35 pela licença ambiental estadual

1.3 – Sugere-se a modificação do inciso II e a inclusão dos parágrafos 2º e 3º do artigo 5º, com a finalidade de assegurar o uso de solo em áreas contaminadas, desde que o órgão ambiental ateste o cumprimento das medidas exigidas:

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos:

(...)

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

(...)

§ 2º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965, e em outras normas ambientais, admite-se o parcelamento de gleba que tenha áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) em uma das seguintes hipóteses:

I - nos parcelamentos integrados à edificação

II - se o empreendedor apresentar solução técnica adequada para implementação de obras que garantam a segurança contra situações de risco.e que devem ser implantadas conforme cronograma físico apresentado.

§ 3º Nas áreas com declividade superior a 100% ou 45º aplicam-se as normas que regulam as áreas de Preservação Permanente.

1.4 – Sugere-se a modificação do inciso I e parágrafo 1º do art.12, parágrafo 1º e 3º do art. 13, para aperfeiçoar a redação na disciplina do parcelamento do solo e APP:

Art 12. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

(...)

I – a vegetação seja preservada ou recomposta com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das APPs;

(...)

§ 1º A parcela da APP não utilizada na forma do caput deve ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º..

Art. 13 Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais e por esta Lei.

§ 1º A APP em relação à qual não se obtenha autorização da autoridade licenciadora para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deve permanecer como faixa não edificável, ressalvado o disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 2º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, a critério da autoridade licenciadora.

§ 3º A APP que integre o parcelamento do solo, deve ser averbada como área pública no registro de imóveis.

1.5 Sugere-se a inclusão, no art. 14, do conceito de área urbana consolidada para qualificar os usos em APP e aperfeiçoar a redação nos seus requisitos, com a modificação dos incisos I, II e III, e parágrafo 1º, e com a supressão do parágrafo 2º:

Art. 14 A partir da edição dessa Lei, as APPs em área urbana consolidada podem devem ser fixadas pelo Plano Diretor ou outra lei municipal, respeitando-se no mínimo:

I – no curso d’água de até 2 (dois) metros de largura, faixa de 15 (quinze) metros a partir de suas margens, definida no maior leito sazonal;

II – em galeria ou canalização previamente existentes no todo ou em parte anteriormente à promulgação dessa lei, faixa de 2 (dois) metros a partir de suas faces externas;

III – nos demais casos, as faixas e medidas previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e demais normas ambientais aplicáveis.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APPs situadas ao longo dos corpos d'água, incluindo faixas e medidas maiores do que as previstas nas normas ambientais.

1.6 – Sugere-se alteração da redação da alínea “c” do inciso I e do inciso III, ambos do art. 35, com a finalidade garantir a proteção do bioma da Mata Atlântica e das espécies ameaçadas:

Art. 35 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada.

(...)

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

(...)

c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica.

(...)

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção.

1.7 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 8º no artigo 36 e do parágrafo 4º do art. 39, com a renumeração dos demais incisos, para o fim de esclarecer que a ausência de emissão da licença não acarretará na aprovação do empreendimento:

Art. 36 Lei municipal deve definir o prazo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada.

(...)

§ 8º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º deste artigo, sem decisão acerca da emissão da licença urbanística e ambiental integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implicará em licenciamento tácito do empreendimento.

Art. 39 Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

(...)

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem a emissão da licença final integrada, ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

1.8 – Sugere-se a modificação da redação do parágrafo 3º e inclusão de novo parágrafo no art. 37, para que a autorização de desmatamento seja autorizada por etapas:

Art. 37 O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de obras e serviços, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso V do caput do art. 33 e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

(...)

§ 3º Os prazos referidos no caput e no § 2º podem ser prorrogados, atendidas as condições estabelecidas em lei municipal, e normas ambientais vigentes à época da renovação.

§ 4º Para fins de supressão de vegetação, cada etapa será autorizada individualmente e objeto de licença final integrada.

1.9 – Sugere-se a supressão da expressão “e proporcional ao dano causado” do parágrafo 1º do art. 113:

Art. 113 A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz pode impor ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração.

1.10 Sugere-se a inclusão de novo parágrafo no artigo 88, para garantir a preservação das Unidades de conservação:

Art. 88 Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem integrar ZEIS definidas no Plano Diretor ou em outra lei municipal

§1º A regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza ou em sua zona de amortecimento deverá observar as restrições decorrentes da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

1.11 Sugere-se a supressão integral do art. 128, tendo em vista a diferenciação da aplicação das normas ambientais em área urbana consolidada.

2. ASPECTO REGISTRÁRIO

2.1 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 4º do art. 85, com o objetivo de facilitar a regularização fundiária quadra a quadra:

Art. 85 Observado o disposto nesta Lei e na lei municipal prevista no art. 82, a regularização fundiária sustentável exige a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, entre outros elementos, deve definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, se houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações previstas;

IV – as condições para garantia da segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensa o plano mencionado no caput .

§ 2º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e

serviços a serem realizados deve ser definido pela legislação municipal prevista no art. 82, asseguradas as informações necessárias para o registro imobiliário.

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, poderá ser regularizada quadra a quadra.

2.2 – Corrigir a redação do artigo 137 para as alterações da Lei de Registros Públicos, no seu artigo 167, com a inclusão de novo inciso no parágrafo 1º, para mencionar que os atos de indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos, são objetos de averbação, de forma a não deixar dúvidas no texto legal.

Art. 137 A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel, bem assim de direito pessoal sobre imóvel que, pela sua natureza, seja oponível a terceiros;

II – contrato preliminar tendo por objeto imóvel ou direito a ele relativo;

III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e, quando a lei o exigir, de cédula de crédito;

VIII – *imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;*

IX – *concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;*

X – *acréscimo pela transferência do potencial construtivo ou outorga onerosa do direito de construir;*

XI – *regularização fundiária ou de notificação relativa a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*

XII – *concessão de direito de superfície e respectivos desdobramentos dos direitos reais sobre o solo e sobre a construção ou plantação.*

§ 1º Será objeto de averbação:

I – *a penhora, o arresto ou o seqüestro;*

II – *medida judicial acautelatória ou medida administrativa prevista em lei;*

III – *o ato que, de qualquer modo, interfira em crédito objeto de garantia registrada, excetuado o caso de aumento do valor da garantia;*

IV – *a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados ou à sua disponibilidade;*

V – *a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, após a citação, bem assim do ajuizamento de ação de execução, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;*

VI – *a inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, como dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou das respectivas autarquias, mediante requerimento da autoridade competente;*

VII – *o implemento ou não da condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do evento definido como tal no respectivo negócio jurídico;*

VIII – *a reaquisição do direito quando da resolução de contrato com condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei;*

IX – *o direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo.*

X – *o tombamento, a decretação de utilidade, necessidade pública ou interesse social ou a desafetação do bem público;*

XI – *de reserva legal.*

XII – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos

§ 2º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;

II – a opção de compra em contratos de locação ou de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.

§ 3º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Perdem eficácia os atos previstos nos inciso II, V e VI do § 1º deste artigo, se, no prazo de 60 (sessenta) meses a contar da sua efetivação, não for requerida ou determinada, conforme o caso, sua prorrogação.

§ 5º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 6º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária de bem imóvel.

§ 7º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 8º Os direitos reais de gozo ou de garantia que, por efeito de concessão de direito de superfície, venham a ser constituídos destacadamente sobre o solo, domínio pleno ou útil, ou sobre a construção ou a plantação, serão registrados na mesma matrícula, respondendo pelas obrigações e dívidas deles decorrentes exclusivamente os bens e direitos sobre os quais incidirem, não se lhes aplicando o art. 1.474 do Código Civil.

§ 9º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

I – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de

unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou incorporador;

III – ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direito registrado;

IV – inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias.

§ 10. Serão, ainda, objeto de registro ou averbação outros atos previstos em lei e aqueles cuja publicidade seja essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias. (NR)”

2.3 – Disciplina da isenção de emolumentos para regularização fundiária de interesse social com a modificação de redação do art. 290 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, por meio da inclusão do inciso XII no art. 167 do projeto:

XII– art. 290

“Art. 290. Os registros da regularização fundiária, assim como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de programa de regularização fundiária de interesse social, serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do beneficiário da regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput deste artigo terão isenção de 20% (vinte por cento), em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Renda familiar entre 3 (três) e 5 (cinco) salários mínimos mensais;

II – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ou quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m² (trinta e cinco metros quadrados);

§ 2º É isento do recolhimento da taxa de registro o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Renda familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais;

II – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m² (trinta e cinco metros quadrados);

§ 3º A redução do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput deste artigo ou a sua forma de pagamento poderá ser objeto de convênio ou termo de parceria celebrado entre o responsável pela regularização fundiária e as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 4º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º deste artigo independerão da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 5º A primeira averbação de construção residencial de até 70m² (setenta metros quadrados) de área edificada será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos e da comprovação do recolhimento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

2.4– Incluir novo inciso no art. 139 para adequar o texto à redação atual:

Art. 139 Revogam-se:

(...)

III – o artigo 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

3. ASPECTO DO CONSUMIDOR

3.1 Sugere-se a alteração da redação do art. 63, de forma a contemplar a sugestão do Dep. Zezéu Ribeiro, constante do PL 31/2007:

Art. 63 Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 8 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 – juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

II – 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;

§ 1º O valor será devolvido na forma prevista expressamente em contrato, respeitado o prazo máximo de 12 meses para finalização da restituição.

§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 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.

§ 4º O pagamento da indenização de que trata o § 3º deste artigo poderá ser realizado a qualquer momento por acordo entre as partes, imediatamente após conclusão de leilão extra-judicial ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da venda do imóvel a terceiro.

§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 6º O adquirente terá o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º 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 art. desta Lei.

Sendo essas as considerações a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, com o acolhimento das sugestões apresentadas. Caso isso não ocorra, mantemos nossa confiança no relatório proposto, manifestando o nosso voto pela aprovação.

Sala da Comissão, em _____ de 2007.

Deputado **FERNANDO CHUCRE**