SENADO FEDERAL
PROJETO DE LEI DO SENADO
Nº 774, DE 2015

Acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato, seja mediante distrato ou resolução por inadimplemento de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, delas deduzindo-se, cumulativamente:

I – a pena convencional, que não poderá exceder a vinte e cinco por cento das quantias pagas;

II – a comissão de corretagem de cinco por cento do preço de venda;

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

§ 2º Havendo previsão contratual nesse sentido, se o prejuízo exceder ao estabelecido na cláusula penal, o credor poderá exigir indenização suplementar, valendo a pena estabelecida como mínimo da indenização e competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, pelas seguintes parcelas:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associação de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel, calculado de acordo com critério pactuado no contrato ou, na falta de estipulação, fixado pelo juiz em valor equivalente ao de aluguel de imóvel do mesmo padrão do objeto do contrato; e

IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 4º Os débitos do promitente comprador, correspondentes às deduções de que trata este artigo, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 5° Após as deduções a que se refere o § 4º, caso haja valor remanescente a ser ressarcido a qualquer dos contratantes, o pagamento será realizado em três parcelas mensais e subsequentes, vencendo-se a primeira após um prazo de carência de doze meses, contados da data do desfazimento do contrato.

§ 6º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se refere o § 5°, o remanescente devido ao adquirente será pago em até trinta dias da revenda.

§ 7° Os valores a serem pagos, nos termos do § 6°, devem ser atualizados com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC) ou outro índice que vier a substituí-lo, tomando-se como termo inicial a data de cada desembolso e como termo final a data da restituição ou do pagamento.

§ 8° Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, seja o leilão realizado no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A segurança jurídica das relações econômicas e sociais decorrentes das vendas de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias depende de rigorosa observância das normas da Lei nº 4.591, de 1964, que tipifica os contratos empregados nessa atividade – notadamente a promessa de compra e venda – e institui um sistema de proteção dos adquirentes fundado nos mesmos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato em que se fundamenta o Código de Defesa do Consumidor – CDC (Lei nº 8.078, de 1990).

Os contratos de venda de imóveis submetem-se também ao CDC, sem que, contudo, suas normas modifiquem ou interfiram na estrutura, tipicidade e funcionalidade das promessas de venda.

A necessária coordenação entre essas normas, ante a eventualidade de desfazimento do contrato por inadimplemento das obrigações do adquirente, é situação merecedora de especial atenção, visando evitar que as normas especiais sejam desconsideradas e, ainda, afastar simplificações irrefletidas que levem a distorções capazes de atingir a equação econômica na qual se estrutura a incorporação imobiliária.

A orientação dos tribunais superiores pode contribuir para a construção de soluções harmoniosas e funcionais, como evidencia o acórdão do Recurso Especial nº 80036-SP, relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, segundo o qual, no cotejo entre as normas do CDC e as da Lei nº 4.591, de 1964, "é certo que o contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela lei que lhe é própria (Lei nº 4.591, de 1964) ".

É também essa a interpretação do Superior Tribunal de Justiça em relação à alienação fiduciária de bens imóveis, também empregada na comercialização de imóveis integrantes das incorporações imobiliárias.

Nos quatro casos já julgados até o momento sobre o confronto entre o CDC e a Lei nº 9.514, de 1997, que institui o regime jurídico da alienação fiduciária, o STJ decidiu pela prevalência dessa lei especial sobre o CDC, como ilustra o Recurso Especial 1.230.384-SP, relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, de cuja ementa se extrai: "a regra especial do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar ao total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor".

É coerentemente com essa orientação dos tribunais superiores que deve ser interpretado o contrato de promessa de compra e venda nas incorporações imobiliárias.

Dada a qualificação dessas promessas como irretratáveis (Lei nº 4.591, de 1964, § 2º do art. 32), seu desfazimento só é admitido por causa de inadimplemento das obrigações, seja do incorporador ou do adquirente, ou de comprovada impossibilidade do seu cumprimento, hipótese em que a parte que der causa à ruptura do contrato responde pela indenização das perdas e danos daí resultantes.

Não se pode deixar de admitir que eventual dificuldade ou impossibilidade de cumprimento dos contratos por algum adquirente possa justificar o desfazimento do seu contrato.

Considerando que a Lei nº 4.591, de 1964, não dispõe sobre os efeitos de eventual resolução dos contratos por inadimplemento da obrigação de pagamento do preço ou da impossibilidade de cumprimento do contrato, é necessária a definição de critério de acertamento de haveres, decorrente do desfazimento do contrato, coerente com a dinâmica natural da incorporação imobiliária e com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, propõe-se que a cláusula penal pelo desfazimento das promessas, por iniciativa do adquirente, não ultrapasse o limite de vinte e cinco por cento do valor pago pelo adquirente. Caso o imóvel já tenha sido disponibilizado ao adquirente, deve ainda ser descontada do valor a ser restituído quantia correspondente a uma taxa de fruição, que será arbitrada pelo juiz em função do valor de mercado, caso não tenha sido previamente estabelecida em contrato.

Para minorar os efeitos da redução do fluxo financeiro destinado à execução da obra e ao resgate do financiamento da construção, propõe-se que o pagamento da quantia a ser restituída ao promitente comprador seja feito no prazo de três meses, contados da data do desfazimento do contrato.

Em relação às situações relacionadas aos leilões de unidades imobiliárias, a proposição faz remissão às leis especiais, igualmente em conformidade com a jurisprudência já consolidada no Superior Tribunal de Justiça.

Por acreditarmos que a proposição aperfeiçoa a legislação, contamos com o apoio dos ilustres Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador **ROMERO JUCÁ**

LEGISLAÇÃO CITADA

Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 - LEI DO CONDOMÍNIO - 4591/64
Lei nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990 - CODIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC - 8078/90
Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997 - 9514/97
parágrafo 4º do artigo 27

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)