



**PROJETO DE LEI Nº       , DE 2019**

(Do Sr. WLADIMIR GAROTINHO)

Modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para a alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

Art. 2º O inciso II do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67-A.

.....  
.....

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 10% (dez por cento) da quantia paga.

.....” (NR)

Art. 3º O §6º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67-A.

.....  
.....

“§6º Após as deduções de que trata este artigo, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o valor será atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel e seu pagamento será realizado em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

.....” (NR)

Art. 4º Ficam revogados os §§ 5º, 7º e 8º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Todo brasileiro carrega dentro de si o sonho da casa própria. E uma parcela considerável dos cidadãos busca a realização desse sonho por meio da aquisição de um imóvel “na planta”, ou seja, em regime de incorporação.

Infelizmente, nos últimos anos, devido à crise econômica enfrentada pelo nosso País, muitas pessoas não tiveram mais condições de continuar com o pagamento das parcelas para aquisição da sua moradia própria. Assim, com o aumento do desemprego veio também a necessidade de desvinculação de um contrato que o adquirente não podia mais suportar.

Porém, no momento em que o adquirente precisava rescindir o contrato por motivo de inadimplência ou para evitá-la, o incorporador se utilizava de cláusulas abusivas para impor um percentual altíssimo para a multa sobre o valor pago pelo adquirente. Tal prática levou os consumidores a buscarem o amparo do Judiciário para alcançar uma justa restituição do valor pago. Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial predominante foi pelo cabimento de retenção de 10% pelo incorporador sobre a soma paga pelo adquirente, com raras exceções a um percentual mais elevado do que esse.

No entanto, contrariando a opinião majoritária dos tribunais e ignorando a situação desfavorável do adquirente diante do incorporador, a Lei nº13.786/2018 trouxe ao ordenamento jurídico disposições que consolidaram

os abusos por parte dos incorporadores. Essa lei incluiu na legislação a previsão de multa de até 50% sobre o valor pago pelo adquirente, além do desconto de vários outros encargos, de maneira que o valor a ser efetivamente devolvido ao adquirente passou a ser ínfimo e totalmente desproporcional a uma compensação pela rescisão contratual.

Como se não bastasse tamanha assimetria de direitos, a legislação previu prazos simplesmente absurdos para a devolução dos valores pagos pelos adquirentes. É inadmissível que o adquirente tenha que esperar meses ou até mesmo anos para receber a devolução do valor pago.

Por isso, apresentamos a presente proposição, com o objetivo de corrigir o enorme desequilíbrio causado pela legislação, que tornou o desfazimento do contrato pelo adquirente praticamente inviável, ante a perda desmedida do valor pago por ele. Propomos, ainda, um prazo justo para a restituição ao adquirente. Nossa iniciativa visa manter a legislação em conformidade com os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do equilíbrio contratual.

Senhores Deputados, a retenção excessiva feita pelo incorporador, adicionada das mais diversas deduções, em um prazo a perder de vista, constitui prática flagrantemente abusiva que coloca o consumidor em extrema desvantagem, gerando enriquecimento sem causa do incorporador. Em defesa dos consumidores de todo o País, não podemos permitir que tal desigualdade prevaleça.

Por todo o exposto, com a certeza da importância e da urgência da medida para evitar danos irreparáveis aos consumidores brasileiros, peço aos nobres pares o apoio para aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em        de        de 2019.

Deputado WLADIMIR GAROTINHO