Resumo Executivo – PLS n° 774 de 2015

Autor: Senador Romero Jucá (MDB/RR) **Apresentação**: 08/12/2015

Ementa: 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.

Orientação da FPA: Favorável ao projeto

Comissão	Parecer	FPA
CCJ – Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania	Relatório reformulado do Senador Benedito de Lira, com voto pela aprovação do Projeto, da Emenda nº 4 e pela aprovação parcial da Emenda nº 3, nos termos do Substitutivo que apresenta, e pela rejeição das Emendas nºs 1-T e 2-T.	Favorável ao parecer do relator

Principais pontos

- Estabelece que, no caso de rompimento do contrato de aquisição de imóveis "na planta" por culpa do comprador, o incorporador poderá reter, dos valores pagos, um valor não superior 25%.
    - O comprador deverá pagar mais 5% como indenização pelas despesas com comissão de corretagem.
- Além da multa contratual, é possível o incorporador contestar uma indenização suplementar caso haja previsão contratual nesse sentido.
- Por fim, o comprador que chegou a residir no imóvel deverá indenizar esse período de utilização, arcando com o valor de aluguel estipulado no contrato ou arbitrado judicialmente

Justificativa

- Define adequadamente os limites das multas, além de garantir a saúde financeira do empreendimento imobiliário no caso de inadimplência ou desistência de alguns compradores.
- Nos últimos anos, com os programas nacionais de financiamento habitacional, o mercado imobiliário aqueceu, e inúmeros contratos de aquisição de imóveis "na planta" foram celebrados.
    - A legislação, contudo, não estava preparada para esse novo ambiente, o que tem gerado muitas incertezas no âmbito do Poder Judiciário
- Por tais motivos o PLS chega em boa hora, estabelecendo regras mais claras em um dos contratos mais comuns celebrados no país.
    - É medida fundamental para dar segurança jurídica àqueles que, por motivos mais diversos, não tiveram condições de cumprir os contratos com a incorporadora.