

A INSEGURANÇA JURÍDICA GERADA PELOS DISTRATOS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Marcella Tosta Silva¹

Mara Cristina Piolla Hillesheim²

RESUMO

A Incorporação Imobiliária é o instrumento jurídico que visa estabelecer a instituição de frações ideais a serem vendidas de maneira autônoma e por meio de um contrato de compra e venda irretratável. O distrato conceitua-se como um pacto bilateral de encerramento contratual. O Mercado Imobiliário vivia dias gloriosos, antes da crise financeira que o exauria. Diante da crise econômica de 2015, conseqüentemente com a perda de renda dos compradores, acarretou-se em um alto número de distratos contratuais, que tendo em vista a Lei 4.591/64, deveriam, por sua natureza, ser irretratáveis. Ocorre que a referida Lei não possui aplicação específica, e não há outra normativa que regule a forma de realização dos distratos, gerando, desse modo, diversidade jurisprudencial e, consecutivamente, insegurança jurídica não apenas aos aplicadores do Direito, mas às partes, até então contratadas, ao Agente Financiador e até mesmo ao Estado. Portanto, a análise do tema se faz absolutamente necessária ao aprofundamento do assunto, dada a sua relevância e gama de interesses jurídicos e governamentais.

Palavras-chave: Distrato. Incorporação Imobiliária. Contratos. Projeto de Lei. Jurisprudências.

¹Acadêmica do Curso de Direito. Endereço: <marcellatostas@gmail.com>

² Professora de Direito Civil. Orientadora de TCC. Endereço: <mcpiolla@gmail.com>

1 INTRODUÇÃO

O seguimento econômico da incorporação imobiliária é essencial para o país, haja vista que é o setor que mais emprega mão de obra, seja ela direta ou indireta, além de ter participação importante no PIB (Produto Interno Bruto) econômico, nas indústrias associadas ao ramo da construção civil.

Depois de um pequeno período de crescimento, o setor passou a enfrentar, desde 2015, a maior crise econômica de suas atividades, gerando desemprego, inflação e juros altos. Dentre as causas para a referida crise, encontra-se a total ausência de dispositivos normativos e regulatórios acerca dos distratos nos contratos de compra e venda.

Nesse diapasão, seria natural que o setor contasse com normas e regramentos específicos, disciplinando a sua rescisão, e desta maneira evitando a sobrecarga do Judiciário, que precisa demandar a delicada questão, o que gerou, dessa maneira, pluralidade jurisprudencial e conseqüentemente, insegurança jurídica.

Insta registrar que a medida que a insegurança jurídica vai se firmando, o mercado imobiliário se agrava ainda mais, pois, ao proteger apenas um lado, normalmente, o do adquirente desistente, o Judiciário desampara as construtoras e incorporadoras, bem como os adquirentes que ainda permanecem ligados ao empreendimento.

Sobre tal temática, este trabalho buscará apresentar a diversidade legal existente, e abordará a respeito dos contratos, suas classificações, as autonomias de vontades, bem como a observará a aplicação do *Pacta Sunt Servanda*.

Ainda, em tempo, no terceiro tópico, versará sobre a incorporação imobiliária e seus preceitos a serem pormenorizados, principalmente, no que tange a cláusula de irretratabilidade, contida em artigo específico, que contempla a legislação especial da incorporação; posteriormente, no quarto tópico, tratará os conceitos, as questões, viabilidades e as legislações permissivas, já existentes, e possíveis futuras normativas dos distratos, em particular o Projeto de Lei 1220/2015, já em andamento no Congresso Nacional.

Encerrar-se-á a pesquisa com último tópico, apresentando alguns entendimentos jurisprudenciais acerca dos distratos, as retenções existentes, a forma de devolução, além de realizar uma análise comparativa acerca da diversidade jurisprudencial.

2 CONTRATOS: CONCEITO, CLASSIFICAÇÕES, AUTONOMIA DE VONTADES E *PACTA SUNT SERVANDA*

Desde os tempos mais remotos, antes mesmo da escrita, os contratos já se faziam presentes nas civilizações, sendo utilizados como instrumentos que firmam garantias e obrigações. Tais institutos buscavam uma maneira, cada vez mais eficaz de se registrar e publicizar a relação firmada entre os entes ali acordados.

Em suma, os primeiros contratos estabelecidos são tradicionalmente conhecidos como contratos verbais, pois instituíram-se de maneira simplória, sem qualquer tipo de formalidade, principalmente no que tange a classificações, elementos ou gêneros, necessitando apenas do aceite das partes como ímpeto de garantia.

Notadamente, com a ascensão da escrita e do avanço do direito romano, os contratos fixaram-se sob a forma convencionalmente conhecida, ou seja, à luz da escrita e obedecendo formalidades jurídicas, tornando-se, de acordo com Nader (2018, p.38): “A modalidade de fato jurídico, mais especificamente, de negócio jurídico bilateral ou plurilateral, pelo qual duas ou mais vontades se harmonizam a fim de produzirem resultados jurídicos obrigacionais, de acordo com o permissivo e limites da lei.”

Desta maneira, Wald (2000, p. 43) confirma a importância dos contratos, ao dizer que:

Poucos institutos sobreviveram por tanto tempo e se desenvolveram sob formas tão diversas quanto o contrato, que se adaptou a sociedades com estruturas e escala de valores tão distintas quanto às que existiam na Antiguidade, na Idade Média, no mundo capitalista e no próprio regime comunista.

Assim, como demonstrado o contrato é a união da vontade de ao mínimo duas partes que buscam regular, publicizar e garantir as obrigações firmadas entre estas, de modo a se evitar qualquer possível problema futuro e, na hipótese de ocorrência de pendências, que estas sejam devidamente sanadas.

Desta feita, é importante estabelecer que a manifestação de vontade das partes é requisito principiológico fundamental e necessário para a constituição de um contrato, desde os tempos primitivos, e apenas se dividiu, doutrinariamente, em manifestação de vontade expressa e tácita.

Sobre o presente tema, importante destacar que a manifestação de vontade expressa é aquela na qual é necessário a exteriorização do aceite, não necessariamente por escrito; já no que tange a manifestação de vontade tácita, traduz-se apenas no silêncio da parte, silêncio este que será compreendido como aceite aos termos determinados.

Importante registrar que o vigente Código Civil apresenta artigos que comprovam tais fatos aduzidos, dentre os quais o Artigo 107, que elucida não ser necessário forma especial, salvo aqueles expressos em lei: “Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”.

Há, ainda, o Artigo 111, do referido diploma, que reitera a manifestação da vontade tácita: “Art. 111. O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa”.

Cabe ainda registrar, no que concerne aos contratos, a importância de classificá-los. Sobre a missiva, Nader (2016, p 72) apresenta: “Classificar os contratos é reduzir a multiplicidade de suas espécies a categorias jurídicas singulares, cada qual com as suas características próprias”.

Partindo-se dos entendimentos demonstrado no Instituto de Gaio, obra de ensinamento jurídico do direito romano, e ainda disciplinados na obra do autor Venosa (2017, p. 72), as primeiras classificações surgiram sob a forma de contratos reais caracterizados como aqueles nos quais ocorrem a entrega de uma coisa, aqui tido como um bem, de uma parte a outra; contratos orais compreendidos facilmente como aquele firmado entre as partes verbalmente; nos contratos literais é necessário a utilização da escrita e contrato consensual caracteriza-se como sendo aquele no qual ambas as partes concordam mutuamente, sem, necessariamente, importarem-se com a forma escrita ou verbal.

Tão logo a modernidade se fez presente, novas classificações surgiram e são comumente utilizadas nesta contemporaneidade. Assim, demonstra-se e analisa-se a seguir as referidas classificações à luz dos preceitos firmados por Tartuce (2018, p. 574).

Quanto aos direitos e deveres das partes envolvidas, há o contrato unilateral sendo aquele no qual apenas uma das partes assume em benefício da outra obrigações de conhecimento firmado; o contrato bilateral no qual os direitos e deveres são recíprocos entre as partes, de maneira harmônica; e o contrato plurilateral que ao invés de duas pessoas, há uma pluralidade delas, as quais cumprem harmonicamente os direitos e deveres acordados.

Quanto ao sacrifício patrimonial das partes apresenta-se o contrato oneroso compreendido como aquele no qual ambas as partes obterão proveito próprio, de acordo com

o instrumento firmado e o contrato gratuito ou benéfico caracteriza-se como aquele no qual apenas uma das partes receberá algum tipo de benefício, já pormenorizado entre àquelas.

Quanto ao momento do aperfeiçoamento do contrato, há contrato consensual, no qual as partes firmam harmônica manifestação de interesse e o contrato real aquele que apenas se cumpre mediante a condição de entrega de uma coisa, ou bem, de uma parte a outra.

Quanto aos riscos que envolvem as prestações destaca-se o contrato comutativo caracterizando-se como sendo aquele o qual as partes já possuem conhecimento prévio e determinado sobre como se efetuará a quitações de prestações; e o contrato aleatório, sendo que neste, no momento em que foi pactuado os termos contratuais a prestação não era conhecida entre as partes, pois dependem de múltiplos fatores, inclusive da sorte.

Quanto a previsão legal, há o contrato típico, aquele que baseia-se em uma permissivo legal e vigente, e o contrato atípico no qual não há nenhuma legislação permissiva, todavia, elucida o artigo 425, do Código Civil vigente, que desde que observados os princípios da função social e da boa-fé objetiva, dentre outros, os contratos atípicos podem ser firmados.

Já sobre a negociação dos conteúdos pelas partes, o contrato de adesão caracteriza-se como aquele no qual uma das partes impõe a outra os termos contratuais, cabendo a parte remanescente concordar ou não com os termos; e o contrato de paritário ou negociado, por sua vez, é aquele no qual as partes opinam e discutem sobre os termos, de modo a firmá-lo mediante consenso de interesses.

Quanto a presença de formalidades ou solenidades, o contrato formal demonstra-se como aquele no qual há uma obrigação de apresentar-se uma formalidade, normalmente, a escrita, enquanto o contrato informal é aquele no qual não há a exigência de qualquer formalidade, guiando-se por regras gerais. Além destes, há o contrato solene, no qual é exigido uma solenidade pública, como no caso, por exemplo, de uma escritura pública. Por fim, tem-se o contrato não solene sendo aquele no qual não é necessário uma solenidade pública.

Quanto à independência contratual apresenta-se como contrato principal ou independente aquele que existe por si só, sem vínculo com qualquer outro instrumento e contrato acessório determina-se como aquele que possui vínculos a um contrato principal.

Quanto ao momento do cumprimento, há o contrato instantâneo ou de execução imediata, firmando-se como aquele que satisfaz imediatamente após firmado e executado; o contrato de execução diferida, determina-se como aquele no qual o seu cumprimento e

satisfação somente se procederá sobre condição futura; e o contrato de execução continuada ou trato sucessivo é aquele que é periódico ao tempo.

Sobre a personalidade, o contrato pessoal, personalíssimo ou *intuitu personae*, determina-se como aquele no qual a parte do contrato é elemento essencial para o seu cumprimento, sem qualquer hipótese de transferência ou cessão, enquanto o contrato impessoal é aquele no qual independente de quem seja as partes do contrato aquele pode ser livremente cumprido, sem qualquer óbice.

Por fim, as classificações finalizam-se no que tange à definitividade do negócio, através do contrato preliminar ou pré contrato instrumento, no qual faz-se necessário a celebração de outro no futuro e do contrato definitivo o qual não possui qualquer dependência há outros futuros instrumentos.

Trazendo à tona, mais uma vez, cumpre registrar que o direito romano demonstrou o *Pacta Sunt Servanda*, prestigiado princípio contratual, que determina que os termos firmados e acordados entre as partes faz-se lei entre estas, impedindo, desta maneira, qualquer tipo de revisão, sendo apenas permitido desde que ambas as partes estejam proporcionalmente de acordo.

Sobre o presente tema, importante registrar o pensamento de Nader (2016, p. 58) que aduz:

O princípio da obrigatoriedade apoia o da autonomia da vontade, pois de nenhum sentido este último se a criatividade desenvolvida carecesse de força jurídica. Se aos particulares é atribuído o poder de criar o seu próprio dever ser, contraditório seria o não provimento de obrigatoriedade às cláusulas contratuais. O poder intimidativo das obrigações contratuais se nivelaria ao das regras morais e convencionalismos sociais.

Contudo, com o progresso do mundo moderno e o avanço do capitalismo, cada vez mais o fundamento principiológico do *Pacta Sunt Servanda* tem-se relativizado, e até mesmo, grosseiramente, perdido sua essência, ora pelo acolhimento, no direito brasileiro, da Teoria da Imprevisão e da *Cláusula Rebus Sic Stantibus*, ora pois, pelo acréscimos incontáveis de contratos de tratos sucessivos, já pormenorizado.

Em relação a Teoria da Imprevisão, registra-se que como a ocorrência eventual de danos, normalmente onerosos, à uma das partes, sem que àquelas houvessem, por ventura, sequer acordado sobre tal ocorrência eventual. Assim Venosa (2017, p. 88), informa “A imprevisão deve ser um fenômeno global, que atinja a sociedade em geral, ou um segmento

palpável de toda essa sociedade. É a guerra, a revolução, o golpe de Estado, totalmente imprevistos.”

Ainda, sobre a Teoria da Imprevisão frisa-se que no direito, tal disposição, presente nos Artigos 478, 479 e 480, do Código Civil, abaixo:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Da mesma maneira, a *Cláusula Rebus Sic Stantibus* livremente traduzida como “enquanto as coisas estão assim”, impõe-se assim como a Teoria da Imprevisão através de novo fato causídico que tem por finalidade onerar uma das partes, buscando-se assim formas de resoluções jurídicas.

3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONCEITO, LEGISLAÇÃO, CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE.

Tão importante quanto expor e retratar os contratos, suas formas e classificações, necessário e respeitável faz delinear-se sobre as incorporações imobiliárias e seu conceito, sua legislação, forma e adequação.

Com a eminência do mundo moderno e o avanço categórico do êxodo rural, a incorporação imobiliária surge como o modo jurídico de unir, agrupar, compor, diversas unidades autônomas em um único terreno, através dos famosos condomínios gerais e edifícios.

Legislada pela lei 4.591/64, a incorporação imobiliária é formalmente conceituada através do parágrafo único, do art. 28, desta lei, a qual determina:

Art. 28 - Parágrafo único: Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Importante registrar, também, a figura do incorporador, da mesma maneira elucidada na lei de incorporação imobiliária através do seu artigo 29:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Ainda, sobre a pessoa do incorporador, destaca-se as responsabilidades deste, devidamente elencadas no artigo 31:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
b) o construtor ([Decreto número 23.569, de 11-12-33](#), e [3.995, de 31 de dezembro de 1941](#), e [Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946](#)) ou corretor de imóveis ([Lei nº 4.116, de 27-8-62](#)).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. ([Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011](#)).

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

Embora as responsabilidades estejam elencadas no artigo 31, da lei de incorporação, aquelas não são as únicas previstas, pois o artigo 32, da mesma lei, expõe rol taxativo, constituído de 15 incisos, os quais requerem inúmeras documentações vinculadas a incorporação a ser apresentada junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Assim, a incorporação imobiliária, mediante uma sucessão de atos, apresentados por Rizzardo (2015, p. 1561) faz-se surgir:

Primeiramente, como transparece de seu conceito, o proprietário do terreno, ou o compromissário comprador, ou o terceiro devidamente autorizado, convencionam com os interessados na aquisição das unidades autônomas a venda e a construção do

edifício. Desenvolve-se um conglomerado de ajustes autônomos visando a fixar os direitos e as obrigações de cada participante do empreendimento coletivo. Em seguida, formaliza-se um contrato preliminar de compra e venda de cada unidade autônoma. Um segundo contrato é firmado, que será de prestação de serviços do incorporador. Segue-se um terceiro instrumento, cujo objeto é a construção do edifício. Os três ajustes são distintos, embora admitida a celebração em um único instrumento.

Mister ao contexto da incorporação imobiliária, o parágrafo 2º, do artigo 32, da referida lei, impõe-se como estopim das discussões versadas a convergência da incorporação imobiliária e os contratos, especificamente, de compra e venda, pois determina:

Artigo 32 - § 2º: Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Ipsis Literis ao termo pormenorizado na normativa e com o auxílio do Dicionário de Português, apresenta-se como: “Irrevogável – Adj.2g. 1Que não é suscetível de retratação. 2Jur Que não é passível de ser anulado ou alterado por ato posterior (diz-se ato ou negócio jurídico). Etim lat. *irretractabilis*, e ‘não retratável’”.

Ora pois, a irrevogabilidade, apresentada acima, em seu fidedigno sentido denotativo, não traz dúvidas quanto a sua essência e aplicação, e, portanto, quando aliada ao princípio do *Pacta Sunt Servanda*, deveria, imediatamente, gerar as partes plena eficácia jurídica.

4 DOS DISTRATOS: CONCEITO, LEGISLAÇÕES E PROJETO DE LEI

Após análise detalhada dos contratos e suas avenças, bem como da incorporação imobiliária e suas formalidades, necessário faz-se acrescer a este trabalho, as tratativas relacionados a dissolução contratual, norteando-se por Venosa (2017, p. 110), o qual agrega o seguinte conhecimento:

O contrato desempenha importantíssima função social, mas nasce para em determinado momento ser extinto em prazo mais ou menos longo. Essa é sua nobre e importante função social. Não existem obrigações perenes. Isso não é da natureza do direito pessoal. A permanência é característica dos direitos reais, a partir da propriedade, que é o direito real mais amplo.

Sobre o presente tema cumpre iniciar demonstrando o seu conceito basal, como espécie do ato de finalização bilateral de um termo contratual, oriundo do gênero resilição.

Importante agregar a este conceito, o entendimento jurídico de Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 470):

Se foi a autonomia da vontade que estabeleceu a relação contratual, é óbvio que esta mesma autonomia poderá desfazê-la, na forma como pactuado, possivelmente celebrando um novo negócio jurídico que estabelece o fim do vínculo contratual, disciplinando as consequências jurídicas deste fato.

Assim, passadas as análises conceituais, registra-se que o Código Civil expõe ainda, em seus permissivos, um artigo específico ao tema distrato, ratificando-se pelo artigo 472: “O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”.

Salienta-se que, tendo em vista o Artigo 472, quando vinculado a autonomia das vontades das partes, deve-se acrescentar o entendimento de Nader (2016, p.58):

No acordo que visa a dissolução do contrato as partes devem dispor sobre os seus interesses pendentes, evitando que situações não esclarecidas provoquem, futuramente, o litígio judicial. Se, reciprocamente, concedem quitação geral, nada há a ser pleiteado futuramente, salvo sob o fundamento de eventual vício na formação do distrato.

Ainda, sobre a presente a égide do referido subtema, notável faz-se registrar, ainda, os dispositivos normativos oriundos do Código de Defesa do Consumidor, o qual demonstra:

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Contraditório a todas as normas legislativas até então já demonstradas, o Código de Defesa do Consumidor estipula um prazo único, para dissolução unilateral, quando se tratar de aquisição fora do estabelecimento, bem como determina, em artigo posterior que a anulabilidade de cláusulas consideradas, pela legislação, como abusivas. Mas e quando se trata de aquisições realizadas dentro do estabelecimento comercial? E quando o instrumento

contratual firmado pelas partes capazes estipula a retenção total, não deveria se aplicar o *Pacta Sunt Servanda*? A irretratabilidade da lei de incorporação imobiliária não tem validade? Diante desses questionamentos, já é possível compreender a necessidade de legislação especial a esta temática.

Diante do exposto, já é nítido verificar a insegurança jurídica que o presente tema aborda, ora, pois, não há até o momento uma normativa que busque nortear não apenas os incorporadores, mas também aos adquirentes, quando da ocorrência de distrato aos instrumentos contratuais firmados.

Assim, diante de todas essas dúvidas, é que surgiu a Proposta de Projeto de Lei nº 1220/2015 – na Câmara dos Deputados, e codificação nº 68/2018, se pesquisado junto ao Senado Federal - cuja autoria é do Senhor Deputado Federal Celso Russomano – Partido PRB/SP, o qual visa regular as tratativas de distrato, mediante aprovação de projeto de lei, conforme determina texto Constitucional.

Especificamente salienta-se que o Projeto de Lei nº 1220/2015, possui como atual ementa e indexação:

NOVA EMENTA: Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Indexação: Regulamentação, devolução, percentual, retenção, incorporação imobiliária, Contrato de compra e venda, imóvel, desistência, adquirente.

Recentemente, cumpre informar que o Projeto proposto em 22/05/2015 foi, apenas e efetivamente, aprovado pela Câmara dos Deputados em 06/06/2018 e remetido ao Senado Federal, em 07/06/2018, para aprovação, conforme boletins anexo à este trabalho. Salienta-se, que até o presente momento não houve qualquer notícia legislativa oficial quanto ao andamento deste projeto junto ao Senado Federal.

5 DA INSEGURANÇA JURÍDICA E AUSÊNCIA DE PARÂMETRO JUDICIAL

Demonstra-se que a vertente principal deste trabalho e o epicentro da discussão, é justamente a dicotomia entre a irretratabilidade, concebida na lei de incorporação imobiliária,

em face das normativas esparsas, e quando não esparsas, ausentes, que visam estabelecer os distratos nos contratos de incorporação imobiliária.

Ora pois, em um país em que a crise econômica se faz presente desde 2015, afetando a construção civil, como principal setor econômico que mais emprega mão de obra e acelera o mercado imobiliário, não se deveria sequer cogitar a respeito de qualquer vulnerabilidade jurídica ocasionada por normas vagas, ou até mesmo, ausentes.

De modo a se firmar a importância desta temática, importante apresentar o entendimento de Amorim e Elias Filho (2016, p. 28):

Portanto se ao adquirente é assegurado não perder tudo o que pagou, ao compromissário vendedor é garantida a reparação dos danos causados pelo inadimplemento. Aqui estão os elementos da equação que deve ser resolvida no distrato. Integra essa equação a natureza cogente e a ordem pública inerente às disposições do Código de Defesa do Consumidor, que prevalece sobre a própria vontade manifestada pelo adquirente nas relações de consumo.

A busca pelo equilíbrio é o objetivo do Judiciário, todavia, a grande maioria dos entendimentos jurisprudenciais acabam, muitas vezes, protegendo, apenas, o adquirente desistente e, por conseguinte, desampara as construtoras e incorporadoras, bem como os adquirentes que ainda possuem ligação com os empreendimentos.

Da mesma maneira, posiciona-se Fernandes, (2016, p. 46), ao expressar-se:

Ficou claro que ao proteger muito uma das partes, como o Judiciário vem fazendo, o todo acabou sendo prejudicado. Nesta situação, caso o projeto de lei seja aprovado, os consumidores ficariam muito receosos em comprar um imóvel na planta. Ninguém iria querer correr o risco de perder tanto dinheiro simplesmente porque não conseguiu se manter adimplente. A empresa conseqüentemente sairia bastante prejudicada porque a busca pelos seus produtos fatalmente iria diminuir. Com certeza o mais adequado é buscar um equilíbrio, um meio termo entre este projeto de lei e os entendimentos dos tribunais.

Desse modo, em 2015, tendo em vista as adversidades até então já existentes, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) instituiu a Súmula 543, com o intuito de orientar os operadores do Direito, quando na ocorrência de uma interrupção contratual.

Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Sobre a Súmula cumpre registrar que o próprio Superior Tribunal de Justiça deixa em aberto o percentual a ser restituído, quando a culpa for exclusiva do comprador. Ora, o termo 'parcialmente' torna-se vago e de difícil julgamento, quando aplicado a um caso concreto, pois o Juízo deve balancear não somente a situação extraordinária do comprador, mas levar em conta, também, a situação da construtora ou incorporadora, que terá não somente que restituir, mas integrar ao seu estoque uma unidade que até então era considerada vendida, e realizar, aportes financeiros, juntos as instituições financeiras.

É de bom alvitre expor a repleta diversidade de entendimentos jurisprudenciais sobre não somente a forma de se dissolver o contrato, mas as possíveis retenções, e formas de devolução.

Quanto ao Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES DESPENDIDOS. CABIMENTO. RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte de Justiça, segundo a qual, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, é possível a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. No tocante aos honorários advocatícios, tem-se que a parte autora foi vencedora em todos os pedidos, razão pelo qual a sentença fixou a condenação exclusiva da parte recorrente em 10% do valor de obrigação de pagar, em observância dos limites de 10% a 20% do valor devido, nos termos do art. 85 do NCPC (art. 20 do CPC/1973). Na espécie, não restou demonstrada a alegada irrisoriedade no percentual fixado na origem. 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Em análise, importante observar que o Superior Tribunal de Justiça aplica em seus julgamentos a retenção de 10% sobre o valor pago, pelo cliente adquirente, e faz de suas jurisprudências instrumentos válidos para cobrir os termos vagos de sua própria Súmula.

Já o Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - CONTRATO DE ADESÃO - AUMENTO DESPROPORCIONAL DAS MENSALIDADES PREVISTAS NO CONTRATO - INEXISTÊNCIA - RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA COMPRADORA - MULTA CONTRATUAL SOBRE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO - ABUSIVIDADE - RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO PELA COMPRADORA - PRECEDENTES DO STJ - DEVOLUÇÃO DO SINAL - IMPOSIÇÃO - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.1-"É forçoso reconhecer que falar em contrato de adesão não implica reconhecimento de abusividade de cláusula. Apesar do desequilíbrio de forças entre estipulante e aderente, um contrato de adesão pode ser equânime e não consubstanciar disposições iníquas." (ROSENVALD, Nelson.

Código civil comentado, coordenador Ministro Cezar Peluso, 2011, Ed. Manole, pág. 489). 2- Deve ser declarada abusiva a cláusula que estipula a multa contratual em 10% sobre o valor total do contrato, quando as prestações pagas pela compradora não atingem tal valor. 3- "A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido da adoção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pela vendedora para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas. (AgRg nos EDcl no Ag 1136829/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2013, DJe 24/05/2013) 4- É abusiva a retenção do sinal quando já estabelecida retenção parcial dos valores pagos, a título de multa penal. 5- A recusa da construtora em restituir à parta autora qualquer quantia despedida pelo pagamento das mensalidades caracteriza-se como mero dissabor, que não gera o dever de indenizar, de acordo com a jurisprudência reinante.

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA - NÃO PAGAMENTO DE PARCELAS PELO COMPRADOR - PEDIDO DE RESCISÃO - RETORNO AO STATUS QUO ANTE - RETENÇÃO DE VALORES PAGOS- PERCENTUAL RAZOÁVEL - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS COM RESPECTIVO ABATIMENTO - JURISPRUDÊNCIA STJ - COMISSÃO DE CORRETAGEM - AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DA VENDEDORA - RESSARCIMENTO - IMPOSSIBILIDADE. I- Os legitimados processuais são os sujeitos da ação, ou seja, os legitimados a serem parte no processo, autor ou réu, na defesa do direito material. Em se tratando de empresas que pertencem ao mesmo grupo econômico, cabe a responsabilização solidária das rés à devolução de eventuais valores, sobretudo quando aplicável ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor. II- A insolvência comprovada do promissário comprador dá causa à rescisão do contrato, nos termos do que restou pactuado, constituindo decorrência lógica da rescisão, o retorno das partes ao status quo ante, o que implica na devolução ao comprador dos valores por ele já pagos. III- Com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, mostra-se pertinente a retenção, pela promitente vendedora, de parte dos valores pagos, para ressarcimento de despesas advindas da contratação, sendo razoável que a retenção seja no percentual de 20% sobre os valores pagos. IV- Segundo o entendimento pacificado no STJ, há enriquecimento ilícito da construtora/incorporadora com a aplicação de cláusula que obriga o consumidor a receber os valores pagos da mesma forma parcelada em que vinha quitando o contrato, considerando que aquela poderá revender imediatamente o imóvel, mantendo a higidez do sistema econômico por ela criado, devendo-se, por outro lado, assegurar a fruição pelo consumidor do dinheiro então investido. V- Se a vendedora do imóvel não participou da contratação dos serviços para intermediar a venda de seus imóveis, não cabe cobrar desta o pagamento/restituição das despesas tidas com o trabalho de corretagem.

Sobre o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, é necessário aduzir que um próprio Tribunal, em casos semelhantes, apresentou entendimento diverso, ora pois, na primeira jurisprudência, apresentada a retenção é de 25% em cima do valor pago, todavia, na segunda jurisprudência, o mesmo órgão manda aplicar retenção de 20%, ou seja, 5% de diferença, existente no mesmo órgão *ad quem*, e 15% a mais do que os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça.

No que se refere ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Intempestividade – Não ocorrência - Desistência - Relação de consumo Resilição por culpa da compradora Admissibilidade Majoração do percentual de retenção - Restituição de 75% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 25%, a título de compensação pelas despesas com a venda do imóvel Adequação da porcentagem que deve ser proporcionalmente inversa ao montante dos valores pagos, sobre os quais incidirão, de maneira a atenuar os prejuízos da vendedora Correção monetária da data de cada pagamento por nada acrescer à dívida e juros de mora do trânsito em julgado - Sucumbência recíproca Recurso provido em parte..

Assim como em Minas Gerais, o Tribunal de Justiça de São Paulo costumeiramente aplica retenção de 25% do valor pago, indo, mais uma vez, contra o entendimento jurisprudencial e sumulado do Superior Tribunal de Justiça. Por fim, ainda, a posição do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. Apelação do autor contra sentença que condenou a construtora requerida a devolver as quantias pagas pelo adquirente do imóvel, autorizada a retenção de 20% dos valores pagos. 1.1. Pretensão recursal de redução da retenção para 10% da quantia desembolsada e incidência dos juros moratórios a partir da citação.

2. Nas hipóteses de resilição unilateral por desistência do promitente comprador, a jurisprudência desta Turma, na esteira de precedentes do STJ, tem autorizado, como regra, a retenção de 10% dos valores pagos, e nada mais, notadamente considerando que a construtora fica com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-lo. 2.1. Jurisprudência: "Afigura-se razoável a aplicação do percentual de 10% sobre os valores efetivamente desembolsados pelo promitente comprador, para se evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes, haja vista que, com a resilição contratual, elas devem voltar ao status quo ante." (20150310115454APC, Relatora: Leila Arlanch, 2ª Turma Cível, DJE 03/03/2016).

3. A Câmara de Uniformização desta Corte, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2016.00.2.048748-4, fixou a seguinte tese: "Os juros de mora, nos casos em que haja resolução imotivada do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte do comprador e inexistir mora anterior da incorporadora, mesmo nas hipóteses de alteração da cláusula penal por entendê-la abusiva, incidirão a partir da citação (art.405 do CC)." 4. Recurso provido.

Acórdão

DAR PROVIMENTO. UNÂNIME

Contrariamente a todos as jurisprudências acima pormenorizadas, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, aplica e institui retenção de 10% sobre o valor pago.

Desse modo, fato é que as decisões judiciais que versam sobre o assunto, na maioria das vezes, são individuais e autônomas e não raras as vezes conflitantes entre si, como demonstrado entendimentos diversos em um único Tribunal; petrificando, dessa maneira, a insegurança jurídica e o desamparo das partes.

6 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Por todos os aspectos suscitados, convém registrar que decisões judiciais que abordam o assunto, em sua maioria das vezes são independentes, exclusivas, e, algumas vezes, contraditórias, em casos semelhantes de um mesmo *juízo ad quem*, ao passo que permanecem somente dúvidas e incertezas.

Assim, contemplando os distratos estabelecidos e retratados, muitas vezes, superficialmente no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e Leis Esparsas, cumpre reiterar que a vulnerabilidade jurídica gerada pela diversidade jurisprudencial e, ainda, guiada pela escassez de normas jurídicas vigentes, interfere, de plano, não somente no dia a dia do profissional da área do Direito, mas na população brasileira, que busca, cada dia mais, a certeza de seu espaço e suas leis.

Importante registrar que a àquela faz insurgir na população questionamentos, inclusive, de qual Estado da unidade federativa, seria o melhor para se adquirir um imóvel, e qual estado, também da unidade federativa, seria o melhor para se construir um empreendimentos, ao passo em que cada Tribunal aplica e determina a lei, como melhor lhe convém.

Ainda, a insegurança jurídica apresentada, estabelece, de um lado, trabalhadores desempregados; de outro, promitentes compradores pedindo distrato; e, ainda, de um terceiro lado, o excesso de estoque nas construtoras e incorporadoras brasileiras. Como um efeito dominó, a crise econômica e a ausência de norma regulamentadora exaurem o mercado imobiliário.

Mesmo sabendo da importância do setor, os congressistas brasileiros mostram-se incapazes de compreender o ápice governamental que a temática interfere, e por consequência, não respondem com agilidade ao infortúnio dos distratos, haja vista a demora no andamento do Projeto de Lei - PL 1220/15 -.

Portanto, necessário se faz solucionar esta questão, jurídica e governamental, tendo em vista que não é possível falar em avanços e crescimentos econômicos, sem sanar a imprecisão e a divergência existente, pois um país repleto de leis não dever-se-ia preocupar com a insegurança jurídica, mas buscar instrumentos jurídicos que permitam o saneamento destas, e que senão aplicados custarão mais caro do que apenas a extinção de um mercado imobiliário.

THE LEGAL INSECURITY GENERATED BY THE DISTRACTIONS IN THE SCOPE OF THE INCORPORATION REAL ESTATE

ABSTRACT

The Real estate Incorporation is the juridical instrument that seeks to establish the institution of ideal fractions the they be sold in an autonomous way and through a purchase contract and sell irretatável. The distract is considered as a bilateral pact of contractual closing. The Real estate Incorporation lived glorious days, before the financial crisis that exhausted him. Before the economical crisis of 2015, consequently with the loss of the buyers' income, it was carted in a high number of contractual distractions, that tends in view the Law 4.591/64, they would owe, for his nature, to be irreversible. It happens that referred her Law doesn't possess specific application, and no there is other normative one that it regulates the form of accomplishment of the distratos, generating, this way, diversity jurisprudencial and, consecutively, juridical insecurity not just to the applicators of the Right, but to the parts, until then contracted, to Agent Financiador and even to the State. Therefore, the analysis of the theme is made absolutely necessary to the deepening of the subject, given his relevance and range of juridical and government interests.

Keywords: Distract. Real Estate Incorporation. Contracts. Draft Law. Jurisprudence.

REFERÊNCIAS

AMORIM, José Roberto Neves, ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **O Direito e a Incorporação Imobiliária**. 1º Ed. São Paulo: Editora Sine Nonime. 2016.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Lei nº 8.078/1990. Disponível em:
< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm > Acesso em: 08 nov. 2018.

_____. **Código Civil**. Lei nº 10.406/2002. Disponível em:
< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm > Acesso em: 08 nov. 2018.

_____. **Lei de Incorporação Imobiliária**. Lei nº 4.591/1964. Disponível em:
< http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L4591.htm > Acesso em: 08 nov. 2018.

_____, Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno em Recurso Especial**. Nº 2018/0098583-3. Rescisão Contratual por culpa do adquirente. Retenção de 10% dos valores dependidos. Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Agravante: Essa Empreendimentos e Serviços LTDA. Agravado: Lucidélia de Sá Rocha. Disponível em: <
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=2018%2F0098583-3+OU+201800985833&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true> > Acesso em: 08 nov. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 543**. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015). Disponível em: <
[http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=\(sumula%20adj1%20%27543%27\).sub](http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub). Acesso em: 08 nov. 2018.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível**. Promessa de Compra e Venda de Imóvel na Planta. Desistência do Comprador. Apelação nº 0005657-32.2016.8.07.0020. Relator: Desembargador: João Egmont. Ementa: Apelante: Ilmo Heleno Soares Dourado. Apelado: Elmo Incorporações LTDA.. Disponível em: <
<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj> > Acesso em: 08 nov. 2018.

FERNANDES, Artur Pires. **O Perfil Atual dos Distratos na Promessa de Compra e Venda Imobiliária**. Monografia: Apresentada à Universidade de Brasília – Curso de Direito. Brasília, 2016. Disponível em: <<http://bdm.unb.br/handle/10483/14616>>. Acesso em 12 de nov. de 2018.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. 1º Ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível**. Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Valores. Apelação nº 2832849-58.2014.8.13.0024. Relator: Desembargador João Cancio. Apelante/Apelado: Josimar de Oliveira Dias e Juliana Paula Campos Medeiros. Apelante/Apelado: Proeng Construtora e Incorporadora LTDA. e Empreendimento Itaparica Privilege LTDA. Disponível em: < http://www4.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_resultado2.jsp?listaProcessos=10024142832849002 > Acesso em: 08 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível**. Ação de Rescisão de Contrato de Compra e Venda. Contrato de Adesão. Apelação nº 0106989-29.2015.8.13.0693. Relatora: Desembargadora Claret de Moraes. Apelante: Ana Maria Oliveira Costa. Apelado: Construtora Carvalho Pereira LTDA. Disponível em: < http://www4.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_resultado2.jsp?listaProcessos=10693150106989001 > Acesso em: 08 nov. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 3.

_____, **Curso de Direito Civil: Contratos**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 3

RIZZARDO, Arnaldo. **CONTRATOS**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. **Apelação Cível**. Compromisso de Compra e Venda. Não Ocorrência. Desistência. Apelação nº 1005061.93-2017.8.26.011. Relator: Desembargador Alcides Leopoldo. Apelante: Stan Vírgilio Empreendimentos LTDA. Apelado: Paula Regina Fugiwasa Raposo. Disponível em: < <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11984815&cdForo=0> > Acesso em: 08 nov. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2018.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. v. 3

WALD, Arnold. **O Contrato: Passado, Presente e Futuro**. Revista Cidadania e Justiça. Rio de Janeiro: Publicação da Associação dos Magistrados Brasileiros, 1º Semestre de 2000.

ANEXOS.

PL 1220/2015

Projeto de Lei

Situação: Aguardando Apreciação pelo Senado Federal

Identificação da Proposição

Autor

Celso Russomanno - PRB/SP

Apresentação

22/04/2015

Ementa

regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora

Nova redação da Ementa

NOVA EMENTA: Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Indexação

Regulamentação, devolução, percentual, retenção, incorporação imobiliária, Contrato de compra e venda, imóvel, desistência, adquirente.

Informações de Tramitação

Forma de apreciação

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

Regime de tramitação

Urgência (Art. 155, RICD)

Despacho atual:

Data	Despacho
22/05/2018	Em razão desta apensação, determino que a CCJC deverá se manifestar quanto ao mérito da matéria que passará a tramitar sujeita à apreciação do Plenário. Às Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD) Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário. Regime de Tramitação: Ordinária (Art. 151, III, RICD)

Última Ação Legislativa

Data	Ação
28/05/2018	PLENÁRIO (PLEN) Aprovado requerimento do Líderes que com base no art. 155 do Regimento Interno, requeremos regime de urgência para a apreciação do Projeto de Lei nº 1.220 de 2015.
06/06/2018	PLENÁRIO (PLEN) Parecer às Emendas de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela rejeição das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018.
07/06/2018	Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA) Remessa ao Senado Federal por meio do Of. nº 616/18/SGM-P.

Documentos Anexos e Referenciados

Avulsos	Legislação Citada	Mensagens, Ofícios e Requerimentos (3)
Destaques (0)	Histórico de Pareceres, Substitutivos e Votos (11)	Relatório de conferência de assinaturas
Emendas (2)	Recursos (0)	
Histórico de despachos (2)	Redação Final	

Pareceres Aprovados ou Pendentes de Aprovação

Comissão	Parecer
Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)	06/06/2018 - Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa; e, no mérito, pela aprovação deste, pela aprovação do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo apresentado pela Comissão de Defesa do Consumidor; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.

Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)	-
--	---

Tramitação

Data ▼	Andamento
22/04/2015	PLENÁRIO (PLEN) <ul style="list-style-type: none"> * Apresentação do Projeto de Lei n. 1220/2015, pelo Deputado Celso Russomanno (PRB-SP), que: "regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora NOVA EMENTA: Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano".
30/04/2015	Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA) <ul style="list-style-type: none"> * Às Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD) - Art. 24, II Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II. Regime de Tramitação: Ordinária
30/04/2015	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Recebimento pela CDC.
30/04/2015	COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP) <ul style="list-style-type: none"> * Encaminhada à publicação. Publicação Inicial em avulso e no DCD de 01/05/15 PÁG 121 COL 01.
06/05/2015	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Designado Relator, Dep. Vinicius Carvalho (PRB-SP)
08/05/2015	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Prazo para Emendas ao Projeto (5 sessões ordinárias a partir de 11/05/2015)
20/05/2015	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Encerrado o prazo para emendas ao projeto. Não foram apresentadas emendas.
21/08/2015	Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA) <ul style="list-style-type: none"> * Apense-se a este(a) o(a) PL-2616/2015.
25/09/2015	Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA) <ul style="list-style-type: none"> * Apense-se a este(a) o(a) PL-3098/2015.
04/04/2017	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Devolvida pelo Relator sem Manifestação.
05/04/2017	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Designado Relator, Dep. João Fernando Coutinho (PSB-PE)
05/09/2017	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Of. 216/2017/CDC solicitando a devolução do projeto no prazo de uma semana, tendo em vista o esgotamento dos prazos previstos no art. 52 do RI.
13/09/2017	PLENÁRIO (PLEN) <ul style="list-style-type: none"> * Apresentação do Requerimento de Redistribuição n. 7240/2017, pelo Deputado Rodrigo Martins (PSB-PI), que: "Requer a reconstituição dos Projetos de Lei n. 3536/2012, 491/2015, 1220/2015, 2254/2015, 4469/2016, 5466/2016, 7130/2017, 7263/2017 e 7267/2017".
15/09/2017	Chefia de Gabinete - SGM (SGMGAB) <ul style="list-style-type: none"> * Deferido o Requerimento n. 7.240/2017, conforme despacho do seguinte teor: "Defiro a reconstituição dos Projetos de Lei n. 3.536/2012, 491/2015, 1.220/2015, 2.254/2015, 4.469/2016, 5.466/2016, 7.130/2017, 7.263/2017 e 7.267/2017, nos termos do art. 106 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Publique-se".
20/09/2017	COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP) <ul style="list-style-type: none"> * À CDC o projeto reconstituído.
20/09/2017	Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) <ul style="list-style-type: none"> * Designado Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS)

- 21/09/2017 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)**
 * Of. P. n. 274/2017, da Presidência da CDC, informando ao Dep. João Fernando Coutinho a designação de novo relator para o projeto.
- 10/10/2017 Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)**
 * Apense-se a este(a) o(a) PL-8667/2017.
- 12/12/2017 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)**
 * Apresentação do Parecer do Relator n. 1 CDC, pelo Deputado Jose Stédile (PSB-RS).
 * Parecer do Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, e do PL 8667/2017, apensados, com substitutivo.
- 13/12/2017 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)**
 * Prazo para Emendas ao Substitutivo (5 sessões a partir de 14/12/2017)
- 19/12/2017 PLENÁRIO (PLEN)**
 * Apresentação do Requerimento de Urgência (Art. 155 do RICD) n. 7961/2017, pelo Líderes, que: "Com base no art. 155 do Regimento Interno, requeremos regime de urgência para a apreciação do Projeto de Lei nº 1.220 de 2015".
- 03/04/2018 PLENÁRIO (PLEN)**
 * Apresentação do Requerimento de Urgência (Art. 154 do RICD) n. 8357/2018, pelo Deputado Pauderney Avelino (DEM-AM), que: "Requer, nos termos do art. 154, urgência para apreciação do PL 1220/2015".
- 04/04/2018 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)**
 * Encerrado o prazo para emendas ao substitutivo. Foi apresentada uma emenda ao substitutivo.
- 11/04/2018 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)**
 * Devolvido ao Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), via Of. 016/2018/CDC-S.
- 11/05/2018 Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)**
 * Apense-se a este(a) o(a) PL-10114/2018.
- 22/05/2018 Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)**
 * Apense-se a este(a) o(a) PL-10278/2018.
 * Em razão desta apensação, determino que a CCJC deverá se manifestar quanto ao mérito da matéria que passará a tramitar sujeita à apreciação do Plenário. Às Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD)Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário. Regime de Tramitação: Ordinária (Art. 151, III, RICD)
- 28/05/2018 PLENÁRIO (PLEN)**
 * Alteração do Regime de Tramitação desta proposição em virtude da Aprovação do REQ 7961/2017 => PL 1220/2015.
 * Aprovado requerimento do Líderes que com base no art. 155 do Regimento Interno, requeremos regime de urgência para a apreciação do Projeto de Lei nº 1.220 de 2015.
- 28/05/2018 COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP)**
 * Encaminhado à CCJC.
- 30/05/2018 Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)**
 * Recebimento pela CCJC, com as proposições PL-2616/2015, PL-3098/2015, PL-8667/2017, PL-10114/2018, PL-10278/2018 apensadas.
- 05/06/2018 PLENÁRIO (PLEN) - 14:00 Sessão Deliberativa Ordinária**
 * Matéria não apreciada em face do encerramento da Sessão.
- 06/06/2018 PLENÁRIO (PLEN) - 09:31 Sessão Deliberativa Extraordinária**
 * Discussão em turno único.
 * Votação do Requerimento do Dep. Chico Alencar (PSOL-RJ), que solicita votação nominal para o Requerimento de retirada de pauta.
 * Rejeitado o Requerimento. Sim: 12; não: 260; abstenção: 1; total: 273.
 * Votação do Requerimento do Dep. Chico Alencar (PSOL-RJ), que solicita a retirada de pauta deste Projeto de Lei.
 * Encaminhou a Votação o Dep. Glauber Braga (PSOL-RJ).
 * Rejeitado o Requerimento.

- Designado Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), para proferir o parecer pela Comissão de Defesa do Consumidor
 - Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo apresentado; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.
 - Designado Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), para proferir o parecer pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania
 - Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa; e, no mérito, pela aprovação deste, pela aprovação do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo apresentado pela Comissão de Defesa do Consumidor; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.
 - Discutiram a Matéria: Dep. Rubens Pereira Júnior (PCdoB-MA) e Dep. Delegado Edson Moreira (PR-MG).
 - Encerrada a discussão
- O projeto foi emendado. Foram apresentadas as Emendas de Plenário de nºs 1 e 2.
- Designado Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), para proferir o parecer às Emendas de Plenário pela Comissão de Defesa do Consumidor.
 - Parecer às Emendas de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela rejeição das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018.
 - Designado Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), para proferir o parecer às Emendas de Plenário pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania
 - Parecer às Emendas de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018, e, no mérito, pela rejeição das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018.
 - Votação do Destaque da Bancada do PSOL, que solicita preferência para votação do texto original do PL 1.220/15 - DTQ 2.
 - Encaminhou a Votação o Dep. Edmilson Rodrigues (PSOL-PA).
- Rejeitado o Destaque.
- Cancelada a votação do Destaque de Preferência, pelo Presidente Rodrigo Maia, em face da reformulação do Substitutivo apresentado pelo Relator da Comissão de Defesa do Consumidor.
 - Parecer Reformulado de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo Reformulado; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.
 - Votação do Destaque da Bancada do PSOL, que solicita preferência para votação do texto original do PL 1.220/15 - DTQ 2.
 - Encaminhou a Votação o Dep. Edmilson Rodrigues (PSOL-PA).
- Rejeitado o Destaque.
- Votação em turno único.
- Encaminharam a Votação: Dep. Júlio Cesar (PSD-PI), Dep. Glauber Braga (PSOL-RJ), Dep. Delegado Edson Moreira (PR-MG) e Dep. Rubens Pereira Júnior (PCdoB-MA).
 - Aprovado o Substitutivo Reformulado da Comissão de Defesa do Consumidor ao Projeto de Lei nº 1.220, de 2015, ressalvados os destaques.
 - Em consequência, fica prejudicada a apreciação da proposição inicial e das apensadas.
- Votação das Emendas de Plenário de n.ºs 1 e 2, com pareceres pela rejeição, ressalvados os destaques.
- Rejeitada as Emendas de Plenário.
- Votação do art 1º do texto original, a fim de ser incluído, onde couber, no substitutivo apresentado ao PL 1220/2015, objeto do destaque para votação em separado da bancada do PT - DTQ 4.
 - Encaminhou a Votação o Dep. Leo de Brito (PT-AC).
- Verificação da votação, solicitada pelos Deputados Leo de Brito, na qualidade de Líder do PT e Arnaldo Faria de Sá, na qualidade de Líder do Bloco Parlamentar PP, PODE, AVANTE, em razão do resultado proclamado pela Mesa: "Rejeitado", passando-se à votação pelo processo nominal.
 - Rejeitado o destaque. Sim: 144; não: 209; abstenção: 1; total: 354.

- Prejudicado o destaque de preferência da bancada do PT, para a votação da expressão "até 10%... taxa de corretagem" contida no art. 1º do PL original a fim de substituir a expressão "que não poderá exceder a 25%... das quantias pagas" contida no inciso II, do art. 67-A do art. 2º do Substitutivo apresentado ao PL 1220/2015 - DTQ 5.
- Retirado o destaque da bancada do PCdoB, para a votação em separado do art. 67-A da Lei 4591/64 constante no art. 2º do Substitutivo ao PL 1220/15 - DTQ 1.
- Retirado o destaque da bancada do PT, para a votação em separado da Emenda nº 2 - DTQ 3.
- Votação da Redação Final.
- Aprovada a Redação Final assinada pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS).
- A Matéria vai ao Senado Federal (PL 1.220-A/2015).

06/06/2018 Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)

- Desapensação automática dos Projetos de Lei nºs 2.616/2015, 3.098/2015, 8.667/2017, 10.114/2018 e 10.278/2018, apensados, em face de sua declaração de prejudicialidade, decorrente da aprovação em Plenário do Substitutivo Reformulado adotado pela Comissão de Defesa do Consumidor ao PL 1.220/2015, principal (Sessão Deliberativa Extraordinária de 06/09/2018 - 9h31 - 140ª Sessão).

07/06/2018 Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)

- Remessa ao Senado Federal por meio do Of. nº 616/18/SGM-P.

07/06/2018 Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)

- Devolução à CCP

07/06/2018 Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)

- Devolução à CCP

Detalhamento dos Documentos Anexos e Referenciados

PL 1220/2015 Emendas apresentadas

PL 1220/2015 Histórico de Despachos

Data	Despacho
30/04/2015	As Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD) - Art. 24, IIProposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II. Regime de Tramitação: Ordinária
22/05/2018	Em razão desta apensação, determino que a CCJC deverá se manifestar quanto ao mérito da matéria que passará a tramitar sujeita à apreciação do Plenário. Às Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD)Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário. Regime de Tramitação: Ordinária (Art. 151, III, RICD)

PL 1220/2015 Pareceres apresentados

Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)

Pareceres, Substitutivos e Votos	Tipo de proposição	Data de apresentação	Autor	Descrição
PEP 1 CCJC => PL 1220/2015	Parecer às Emendas de Plenário	06/06/2018	Jose Stédile	Parecer às Emendas de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018, e, no mérito, pela rejeição das Emendas de nºs 1/2018 e 2/2018.

Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)

Pareceres, Substitutivos e Votos	Tipo de proposição	Data de apresentação	Autor	Descrição
PRL 1 CDC => PL 1220/2015	Parecer do Relator	12/12/2017	Jose Stédile	Parecer do Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, e do PL 8667/2017, apensados, com substitutivo.
SBT 1 CDC => PL 1220/2015	Substitutivo	12/12/2017	Jose Stédile	
PEP 1 CDC => PL 1220/2015	Parecer às Emendas de Plenário	06/06/2018	Jose Stédile	Parecer às Emendas de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela rejeição das Emendas de Plenário 1/2018 e 2/2018.
PPR 1 CDC => PL 1220/2015	Parecer Reformulado de Plenário	06/06/2018	Jose Stédile	Parecer Reformulado de Plenário, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo Reformulado; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.

Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)

Pareceres, Substitutivos e Votos	Tipo de proposição	Data de apresentação	Autor	Descrição
AA 1 MESA => PL 1220/2015	Autógrafo	06/06/2018	Rodrigo Maia	

Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)

Pareceres, Substitutivos e Votos	Tipo de proposição	Data de apresentação	Autor	Descrição
PPP 1 CCJC => PL 1220/2015	Parecer Proferido em Plenário	06/06/2018	Jose Stédile	Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa; e, no mérito, pela aprovação deste, pela aprovação do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo apresentado pela Comissão de Defesa do Consumidor; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.
PPP 1 CDC => PL 1220/2015	Parecer Proferido em Plenário	06/06/2018	Jose Stédile	Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Jose Stédile (PSB-RS), pela Comissão de Defesa do Consumidor, que conclui pela aprovação deste, do PL 2616/2015, do PL 3098/2015, do PL 8667/2017, e do

				PL 10114/2018, apensados, na forma do Substitutivo apresentado; e pela rejeição do PL 10278/2018, apensado.
RDF 1 => PL 1220/2015	Redação Final	06/06/2018	Jose Stédile	Redacao Final
SBT 1 => PL 1220/2015	Substitutivo	06/06/2018	Jose Stédile	
SBT 2 => PL 1220/2015	Substitutivo	06/06/2018	Jose Stédile	

PL 1220/2015 Mensagens, Ofícios e Requerimentos

PLENÁRIO (PLEN)

Número	Tipo	Data de apresentação	Autor	Ementa
REQ 7240/2017 => PL 3536/2012	Requerimento de Redistribuição	13/09/2017	Rodrigo Martins	Requer a reconstituição dos Projetos de Lei n. 3536/2012, 491/2015, 1220/2015, 2254/2015, 4469/2016, 5466/2016, 7130/2017, 7263/2017 e 7267/2017.
REQ 7961/2017 => PL 1220/2015	Requerimento de Urgência (Art. 155 do RICD)	19/12/2017	Líderes	Com base no art. 155 do Regimento Interno, requeremos regime de urgência para a apreciação do Projeto de Lei nº 1.220 de 2015.
REQ 8357/2018 => PL 1220/2015	Requerimento de Urgência (Art. 154 do RICD)	03/04/2018	Pauderney Avelino	Requer, nos termos do art. 154, urgência para apreciação do PL 1220/2015.