

PROJETO DE LEI N.º _____ DE 2025

Dispõe sobre a regulamentação de contratos de compra e venda, bem como de administração de unidades imobiliárias, habitacionais ou comerciais no Estado do Maranhão, visando à transparência, segurança jurídica e prevenção de litígios, e dá outras providências.

A Assembleia Legislativa do Estado do Maranhão decreta:

Art. 1º - Aplica-se esta Lei aos contratos de empreendimentos habitacionais, entendidos como aqueles firmados entre fornecedor e consumidor e tem por objetivo estabelecer normas claras e específicas para a celebração, execução e fiscalização de contratos imobiliários no Estado do Maranhão, com o intuito de proteger os direitos dos consumidores, promover a transparência nas transações e reduzir os conflitos judiciais.

Art. 2º - Os contratos imobiliários celebrados no Estado do Maranhão deverão observar os seguintes princípios:

I - Transparência: Todas as informações relevantes sobre o imóvel, incluindo documentação, condições de pagamento, prazos de entrega e eventuais restrições, deverão ser fornecidas de forma clara e acessível às partes.

II - Segurança jurídica: Os contratos deverão ser redigidos de forma clara e detalhada, evitando cláusulas ambíguas ou abusivas.

III - Informações sobre taxas, encargos e despesas adicionais;

IV - Garantias oferecidas pelo vendedor ou incorporadora;

V - Cláusulas de rescisão e penalidades por descumprimento;

VI - Previsão de mediação ou arbitragem para resolução de conflitos.

Art. 3º - É obrigatória a realização de *due diligence* prévia à oferta de imóveis e à celebração do contrato, incluindo:

I - Verificação da regularidade da documentação do imóvel;

- II - Análise de eventuais ônus ou restrições registraís;
- III - Avaliação da conformidade do imóvel com as normas urbanísticas e ambientais.

Art. 4º - Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

- I** - O preço total a ser pago pelo imóvel;
- II** - Descritivo analítico dos materiais a serem utilizados na construção e no acabamento;
- III** - O valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;
- IV** - O valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;
- V** - A forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;
- VI** - Os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de incidência de cada um;
- VII** - As penalidades aplicáveis em caso de inadimplemento pelo consumidor;
- VIII** - As consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente em caso de culpa desde;
- IX** - As taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;
- X** - As informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei Federal nº 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em stands de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;
- XI** - O prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;
- XII** - As informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em

especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XIII - O número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XIV – O termo final para obtenção do auto de conclusão (Habite-se) da obra bem como, no caso de empreendimento múltiplo, da unidade e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43A da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

XV – O termo final para a apresentação dos documentos, tais como certidões, necessários a eventual financiamento de acordo com o cronograma de desembolso.

Art. 5º - Aplicam-se as disposições desta Lei aos contratos de administração imobiliária.

§ 1º A administradora imobiliária responderá por danos causados ao imóvel, não reparados na sua devolução, quando não atuar com diligência necessária ao exercício de seu mandato, entendida esta como cuidado, boa-fé objetiva, cooperação e lealdade.

§ 2º O consumidor tem direito de obter da administradora imobiliária a prestação de contas que deverá ser entregue em até dez dias contados da solicitação.

Art. 6º - Fica obrigado o fornecedor ao colocar à venda no mercado, edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, a disponibilizar ao consumidor o acesso a informações, sempre atualizadas, sobre todos os demais empreendimentos imobiliários de titularidade da incorporadora ou de grupo de sociedades ao qual estes pertençam.

Parágrafo único. As informações deverão conter, no mínimo:

I - A relação dos demais empreendimentos imobiliários já lançados pela incorporadora ou pelo grupo de sociedades ao qual pertence;

II - Os prazos de entrega de cada empreendimento;

III - O período de atraso de cada empreendimento com o motivo do atraso do empreendimento, se for o caso;

Art. 7º - As informações deverão ser disponibilizadas ao consumidor por meio físico no estabelecimento do fornecedor, encaminhadas por e-mail

e, em caso de ofertas de venda pela internet, na página do site, cabendo ao fornecedor mantê-las sempre atualizadas.

Art. 8º - Consideram-se abusivas as cláusulas de vigência, sem possibilidade de rescisão imotivada, nos contratos de intermediação imobiliária com administração de bem com prazo superior a doze meses, contados da assinatura do contrato de locação com a imobiliária administradora.

Parágrafo único. Decorridos doze meses, o proprietário do imóvel poderá rescindir o contrato, mediante aviso prévio de trinta dias, sem incorrer em multa ou penalidade.

Art. 9º - Fica instituído o *Cadastro Estadual de Contratos Imobiliários*, sob responsabilidade da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com o objetivo de centralizar e disponibilizar informações sobre contratos imobiliários celebrados no Estado.

Art. 10 - As infrações às disposições desta Lei sujeitarão os responsáveis às seguintes penalidades:

I - Multa de até 10% do valor do contrato;

II - Suspensão temporária ou definitiva do registro profissional, no caso de corretores de imóveis;

III - Proibição de participar de licitações ou receber incentivos fiscais, no caso de incorporadoras.

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

PLENÁRIO DEPUTADO “NAGIB HAICKEL” DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO MARANHÃO (PALÁCIO “MANUEL BECKMAN”).

EM 19 DE FEVEREIRO DE 2025.

JUNIOR FRANÇA
Deputado Estadual - PP

JUSTIFICATIVA

O Estado do Maranhão tem enfrentado um aumento significativo de demandas judiciais relacionadas a contratos imobiliários, especialmente em decorrência de problemas como falta de transparência, descumprimento de prazos de entrega, documentação irregular e cláusulas abusivas. Esses conflitos geram insegurança jurídica, sobrecarregam o Poder Judiciário e prejudicam os consumidores e os profissionais e empresas do setor.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei busca estabelecer um marco regulatório que promova a transparência, a segurança jurídica e a prevenção de litígios no setor imobiliário. A proposta inclui medidas como a obrigatoriedade de due diligence, a criação de um cadastro estadual de contratos e a instituição de um programa de mediação de conflitos, visando a agilizar a resolução de disputas e a reduzir a judicialização.

Além disso, o Projeto de Lei reforça a proteção aos consumidores, garantindo que todas as informações relevantes sejam fornecidas de forma clara e acessível, e que os contratos sejam redigidos de maneira detalhada e equilibrada. A inclusão de cláusulas de mediação e arbitragem também contribui para a resolução ágil e eficiente de

conflitos, descongestionando o Poder Judiciário.

Por fim, a proposta alinha-se às melhores práticas nacionais e internacionais no setor imobiliário, promovendo a sustentabilidade, a ética e a responsabilidade social. Acreditamos que a adoção desta Lei trará benefícios concretos para a população do Maranhão, fortalecendo a confiança no mercado imobiliário e contribuindo para o desenvolvimento urbano e econômico do Estado.

Pelo exposto, solicitamos o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação deste Projeto de Lei.

JUNIOR FRANÇA
Deputado Estadual - PP