

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta parágrafo ao art. 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre os efeitos da hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro em relação aos adquirentes do imóvel.

Art. 2º O art. 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, passando o atual parágrafo único a § 1º:

“Art. 28.

§ 2º A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (NR).“

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A proposição em tela visa a consolidar no texto da lei o entendimento já cristalizado pela Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça – STJ, no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

A intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador,

quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado.

De há muito o direito civil vem sofrendo as influências do Código de Defesa do Consumidor, cujos princípios protegem a parte hipossuficiente do negócio jurídico, sendo certo que as normas consumeristas têm a qualidade de serem constitucionalmente tuteladas, à vista do art. 5º, XXXII, da Carta Política de 1988.

Tratando-se de proposição que vai ao encontro da defesa dos direitos dos adquirentes de imóveis contra eventuais comportamentos lesivos de incorporadores imobiliários, rogamos o apoio dos ilustres Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2019-14436

