

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o inciso II 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 O inciso II do art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43.

.....

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, inclusive quanto à valorização do imóvel no período compreendido entre a data da assinatura do contrato e a data prometida para a sua efetiva entrega, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

.....(NR). “

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

JUSTIFICAÇÃO

A valorização do imóvel no período compreendido entre a data da assinatura do contrato e a data prometida para a sua efetiva entrega não é contemplada pela Lei nº 4.591/64, que disciplina a responsabilidade civil do incorporador pela execução da obra.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ vem entendendo que a eventual valorização não se enquadra no conceito de perdas e danos, não



representa uma diminuição do patrimônio do adquirente e nem significa a perda de um ganho que se devesse legitimamente esperar. O Tribunal sustenta, ainda, que o suposto incremento do valor venal do imóvel não decorre, de forma direta e imediata, da inexecução do contrato, mas de fatores extrínsecos, de ordem eminentemente econômica.

“A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não reconheceu o direito à indenização pela valorização de imóvel comprado na planta, pleiteada por comprador que requereu rescisão judicial do contrato de promessa de compra e venda antes da entrega do bem, em virtude de atraso na conclusão da obra. Ao rejeitar, por unanimidade, o recurso do comprador, o colegiado registrou que a eventual valorização do imóvel não se enquadra como perdas e danos. Nem significa a frustração de um ganho que ele pudesse esperar. O relator, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que o acréscimo de valor do imóvel pleiteado pelo comprador não decorreu da inexecução do contrato - como exigido no artigo 43, inciso II, da Lei nº 4.591/1964 -, mas de fatores externos, de ordem eminentemente econômica. O ministro Villas Bôas Cueva explicou que, conforme o artigo 403 do Código Civil, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes causados por efeito direto e imediato da inexecução do contrato (REsp 1.750.585)”

Dessa forma, ressalto que a indenização deverá contemplar o interesse positivo, de modo a que reponha o credor na situação em que este estaria se o contrato houvesse sido cumprido. Do contrário, a incorporadora poderá atrasar a entrega do imóvel e ainda obter lucro com a revenda da unidade em valor superior ao do contrato descumprido. O que se propõe é a aplicação aos contratos de incorporação imobiliária do princípio de que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Diante do exposto, conto com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado JONAS DONIZETTE

