



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*PROJETO DE LEI N.º 697, DE 2021 (Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

NOVO DESPACHO:

APENSE-SE A ESTE O PL 395/2023. POR OPORTUNO, DETERMINO QUE A CCJC SE MANIFESTE TAMBÉM SOBRE O MÉRITO DA MATÉRIA.

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 395/23

(*) Atualizado em 29/03/23, em razão de novo despacho e apensaçāo (1)

PROJETO DE LEI N° , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

Art. 2º O § 2º do art. 43-A da Lei n.º 4.591, de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida pela incorporadora ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade:

I – indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato;

II – indenização equivalente à inversão da cláusula penal estabelecida contratualmente para as hipóteses de mora ou inadimplemento por parte do adquirente, aplicando-se os mesmos encargos ali estipulados, se estes forem mais favoráveis ao adquirente do que o cálculo previsto no inciso anterior.” (NR)

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



JUSTIFICAÇÃO

A disciplina acerca das incorporações imobiliárias recebeu uma série de inovações com a recente aprovação da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que alterou a lei de regência do assunto, Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

No intuito de suprir a lacuna normativa acerca das indenizações cabíveis em caso de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora e de uniformizar a heterogênea jurisprudência sobre o tema, a nova legislação estabeleceu que, ultrapassados 180 dias após o prazo previsto para conclusão do empreendimento, seria devido ressarcimento equivalente a “1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato”.

Embora a disciplina seja bem-vinda, oferecendo condições fixas e segurança jurídica ao mercado de incorporações, ela carrega o potencial de promover iniquidades na distribuição dos ônus e riscos contratuais entre as partes. De fato, nas hipóteses em que a cláusula penal estipulada pelo instrumento negocial para a mora ou inadimplemento do adquirente for mais rigorosa do que a regra definida na nova legislação, estaremos diante de um injustificado desequilíbrio entre as obrigações do consumidor e da incorporadora, agente econômico que é quem aufera os lucros da atividade e deveria, consequentemente, suportar, se não maiores, ao menos os mesmos riscos impostos ao adquirente.

E é importante lembrar que toda a racionalidade de nosso ordenamento de proteção e defesa do consumidor repousa na ideia de que o processo de desenvolvimento dos mercados colocou os fornecedores em posição de primazia econômica e informacional que posiciona os consumidores em manifesta desvantagem nas práticas comerciais. Como o objetivo de superar essa assimetria, as normas consumeristas concebem um aparato de salvaguardas que restabelecem o desejado equilíbrio entre as partes da relação de consumo.



* c d 2 1 4 9 7 5 2 2 3 9 0 0 *

Essa racionalidade revela-se, com evidência, ao longo de várias passagens do nosso Código de Defesa do Consumidor, como são exemplos a tipificação das práticas abusivas (art. 39), que incluem “a exigência de vantagem manifestamente excessiva”, e a proteção contratual (art. 51), que veda o estabelecimento de cláusulas que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”.

Foi justamente ao fundamento do equilíbrio que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, em quatro processos repetitivos (REsp 1498484, REsp 163428, REsp 1614721 e REsp 163485), que, em caso de atraso na entrega de imóveis, deve-se “inverter, em desfavor da construtora, a cláusula penal estipulada no contrato exclusivamente para o adquirente do imóvel”¹. Entendeu a Corte Superior ser prática abusiva estipular penalidade apenas para o consumidor nos casos de mora ou inadimplemento.

Nesse contexto, com o desígnio de harmonizar a regulação das incorporações imobiliárias com a arquitetura protetiva do consumidor e de positivar essa convergente jurisprudência do STJ, oferecemos o presente projeto de lei. Ele determina que, em caso de atraso na entrega do imóvel, se o contrato cominar ao adquirente em mora multas superiores às devidas legalmente pelas incorporadoras (1% por mês de atraso, conforme o vigente art. 43-A, § 2º, da Lei n.º 4.591, de 1964), essas prevalecerão, cabendo à empresa pagar os mesmos encargos que cobraria do consumidor se ele estivesse em mora ou inadimplente.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2019-14429

¹ Valor Econômico, edição de 10.5.2019, Legislação & Tributos (Centro Oeste), p. E1.



* C D 2 1 4 9 7 5 2 2 3 9 0 0 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES**

**CAPÍTULO II
DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR**

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

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, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (*Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data

estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no *caput* deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação. (*Artigo acrescido pela Lei nº 13.786, de 27/12/2018*)

Art. 44. Após a concessão do *habite-se* pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (*Retificado no DOU de 1/2/1965*)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

LEI N° 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei 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.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:

"Art. 35-A. 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 - 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;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO V DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

Seção IV Das Práticas Abusivas

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (*Caput com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994*)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994*)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. (*Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994*)

XI - Dispositivo acrescido pela *Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999, transformado em inciso XIII, em sua conversão na Lei nº 9.870, de 23/11/1999*

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. (*Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995*)

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. (*Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999*)

XIV - permitir o ingresso em estabelecimentos comerciais ou de serviços de um número maior de consumidores que o fixado pela autoridade administrativa como máximo. (*Inciso acrescido pela Lei nº 13.425, de 30/3/2017, publicada no DOU de 31/3/2017, em vigor 180 dias após a publicação*)

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem

empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exacerbada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a eqüidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exacerbada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo

equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996*)

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 395, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-697/2021. POR OPORTUNO, DETERMINO QUE A CCJC SE MANIFESTE TAMBÉM SOBRE O MÉRITO DA MATÉRIA.

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



* C D 2 3 3 3 3 4 8 8 3 6 2 0 0 *

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 3^a 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



* C D 2 3 3 3 3 4 8 8 3 6 2 0 0 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEGISLAÇÃO	ENDEREÇO ELETRÔNICO
LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1964-12-16;4591

FIM DO DOCUMENTO