

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, dispondo que, se o adquirente optar pela resolução do contrato, nos termos do § 1º do art. 43-A, não seja presumível o direito a indenização por lucros cessantes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 43 –A.

.....

§ 4º Na hipótese prevista no § 1º, não é presumível o direito a indenização por lucros cessantes.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Busca o presente projeto de lei acrescentar dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, determinando que, na hipótese de o adquirente optar pela resolução do contrato, nos termos do § 1º do art. 43-A, não seja presumível o direito a indenização por lucros cessantes.

A proposta tem como motivação decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ)¹, que assim cuidou de controvérsia sobre o assunto:

¹ <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/09042024-Lucros-cessantes-nao-sao-presumidos-quando-comprador-de-imovel-pede-rescisao-do-contrato-por-atraso.aspx>



“A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por maioria de votos, que o dano que poderia justificar a indenização por lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel não é presumível, caso o comprador, em razão da demora, tenha pedido a rescisão contratual.

Ao dar provimento ao recurso de uma construtora, o colegiado estabeleceu uma distinção entre o caso sob análise e a jurisprudência da corte, que admite a presunção de lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega de imóvel, nos casos em que o comprador deseja manter o vínculo contratual – circunstância em que ele não precisa provar os lucros cessantes, pois estes são presumidos.

‘Como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel’, afirmou a ministra Isabel Gallotti, autora do voto que foi acompanhado pela maioria da turma julgadora.

Na origem do caso, os sucessores do comprador acionaram a Justiça buscando a rescisão do contrato, além de perdas e danos, em função do atraso na entrega do imóvel vendido na planta pela construtora.

Em primeira instância, a empresa foi condenada a pagar indenização por lucros cessantes. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), entretanto, reformou a decisão para reconhecer que não seria possível acumular essa indenização com o pedido de rescisão contratual.

Ao STJ, os autores da ação defenderam o direito à indenização, alegando que o atraso da obra impediu que eles lucrassem com o aluguel do imóvel. Amparado pela jurisprudência da corte, o relator, ministro Marco Buzzi, em decisão monocrática, restabeleceu a condenação da construtora, sob o fundamento de que os lucros cessantes seriam presumidos no caso de atraso na entrega de imóvel.

No colegiado, porém, prevaleceu o voto divergente da ministra Isabel Gallotti, no sentido de distinguir o caso dos precedentes julgados pelo tribunal. De acordo com a magistrada, a situação na qual o adquirente busca a resolução do contrato é diferente daquela em que ele ainda espera receber o imóvel comprado na planta.

Nessa última hipótese, detalhou a ministra, a presunção de lucros cessantes ocorre de acordo com a regra do artigo 475 do Código Civil, pois o comprador se viu privado da posse do bem na data combinada e, por isso, precisou custear outra moradia, ou deixou de alugar o imóvel durante o período de atraso.

‘Neste caso, a jurisprudência do STJ é firme em estabelecer que são presumidos os lucros cessantes, pois esses abrangeriam o ‘interesse positivo’ ao trazer ao compromissário a mais-valia do negócio’, explicou.

No entanto, Isabel Gallotti explicou que, se o credor opta pela resolução do contrato, ele tem direito à restituição integral do valor corrigido e aos juros aplicáveis – o que corresponderia à reposição de seu patrimônio caso não tivesse efetivado o negócio.

Dessa forma, prosseguiu a ministra, os prejuízos materiais decorrentes seriam sanados pela devolução de toda a quantia com



os encargos legais, o que torna indevida a indenização por aluguéis desse mesmo imóvel, afastando-se a presunção de prejuízo”.

Vejamos, pois, o acórdão do AgInt no RE nº 1881482 - SP (2020/0155953-5)²:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

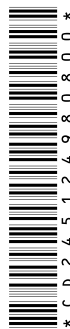
1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abrangendo também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.”

² https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=235447464®istro_numero=202001559535&peticao_numero=202000610057&publicacao_data=20240502&formato=PDF



Pelo exposto acima, resta claro que o Superior Tribunal de Justiça decidiu firmemente que os prejuízos materiais decorrentes seriam sanados pela devolução de toda a quantia com os encargos legais, o que torna indevida a por lucros cessantes

Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

Então, para dirimir definitivamente a controvérsia sobre o tema, apresentamos o presente projeto de lei, contando com o apoio de nossos Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-9432

