

# COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

## PROJETO DE LEI Nº 3.863, DE 2024

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.

**Autor:** Deputado JONAS DONIZETTE

**Relator:** Deputado DUARTE JR.

### I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 3.863, de 2024, de autoria do Deputado Jonas Donizete, que acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar que, se o adquirente optar pela resolução do contrato, nos termos do § 1º do art. 43-A, o direito à indenização por lucros cessantes não será presumível.

O art. 1º do projeto acrescenta o §4º ao art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, no caso do pedido de resolução do contrato em decorrência do atraso da incorporadora na entrega do imóvel, não se presumirá o direito à indenização do adquirente por lucros cessantes.

O art 2º do projeto prevê a entrada em vigor da proposição na data da sua aprovação.

O projeto foi distribuído à Comissão de Defesa do Consumidor e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 do RICD). A



proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é o ordinário.

No âmbito desta Comissão, não foram apresentadas emendas ao projeto principal no prazo regimental, transcorrido de 10/12/2024 a 18/12/2024.

Cabe, regimentalmente, a esta Comissão manifestar-se sobre o projeto de lei em epígrafe sob a ótica do que prescreve o inciso V do artigo 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O presente projeto busca incluir, na Lei nº 4.591/1964, a regra de que não é presumível o direito à indenização por lucros cessantes nos casos em que o comprador optar pela resolução do contrato.

A proposta é baseada em entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que faz distinção entre o interesse contratual de quem deseja manter o vínculo e o de quem opta pela sua dissolução. A jurisprudência vem sendo construída, nesses casos, no sentido de que não há como se falar em frustração de expectativa de renda mensal, como a obtida por meio de aluguel, para o caso de comprador que solicita a resolução do contrato, pois o imóvel jamais foi incorporado ao patrimônio do adquirente.

A importância da proposição reside no equilíbrio que busca estabelecer entre os direitos do adquirente e a razoabilidade das consequências impostas aos incorporadores. Em vez de permitir que o simples pedido de resolução do contrato gere automaticamente uma indenização por lucros cessantes, o projeto reforça que tais valores devem ser efetivamente comprovados. Isso evita que situações subjetivas ou sem base concreta sejam utilizadas para fins indenizatórios, o que, em última instância, contribui para um ambiente de negócios mais saudável e menos litigioso.



Assim, ao determinar que os lucros cessantes não sejam presumidos, o projeto promove a racionalidade nas decisões judiciais, exigindo que qualquer pleito de indenização adicional seja devidamente fundamentado e demonstrado.

Destacamos que o comprador que optar pela resolução do contrato continuará tendo direito à restituição integral das quantias pagas, corrigidas e acrescidas de juros legais, o que já garante reparação material dos danos sofridos. A retirada da presunção automática quanto aos lucros cessantes apenas favorece uma análise mais criteriosa de cada situação, incentivando a resolução contratual de maneira justa, sem abrir margem para distorções ou enriquecimento sem causa.

Assim, consideramos que a proposta representa um avanço na consolidação da segurança jurídica no mercado imobiliário brasileiro, motivo pelo qual votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.863/2024.

Sala da Comissão, em            de            de 2025.

Deputado DUARTE JR.  
Relator

2025-7931

