

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para suprimir a expressão “anuência da incorporadora” constante do § 9º do art. 67-A.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 9º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67-A.....

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei propõe a supressão da expressão “anuência da incorporadora” do § 9º do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, por se tratar de exigência que impõe restrição desproporcional ao consumidor, desequilibrando a relação contratual ao transferir à incorporadora um poder de veto sobre a cessão de direitos do adquirente, sem qualquer contraprestação ou garantia adicional. Essa condição não se justifica do ponto de vista jurídico ou econômico e acaba por limitar desnecessariamente a liberdade do adquirente em dispor de seus direitos.


Tal entendimento encontra respaldo em jurisprudência recente e consolidada do Superior Tribunal de Justiça. No julgamento do Recurso




Especial nº 1.947.698, sob relatoria do ministro Luis Felipe Salomão, a Quarta Turma do STJ afastou cláusulas contratuais que condicionavam a cessão de direitos à anuência da vendedora mesmo após a quitação do contrato, reconhecendo que tal exigência configura “desvantagem exagerada para o consumidor” e deve ser considerada nula¹. O posicionamento do Tribunal incorpora a interpretação consolidada pela Segunda Seção em recursos repetitivos recentes, reforçando a necessidade de adequação da norma infraconstitucional a esse entendimento.

Além disso, a Lei nº 13.786/2018 — conhecida como Lei do Distrato — já introduziu o art. 67-A à Lei de Incorporações Imobiliárias e estabeleceu critérios equilibrados para as hipóteses de rescisão contratual, permitindo a dedução integral da comissão de corretagem e limitando a penalidade contratual máxima a 25% do valor pago (ou 50% no caso de regime especial de patrimônio de afetação)². Isso demonstra que o legislador já buscou promover equilíbrio nas relações contratadas, sem recorrer à imposição de anuência da incorporadora como condição para cessão, o que revela que essa exigência, além de desnecessária, contrapõe-se ao espírito da legislação atual.

A eliminação dessa expressão também fortalece a segurança jurídica e a transparência no mercado imobiliário, pois permite que o adquirente exerça seu direito de disposição sem entraves arbitrários, aumentando a previsibilidade das transações e a confiança dos consumidores nas relações contratuais. Tal medida se alinha aos preceitos estabelecidos pelo Código de

1  Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.947.698, Quarta Turma, relator: ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1452221606> e <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/16032022-Quarta-Turma-afasta-devolucao-em-dobro-de-comissao-de-corretagem-retida-indevidamente-apos-rescisao-do-contrato.aspx>

2  Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o distrato em contratos de promessa de compra e venda de imóveis. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm




Defesa do Consumidor, que protege o adquirente de cláusulas abusivas e reconhece sua vulnerabilidade nas relações de consumo, ao mesmo tempo que reforça os valores da boa-fé objetiva e da função social do contrato³.


Em síntese, a alteração legislativa proposta harmoniza a Lei das Incorporações com o entendimento consolidado pelo STJ no REsp 1.947.698, assegura maior equilíbrio nas relações contratuais, amplia a proteção do consumidor e promove maior clareza e justiça no setor imobiliário.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

1  Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.947.698, Quarta Turma, relator: ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1452221606> e <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/16032022-Quarta-Turma-afasta-devolucao-em-dobro-de-comissao-de-corretagem-retida-indevidamente-apos-rescisao-do-contrato.aspx>

2  Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o distrato em contratos de promessa de compra e venda de imóveis. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm

