

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2025**

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Estabelece o prazo decenal para restituição da comissão de corretagem em caso de rescisão de contrato por atraso na entrega de imóvel e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o artigo 43-A da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1979, para estabelece o prazo decenal para restituição da comissão de corretagem em caso de rescisão de contrato por atraso na entrega de imóvel e dá outras providências.

Art. 2º O artigo 43-A da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43-A .....

§4º Fica estabelecido que o prazo prescricional para que o consumidor possa solicitar a restituição da comissão de corretagem paga à incorporadora ou construtora, nos casos de rescisão do contrato em razão de atraso na entrega do imóvel, será de dez anos, contados a partir da data em que o adquirente tiver ciência da recusa da devolução integral das parcelas pagas.” (NR).

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

**JUSTIFICAÇÃO**

O presente projeto de lei visa consolidar a segurança jurídica em relação à restituição da comissão de corretagem paga em contratos de compra e venda de imóveis que sejam rescindidos por atraso na entrega, assegurando um prazo claro e uniforme para o exercício desse direito pelo consumidor.



A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1099, firmou entendimento de que o prazo prescricional aplicável nesses casos é decenal, contado a partir da ciência do consumidor sobre a recusa da devolução dos valores pagos. Conforme registrado pelo relator do caso, ministro Humberto Martins:

*"Prescrição decenal, art. 205 do Código Civil, da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver de fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas"* (REsp 1.897.867, Tema 1099).

Esse entendimento diferencia-se da prescrição trienal prevista em casos de devolução motivada por cláusula abusiva, aplicando-se apenas às situações em que a devolução decorre de inadimplemento da incorporadora ou construtora, caracterizando responsabilidade contratual.

A lei ora proposta traz previsibilidade tanto para os consumidores quanto para o mercado imobiliário, garantindo que valores pagos indevidamente possam ser reivindicados mesmo após anos da ocorrência do inadimplemento, e delimita com clareza a responsabilidade das incorporadoras e construtoras, evitando divergências interpretativas que resultem em litígios prolongados.

Assim, este projeto fortalece os direitos do consumidor, adequando a legislação à jurisprudência consolidada do STJ, e contribui para a segurança e estabilidade nas relações contratuais do setor imobiliário, promovendo transparência e proteção jurídica aos adquirentes de imóveis.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres Pares para aprovar a proposição nesta Casa.

Sala das Sessões, em            de            de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE





Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD259949991800>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Jonas Donizette

