



PROJETO DE LEI Nº , DE 2025
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para dispor sobre a reciprocidade das cláusulas penais em contratos de translação imobiliária submetidos ao regime de incorporação e de parcelamento de solo urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para dispor sobre a reciprocidade das cláusulas penais em contratos de translação imobiliária submetidos ao regime de incorporação e de parcelamento de solo urbano.

Art. 2º O art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43-A.

.....

§ 1º-A. Ausente a previsão de multa contratual em prol do adquirente, aplicar-se-á a seu favor aquela consignada em benefício do incorporador.

.....” (NR)

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 32-B:

“Art. 32-B. Diante da omissão contratual, aplica-se em desfavor do vendedor a mesma cláusula penal prevista em desfavor do adquirente.”



Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por finalidade aperfeiçoar a disciplina das cláusulas penais em contratos de transação imobiliária submetidos ao regime de incorporação e de parcelamento do solo urbano, reforçando a proteção jurídica do adquirente de imóvel perante o incorporador ou loteador.

Na prática contratual, é comum que se observe a assimetria entre as partes: de um lado, o incorporador ou loteador, geralmente profissional e dotado de maior poder econômico e técnico; de outro, o adquirente, parte comumente vulnerável, que celebra o contrato, não raras vezes, em regime de adesão, sem possibilidade real de discutir ou modificar suas cláusulas.

Essa desigualdade reflete-se, com frequência, nas disposições relativas às penalidades contratuais. Em muitos contratos, prevê-se multa exclusivamente em favor do incorporador ou do vendedor, em caso de mora ou inadimplemento do comprador, restando omissa previsão correspondente em benefício do adquirente.

Referida prática, compreendemos, afronta os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da função social do contrato, consagrados no Código Civil (arts. 421 e 422).

A jurisprudência pátria, notadamente a do Tribunal da Cidadania, tem reiteradamente reconhecido o direito à reciprocidade das cláusulas penais, de modo a impedir o desequilíbrio entre os contratantes.

A título de exemplo, naquela Corte já se decidiu, em sede de recurso especial afeto à sistemática de julgamentos repetitivos, que “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente,



deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor¹”.

A proposição ora apresentada busca, portanto, positivar esse entendimento jurisprudencial, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade às relações contratuais imobiliárias.

Ao introduzir o § 1º-A no art. 43-A da Lei nº 4.591/1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias) e o art. 32-B na Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), o projeto estabelece, de forma expressa, que a ausência de multa contratual em favor do adquirente implicará a aplicação, em seu benefício, daquela prevista em prol do vendedor.

Com isso, promove-se a isonomia contratual entre as partes e reforça-se a proteção do consumidor, em harmonia com os princípios do Código de Defesa do Consumidor e com o entendimento jurisprudencial consolidado.

Trata-se, assim, de medida de justiça, equidade e transparência nas relações imobiliárias, que não onera o setor produtivo, mas apenas exige o respeito à reciprocidade e ao equilíbrio nas cláusulas contratuais.

Diante do exposto, pugnamos pelo apoio dos nobres pares pela aprovação desta relevante proposição legislativa.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

2025-16559

¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo nº 971. Brasília, julgamento em 22 maio 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?cod_tema_inicial=971&cod_tema_final=971>. Acesso em: 11 nov. 2025.

