

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2026**  
(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para restringir aos imóveis edificados a dedução, pelo loteador, dos valores correspondentes à fruição do bem, nos casos de resolução contratual por fato imputado ao adquirente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para restringir aos imóveis edificados a dedução, pelo loteador, dos valores correspondentes à fruição do bem, nos casos de resolução contratual por fato imputado ao adquirente.

Art. 2º O art. 32-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32-A. ....

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel **edificado**, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel **edificado** ao adquirente até sua restituição ao loteador;

.....” (NR)

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

**JUSTIFICAÇÃO**

Em cenário de crise, a Lei nº 13.786, de 2018, conhecida como Lei dos Distratos, alterou a legislação sobre incorporação imobiliária e



loteamento para, entre outras coisas, estabelecer em favor do incorporador ou do loteador, quando da resolução contratual, a retenção de valores correspondentes à cláusula penal, aos encargos moratórios, ao IPTU, às contribuições condominiais, à comissão de corretagem, bem como à fruição do imóvel. Assim, a apuração do montante a ser devolvido ao adquirente deverá levar em consideração a dedução dos referidos valores.

No caso dos loteamentos, a Lei dos Distratos acrescentou à Lei nº 6.766, de 1979, o art. 32-A, que estabeleceu o percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) como o equivalente à fruição do bem. A disposição promoveu alteração no entendimento jurisprudencial sobre o tema firmado no Superior Tribunal de Justiça, que entendia que, nos loteamentos, a indenização pela fruição do bem somente seria devida nos casos de imóveis edificadas. A nova legislação, ao silenciar sobre o assunto em dispositivo sobre a retenção dessa verba, levou a Corte a interpretá-la no sentido de estender a sua incidência à resolução de todos os lotes, edificadas ou não, desde que por culpa do adquirente. Confira-se, a propósito, recente decisão da 4ª Turma do Tribunal:

[...]

*2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.*

*3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido. (REsp nº 2.104,086/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Isabel Gallotti, julgado em 7 out. 2025)*

O que justifica a retenção do percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) são os lucros cessantes a que faz jus o loteador



(credor), a quem se deve indenizar pelos frutos que poderia haver extraído daquele bem se o possuísse no período em que tinha a posse o devedor.

Não edificado o terreno, coloca-se em xeque o fundamento sobre o qual repousa a indenização pela fruição do imóvel, de modo que a legislação, interpretada de forma ampla acaba por legitimar o enriquecimento sem causa do loteador.

Para evitar injustiças, apresenta-se o presente projeto de lei, no intuito de afastar a retenção de valores a título de fruição no caso de lotes não edificados, ainda que previstos contratualmente.

Ante o exposto, submetemos esta proposição ao exame dos ilustres Pares, a quem rogamos o indispensável apoio para sua aprovação.

Sala das Sessões, em        de        de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE

