



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3152/2025

EMENDA ADITIVA (Do Sr. Pompeo de Mattos)

Acrescenta dispositivo ao Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.152, de 2025, para atualizar o art. 2º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, exigindo formação superior específica e exame de ingresso para o exercício da profissão de Corretor de Imóveis.

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis é privativo dos profissionais com formação superior em Gestão de Negócios Imobiliários, ou equivalente reconhecido pelo Ministério da Educação, e aprovação em Exame de Ingresso organizado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda aditiva ao Substitutivo apresentado ao Projeto de Lei nº 3.152, de 2025, tem por finalidade aperfeiçoar o marco regulatório da atividade de Corretor de Imóveis, instituído pela Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, adequando-o às exigências contemporâneas de qualificação técnica, confiabilidade institucional e proteção do consumidor no âmbito das transações imobiliárias.





Em um ambiente econômico crescentemente complexo, no qual operações imobiliárias envolvem valores expressivos, repercussões patrimoniais duradouras e responsabilidades jurídicas significativas, revela-se indispensável fortalecer os mecanismos normativos que asseguram a idoneidade, a competência e a responsabilidade dos profissionais responsáveis pela intermediação desses negócios.

A experiência histórica recente demonstra que a intermediação imobiliária deixou de ser um campo empírico ou meramente intuitivo para se transformar em área que demanda domínio de conhecimentos multidisciplinares, envolvendo aspectos de natureza jurídica, registral, urbanística, contratual, tributária e mercadológica.

A atividade do corretor incide diretamente sobre a formação e consolidação de relações jurídicas complexas, que exigem precisão técnica e rigor procedimental, notadamente nos casos em que a operação imobiliária repercute em financiamentos, garantias reais, averbações, certidões obrigatórias e na articulação entre cadastros e registros públicos.

Nesse cenário, a exigência de formação superior específica em Gestão de Negócios Imobiliários — ou equivalente reconhecido pelo Ministério da Educação — não configura barreira irrazoável ou restrição indevida ao exercício profissional; ao contrário, atende integralmente ao comando constitucional do art. 5º, XIII, que autoriza a lei federal a estabelecer qualificações profissionais quando necessárias à proteção do interesse público.

A elevação do nível de formação acadêmica dos profissionais de corretagem imobiliária garante maior segurança ao consumidor, assegurando que os agentes envolvidos na intermediação possuam domínio efetivo das normas que regem o parcelamento do solo, os regramentos urbanísticos, os instrumentos contratuais, as especificidades do registro imobiliário, as obrigações tributárias incidentes e as responsabilidades civis derivadas de eventuais vícios ou omissões.

O curso superior, por sua própria natureza, propicia a sistematização desses conhecimentos, ampliando a capacidade analítica do profissional, a sua compreensão das dinâmicas do mercado e a sua habilidade para prevenir riscos jurídicos e financeiros.





Trata-se de medida que fortalece a assimetria informacional em favor do consumidor, reduz a incidência de litígios e melhora o padrão geral dos serviços prestados.

A instituição do Exame de Ingresso, a ser organizado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, configura mecanismo adicional de aperfeiçoamento da qualidade profissional, alinhando-se às melhores práticas adotadas em outras categorias que desempenham função social relevante, como Direito, Contabilidade e diversas carreiras da área da saúde.

O exame cumpre dupla finalidade: de um lado, filtra profissionais que não alcançaram o domínio mínimo das competências exigidas para o exercício da profissão; de outro, padroniza a avaliação de conhecimentos, assegurando homogeneidade formativa em âmbito nacional e criando um instrumento objetivo, impessoal e meritocrático de aferição da capacidade técnica.

A exigência do exame, largamente reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal como constitucional e proporcional, reforça a credibilidade institucional do conselho profissional e promove a transparência e a confiabilidade no mercado imobiliário, desestimulando práticas fraudulentas e condutas de risco.

O reforço normativo ora proposto também possui relevância macroeconômica e institucional, visto que a intermediação imobiliária movimenta parcela expressiva da economia brasileira, sendo vetor significativo de financiamento, investimento, desenvolvimento urbano e mobilidade patrimonial de famílias e empresas.

Nesse contexto, a profissionalização crescente dos corretores contribui para a estabilidade das relações contratuais, para a redução de incertezas jurídicas e para o aperfeiçoamento do ambiente de negócios. Esses aspectos são particularmente relevantes em um país que busca atrair investimentos, fomentar o crédito e promover segurança na aquisição e transmissão de bens imóveis.

Ademais, ao aprimorar os requisitos de habilitação profissional, o legislador amplia a capacidade de fiscalização e autorregulação do sistema, fortalecendo a prevenção de fraudes, o combate a práticas abusivas e a responsabilização adequada de agentes que atuem à margem das normas vigentes.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado POMPEO DE MATTOS – PDT/RS

Por fim, a proposição respeita integralmente os direitos adquiridos, preservando as inscrições já consolidadas e assegurando continuidade às atividades regularmente exercidas, em estrita consonância com os princípios constitucionais da segurança jurídica, da proteção da confiança e da proporcionalidade.

O aprimoramento da formação e da avaliação dos novos profissionais não representa ruptura ou descontinuidade, mas evolução natural de um setor cuja complexidade exige permanente atualização normativa.

Diante dessas razões, a presente emenda revela-se oportuna, juridicamente consistente e socialmente relevante, contribuindo para a valorização da profissão, para o aperfeiçoamento do mercado imobiliário e para a proteção efetiva dos consumidores e dos bens jurídicos envolvidos nas transações imobiliárias.

Trata-se de medida que reforça o papel institucional desta Casa enquanto guardiã da boa legislação e promotora de avanços normativos compatíveis com as exigências do tempo presente.

Brasília, de novembro de 2025.

POMPEO DE MATTOS
Deputado Federal
PDT/RS

