



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 5.965, DE 2025** **(Do Sr. Marcos Tavares)**

Estabelece normas gerais de proteção jurídica ao corretor e à corretora de imóveis quanto à responsabilidade civil por atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, definindo limites objetivos da responsabilidade dos profissionais de intermediação imobiliária, impondo deveres de informação proporcionais à sua atividade e reforçando a responsabilidade exclusiva das construtoras e incorporadoras na execução da obra, ressalvadas hipóteses excepcionais previstas em lei.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**DEPUTADO FEDERAL MARCOS TAVARES**

**PROJETO DE LEI Nº , DE DE 2025**  
(Do Senhor Marcos Tavares)

Estabelece normas gerais de proteção jurídica ao corretor e à corretora de imóveis quanto à responsabilidade civil por atraso na entrega de empreendimentos imobiliários, definindo limites objetivos da responsabilidade dos profissionais de intermediação imobiliária, impondo deveres de informação proporcionais à sua atividade e reforçando a responsabilidade exclusiva das construtoras e incorporadoras na execução da obra, ressalvadas hipóteses excepcionais previstas em lei.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais sobre responsabilidade civil dos corretores e das corretoras de imóveis na comercialização de unidades imobiliárias, delimitando seus deveres e responsabilidades, especialmente nos casos de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 2º O corretor e a corretora de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), respondem civilmente apenas pelos atos diretamente relacionados à intermediação imobiliária, incluindo:

- I – apresentação do imóvel ou do empreendimento;
- II – orientação documental básica sobre a transação;
- III – mediação entre as partes para formalização da compra e venda.

Art. 3º Não responderão o corretor ou a corretora, em nenhuma hipótese, por atrasos na entrega da obra ou por falhas na execução do empreendimento imobiliário, salvo quando comprovado:

- I – dolo ou fraude na apresentação das informações;
- II – participação direta na incorporação, na construção ou na gestão executiva da obra;
- III – ocultação intencional de informações essenciais sobre o





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**DEPUTADO FEDERAL MARCOS TAVARES**

empreendimento que estavam sob sua posse e que não decorreram de dados fornecidos pela incorporadora ou construtora.

Art. 4º Compete exclusivamente à incorporadora ou à construtora a responsabilidade pela entrega do empreendimento, execução da obra, cumprimento dos prazos contratualmente assumidos e resolução de vícios de construção.

Art. 5º O corretor e a corretora deverão fornecer ao consumidor, no ato da intermediação, informações atualizadas disponibilizadas pela incorporadora ou construtora, observados os seguintes parâmetros:

I – apenas informações oficiais fornecidas pela empresa responsável pela obra;

II – proibição de responsabilização por inexatidões de dados provenientes da incorporadora ou construtora;

III – obrigação de orientar o consumidor a consultar documentos formais do empreendimento, tais como Registro de Incorporação (RI) e material contratual.

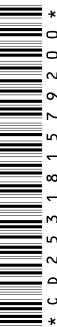
Art. 6º Os contratos de promessa de compra e venda, bem como os materiais publicitários de comercialização, deverão conter cláusula expressa esclarecendo que a responsabilidade pela entrega da obra é exclusiva da incorporadora ou construtora, não recaindo sobre o corretor ou a corretora.

Art. 7º Esta Lei não impede que o corretor ou a corretora responda civilmente nas hipóteses previstas no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, desde que vinculadas a atos próprios da intermediação imobiliária.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em        de        de 2025.

**MARCOS TAVARES**  
**Deputado Federal**  
**PDT-RJ**





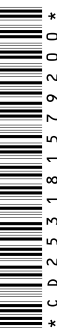
## **JUSTIFICATIVA**

A presente proposição consolida, em âmbito legal, entendimento já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que o corretor e a corretora de imóveis não respondem pelo atraso na entrega da obra, por se tratar de responsabilidade exclusiva da construtora ou incorporadora, salvo hipóteses excepcionais como dolo, fraude ou participação direta na incorporação. Tal entendimento foi reafirmado pela Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 2.088.400/SP (julgado em setembro de 2024), no qual a Corte estabeleceu que “o corretor responde apenas pelos atos de intermediação e não pode ser responsabilizado pelo atraso da obra, porquanto não possui ingerência sobre sua execução”, reafirmando precedente consolidado no REsp 1.662.093/SP.

Dados oficiais do setor imobiliário demonstram a relevância e a urgência de disciplinar o tema. Segundo levantamento da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), divulgado no relatório “Indicadores da Construção Civil – 2024”, mais de 25% dos empreendimentos residenciais entregues no país entre 2019 e 2023 tiveram algum nível de atraso, gerando elevado volume de litígios judiciais. O CNJ, em seu “Justiça em Números 2024”, revela que ações envolvendo direito do consumidor e atraso de obras representam aproximadamente 11% dos casos novos em varas cíveis, com expressivo aumento de demandas em face de corretores, muitas vezes de forma indevida.

Esses litígios recaem sobre profissionais que atuam exclusivamente como intermediadores, sem qualquer participação na construção, gestão, incorporação ou execução do empreendimento. O corretor não possui controle sobre cronograma, contratação de mão de obra, capacidade financeira da construtora ou condições técnicas da obra. O STJ, portanto, ao delimitar sua responsabilidade, contribuiu para reduzir distorções na aplicação do Código de Defesa do Consumidor e evitar responsabilização objetiva de profissionais sem nexos causal com o dano.

A ausência de norma federal clara, contudo, gera insegurança jurídica e multiplicação de demandas infundadas. Para o consumidor, a presente Lei também assegura maior transparência, ao impor deveres proporcionais ao corretor, como fornecimento de informações atualizadas disponibilizadas pela construtora, orientação documental e destaque contratual sobre a





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**DEPUTADO FEDERAL MARCOS TAVARES**

responsabilidade exclusiva da incorporadora na entrega da obra. Trata-se de equilíbrio necessário entre proteção do consumidor e justa delimitação das responsabilidades de cada agente da cadeia imobiliária.

A proposição ainda reforça o princípio constitucional da proporcionalidade na alocação de responsabilidades, previsto implicitamente nos arts. 5º, XXXII e 170, V, da Constituição Federal, além de observar o regime jurídico previsto no Código Civil (arts. 722 a 729) e no Código de Defesa do Consumidor (arts. 6º, 14 e 30), sem criar novos encargos ocultos ou ampliar responsabilidades sem respaldo técnico ou jurídico.

Ao consolidar entendimento jurisprudencial, reduzir litígios infundados e proteger tanto consumidores quanto profissionais da intermediação, a proposta contribui para maior previsibilidade nas relações de consumo, eficiência no mercado imobiliário e fortalecimento da segurança jurídica, fundamento essencial para o desenvolvimento econômico nacional.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres Parlamentares, confiando em sua aprovação.

Sala das Sessões, em            de            de 2025.

**MARCOS TAVARES**  
**Deputado Federal**  
**PDT-RJ**



**FIM DO DOCUMENTO**