

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2026**

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Estabelece responsabilidade solidária da corretora de imóveis pelo cumprimento das condições da oferta, inclusive quanto ao prazo de entrega do imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591 de 1964, para dispor sobre a proteção do adquirente de imóvel em incorporações imobiliárias ao estabelecer responsabilidade solidária da corretora pelo cumprimento das condições da oferta, inclusive quanto ao prazo de entrega do imóvel.

Art. 2º O Artigo 35 da Lei nº 4.591 de 1964, da Lei nº 4.591 de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.35 O incorporador, a corretora e a empresa de intermediação imobiliária terão o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal do terreno, bem como do contrato de construção e da convenção de condomínio, de acordo com a discriminação constante da alínea “i” do art. 32.

.....  
.....

§ 7º A corretora ou empresa de intermediação imobiliária que participar da oferta, publicidade ou intermediação da venda das unidades responderá solidariamente com o incorporador pelo cumprimento das condições da oferta apresentada ao adquirente, inclusive quanto ao prazo de entrega do imóvel.

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



## JUSTIFICAÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro possui forte participação de empresas de corretagem na divulgação e comercialização de empreendimentos imobiliários. Em muitos casos, a corretora atua diretamente na apresentação do empreendimento ao consumidor, na divulgação das condições de venda e na intermediação da contratação.

Apesar dessa participação relevante na cadeia de comercialização dos imóveis, decisões judiciais recentes têm entendido que a corretora não possui responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, atribuindo tal obrigação exclusivamente ao incorporador<sup>1</sup>.

Esse entendimento tem sido fundamentado na interpretação de que a atuação da corretora estaria limitada à intermediação da venda do imóvel, não alcançando a obrigação de entrega do empreendimento. Tal compreensão decorre, em grande medida, da ausência de previsão legal expressa que estabeleça a responsabilidade da empresa de corretagem pelo cumprimento das condições da oferta apresentadas ao consumidor.

Diante desse cenário, mostra-se oportuno que o legislador estabeleça de forma clara o alcance da responsabilidade dos agentes que participam da cadeia de comercialização dos empreendimentos imobiliários.

A presente proposta busca justamente suprir essa lacuna normativa, ao prever que a corretora ou empresa de intermediação imobiliária que participe da oferta, publicidade ou comercialização das unidades responda solidariamente com o incorporador pelo cumprimento das condições da oferta apresentada ao adquirente, inclusive quanto ao prazo de entrega do imóvel.

A medida também promove ajuste no caput do art. 35 da Lei nº 4.591, de 1964, de forma a reconhecer expressamente a participação da corretora no processo de comercialização das unidades imobiliárias, reforçando a segurança jurídica nas relações contratuais decorrentes das incorporações imobiliárias.

<sup>1</sup> <https://www.conjur.com.br/2025-out-23/corretora-nao-tem-responsabilidade-por-atraso-na-entrega-de-imovel-diz-stj/>



Ao explicitar a responsabilidade solidária daqueles que participam da cadeia de oferta e comercialização do empreendimento, a proposta busca assegurar maior proteção ao consumidor e conferir maior previsibilidade às relações jurídicas no mercado imobiliário.

Considerando a relevância da medida, solicita-se o apoio dos nobres Pares para a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em        de        de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE



<sup>1</sup> <https://www.conjur.com.br/2025-out-23/corretora-nao-tem-responsabilidade-por-atraso-na-entrega-de-imovel-diz-stj/>

