



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.213, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 395/2023.

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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.

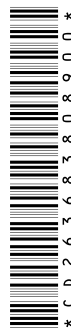
Art. 2º O Artigo 35 da Lei nº 4.591 de 1964, da Lei nº 4.591 de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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 incorporador¹.

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.

¹ <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



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



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI

Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO
DE 1964**<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4591-16-dezembro-1964-368909-norma-pl.html>**FIM DO DOCUMENTO**