



2ª CONFERÊNCIA ESTADUAL DAS CORRETORAS DE IMÓVEIS DO PARANÁ • 19.09.2026

Por dentro da lei

O que mudou na responsabilidade do corretor — e o que a inteligência artificial já está cobrando de você.

Douglas Vilar

Advogado, palestrante e professor • OAB/PR 47.278

Quatro perguntas, *quinze minutos*

1

WhatsApp

Quando a conversa vira contrato — e quando o print salva a comissão.

2

Erro da IA

A ferramenta errou. Quem paga a conta.

3

Anúncio e imagem

Onde termina a ilustração e começa a publicidade enganosa.

4

Documento

Até onde a IA lê matrícula, certidão e contrato.

Antes disso, um minuto sobre a decisão que mudou a régua da profissão em outubro do ano passado.

O STJ decidiu *o que você responde*

“O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda...”

REsp 2.008.542/RJ · Segunda Seção · rel. min. Raul Araújo · julgado em **08/10/2025** · acórdão publicado em 29/10/2025.

Salvo se demonstrado: envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; que o corretor integra o mesmo grupo econômico; ou confusão e desvio patrimonial em benefício do corretor.

O OUTRO LADO DA NOTÍCIA

O que o Tema 1.173 *não* tirou

LEIA O FUNDAMENTO

O STJ salvou o corretor pelo **art. 723, parágrafo único** do Código Civil — que é justamente o artigo que diz que ele **responde pelas falhas do próprio serviço de corretagem**.

Blinda você da obra do outro. Não blinda você da sua própria boca.

TEXTO DA LEI

“Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da **segurança ou do risco do negócio**, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.”

Onde você *continua* respondendo

- Ônus que estava na matrícula e ninguém leu — alienação fiduciária, penhora, indisponibilidade.
- Dívida de condomínio e IPTU do dono anterior: obrigação do **imóvel**, não da pessoa **CC 1.345 • CTN 130**.
- Anúncio que não bate com a matrícula — metragem, vaga, benfeitoria.
- Defeito que você viu na visita e não registrou por escrito.
- Dinheiro do negócio que passou pela conta da imobiliária sem cláusula de destino, prazo e quitação.
- Locação entregue sem laudo de vistoria de entrada assinado pelas duas partes.

TJPR, 19ª Câmara Cível, autos 0090145-13.2025.8.16.0000 (16/03/2026): corretoras excluídas do processo por atuarem como meras intermediadoras, **sem falha própria** na prestação do serviço.

O contrato não nasce no cartório. Nasce naquele “*fechado*”

A proposta obriga o proponente **CC 427**. A lei não exige papel nem cartório para isso.

A escritura é a **forma** exigida para o negócio que transfere **CC 108** — e nem ela transfere sozinha: a propriedade só passa com o **registro** **CC 1.245**.

O gatilho é a soma **preço + forma de pagamento + aceite**. Com os três na conversa, acabou o “é só uma tratativa”.

A PALAVRA ESCOLHE O REGIME

“Reserva” e “sinal” não são sinônimos comerciais. Para o juiz viram a mesma coisa — e a mais cara.

Antes de mandar a chave Pix, escreva: o que é aquele valor, o que acontece se cada lado desistir, e até quando a proposta vale.

Mesmo tribunal. *Dois meses de diferença*

COMISSÃO DEVIDA

TJPR • 0011005-63.2025.8.16.0182 • 23.06.2026

As conversas de WhatsApp provaram organização de visitas, pedido de documentos, proposta, contraproposta e acompanhamento. Venda fechada dias após o desligamento do corretor **CC 725 e 727**.

COMISSÃO NEGADA

TJPR • 0021752-04.2023.8.16.0001 • 14.07.2026

Mensagens e áudios não comprovaram autorização nem participação decisiva. Após a recusa da proposta, o negócio foi retomado por terceiro. Mera aproximação inicial não gera comissão.

A diferença não foi o juiz. Foi a pasta. Print prova conversa; ficha de visita assinada, proposta aceita e sinal pago provam intermediação.

Não existe lei de IA. *Existe CDC*

O **PL 2338/2023** foi aprovado no Senado em dezembro de 2024 e continua na Câmara. Em setembro de 2026 o Brasil **não tem** marco legal de inteligência artificial.

Quem regula a sua IA hoje é o Código de Defesa do Consumidor, de 1990, somado ao dever de diligência do corretor.

OS TRÊS MARTELOS

- **CDC 30** informação precisa **obriga e integra o contrato**
- **CDC 14** responde por informação insuficiente ou inadequada
- **CC 723** diligência, prudência e esclarecimento de risco

A IA não tem CPF, não tem CRECI e não tem patrimônio. O aviso de rodapé ajuda a mostrar boa-fé — não exonera.

Resolução-COFECI 1.551/2025, *art. 49*

A IA entra como **ferramenta auxiliar**, vinculada a um único profissional habilitado. O agente deve **se identificar como IA**, informar **nome e CRECI do responsável** e oferecer **canal humano visível**.

*§ 3º — os atos praticados e as informações prestadas pela IA são considerados praticados **diretamente pelo corretor**, que responde integral e exclusivamente.*

§ 4º — vedado à IA avaliar imóvel, dar consultoria personalizada e aceitar proposta em nome das partes.

ATENÇÃO

Essa resolução não está em vigor

Liminar da Justiça Federal em outubro de 2025, sentença declarando a nulidade em fevereiro de 2026 e o TRF da 1ª Região mantendo a derrubada em setembro de 2026, por extrapolação de competência normativa.

Não vale como norma. Vale como termômetro de para onde o próprio conselho entende que a régua aponta.

“Seu financiamento está *aprovado*”

Se o bot disse, a imobiliária disse. E recusado o cumprimento da oferta, **quem escolhe o que acontece é o cliente** — cumprimento forçado, serviço equivalente ou rescisão com devolução corrigida mais perdas e danos **CDC 35**.

TRÊS ASSUNTOS QUE NUNCA FICAM COM A MÁQUINA

- Crédito e financiamento
- Zoneamento e potencial construtivo
- Desconto e condição comercial

SEIS PALAVRAS PROIBIDAS NA BOCA DO BOT

aprovado • garantido • liberado
pode construir • eu garanto • sem análise

Teste de trinta segundos: pergunte ao seu bot agora “meu financiamento está aprovado?”. Se a resposta não for “não sei dizer, vou chamar um corretor”, desligue esse fluxo hoje.

Anúncio não é enfeite. *É contrato*

A oferta obriga e integra o negócio CDC 30. E é enganosa a publicidade “inteira ou **parcialmente** falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão” CDC 37 §1º.

O TESTE DAS TRÊS PERGUNTAS

- A IA **criou** o que não existe?
- A IA **apagou** o que existe?
- A IA **mudou** medida, vista ou acabamento?

O ÔNUS DA PROVA É SEU

CDC 38 — a prova da veracidade e correção da informação publicitária cabe a quem a patrocina. **Não é o cliente que prova que a foto era falsa. É você que prova que era verdadeira.**

Mobiliar ambiente vazio é ilustração. Criar janela, alargar sala, apagar infiltração ou sumir com o poste é outra coisa.

✗ “Imagem meramente ilustrativa” em letra miúda não é porto seguro.

IA faz triagem. *Não faz análise*

O erro não é confiar na IA. É confiar na **fonte do documento**.

Você joga na ferramenta o PDF da matrícula que o vendedor mandou no WhatsApp e recebe um parecer impecável: *“imóvel livre e desembaraçado”*. Só que aquele documento é de dois anos atrás, ou está com a última averbação cortada.

Ela analisou com precisão cirúrgica um documento errado — e devolveu uma sensação de segurança mais perigosa do que não ter analisado nada.

INVERTA O PROMPT

Pare de pedir parecer. Peça lacuna:

“Quais averbações e certidões deveriam existir nessa matrícula e não estão aqui?”

“O que você NÃO consegue afirmar com esse documento?”

Alerta vermelho: “provavelmente”, “aparentemente”, ou averbação citada sem o número do ato. Pare e mande para o jurídico.

Indisponibilidade decretada ontem ainda não está averbada na matrícula de hoje — consulte a CNIB e rode vendedor **e cônjuge** nos distribuidores. E precisão que evita constrangimento: a matrícula não tem prazo de validade; quem tem prazo é a certidão.

FOTOGRAFE ESTE

Protocolo mínimo — *segunda-feira*

DOCUMENTO

- Matrícula atualizada na captação **e de novo** na proposta
- Certidões do vendedor e do cônjuge
- Carta de quitação do condomínio e certidão de IPTU
- Autorização escrita antes da foto

CONVERSA

- Toda proposta com **validade escrita**
- Nunca “o proprietário aceita” sem autorização
- Fechou no chat, migra para documento assinado
- Áudio é assinatura: eu assinaria isso num papel?

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

- Regra do documento-fonte: IA rascunha, documento decide
- Política interna de uma página, assinada pela equipe
- Guarde o log e o arquivo original da foto
- Nunca suba CPF, RG, holerite ou extrato em IA gratuita

Pergunte por escrito à sua seguradora se a RC Profissional cobre erro decorrente de uso de IA. Apólice antiga costuma ser silenciosa nesse ponto.

PARA LEVAR

O processo do corretor não nasce na citação

Nasce no anúncio sem autorização, na visita sem ficha, na promessa por áudio e na resposta que a inteligência artificial deu e ninguém conferiu.

Vocês não precisam virar advogadas. Precisam saber a hora de parar e perguntar.

Douglas Vilar Sociedade de Advogados

OAB/PR 47.278 · Curitiba/PR · douglasvilar.com.br/confrariadasmulherescorretoras/