

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO***Gabinete do Vereador Marcelo Messias***PROJETO DE LEI Nº /2026**

Dispõe sobre a verificação da legitimidade de anúncios de venda e locação de imóveis em plataformas digitais no Município de São Paulo e estabelece medidas de prevenção a fraudes imobiliárias.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º As plataformas digitais que intermediam, divulgam ou disponibilizam anúncios de venda ou locação de imóveis situados no Município de São Paulo deverão adotar mecanismos mínimos de verificação da legitimidade do anunciante antes da publicação do anúncio.

Parágrafo único. A verificação prevista no caput tem por finalidade prevenir fraudes imobiliárias, proteger consumidores e assegurar maior transparência nas transações imobiliárias realizadas por meio digital.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se plataformas digitais os sítios eletrônicos, aplicativos ou sistemas online destinados à divulgação, intermediação ou facilitação de negócios de venda ou locação de imóveis urbanos.

Art. 3º Antes da publicação do anúncio de venda ou locação de imóvel, a plataforma deverá exigir do anunciante a apresentação de documentação que comprove sua legitimidade para ofertar o imóvel.

§ 1º A comprovação poderá ocorrer mediante a apresentação de ao menos um dos seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II – escritura pública de propriedade;
- III – contrato de administração imobiliária firmado com o proprietário;
- IV – contrato de locação com autorização expressa para sublocação;
- V – autorização formal do proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO***Gabinete do Vereador Marcelo Messias*

§ 2º A plataforma deverá manter os documentos apresentados em meio digital pelo prazo mínimo de cinco anos, assegurada a proteção de dados pessoais nos termos da legislação aplicável.

Art. 4º No caso de anúncio de venda de imóvel, a plataforma deverá exigir a apresentação de matrícula atualizada ou escritura pública que permita verificar:

- I – a titularidade do imóvel;
- II – eventuais ônus reais ou gravames;
- III – restrições legais ou contratuais à alienação ou comercialização do bem.

§ 1º A verificação prevista neste artigo consistirá na conferência da existência de eventuais restrições aparentes constantes da documentação apresentada.

§ 2º A obrigação da plataforma limita-se à verificação documental mínima, não implicando análise jurídica aprofundada da situação registral do imóvel.

Art. 5º Os anúncios de venda ou locação deverão informar, de forma clara e acessível ao consumidor:

- I – a condição do anunciante em relação ao imóvel, indicando se se trata de:
 - a) proprietário;
 - b) administrador imobiliário;
 - c) locatário autorizado;
 - d) representante autorizado.

II – a identificação do responsável pelo anúncio.

Art. 6º A plataforma deverá remover ou suspender anúncios quando houver:

- I – denúncia fundamentada de fraude;
- II – inconsistência na documentação apresentada;
- III – determinação de autoridade administrativa ou judicial.

Art. 7º O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará a plataforma às seguintes sanções administrativas:

- I – multa administrativa de até 1.000 (mil) UFESP por infração;
- II – suspensão do anúncio;
- III – bloqueio do anunciante;
- IV – demais medidas previstas na legislação municipal de proteção ao consumidor.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Marcelo Messias

Art. 8º A fiscalização do cumprimento desta Lei caberá aos órgãos municipais competentes, nos termos da regulamentação.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

MARCELO MESSIAS

Vereador

Líder do MDB

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO***Gabinete do Vereador Marcelo Messias***JUSTIFICATIVA**

A presente proposta tem por objetivo estabelecer medidas de prevenção a fraudes imobiliárias e ampliar a transparência nas transações de compra, venda e locação de imóveis realizadas por meio de plataformas digitais no Município de São Paulo.

Nos últimos anos, observou-se expressivo crescimento do uso de plataformas digitais destinadas à divulgação e intermediação de negócios imobiliários. Aplicativos e sítios eletrônicos especializados passaram a desempenhar papel central na aproximação entre ofertantes e interessados em imóveis, tanto para locação quanto para aquisição. Essa transformação tecnológica trouxe inegáveis benefícios em termos de agilidade, alcance de mercado e facilidade de acesso à informação.

Entretanto, a ausência de mecanismos mínimos de verificação da legitimidade dos anunciantes tem favorecido a ocorrência de fraudes imobiliárias, especialmente em anúncios de locação e venda de imóveis divulgados em ambiente digital. Em diversos casos, imóveis são anunciados por pessoas que não detêm qualquer vínculo jurídico com o bem, o que possibilita a prática de golpes contra consumidores, a divulgação de ofertas inexistentes ou a tentativa de comercialização irregular de imóveis.

A prática conhecida como “golpe do falso aluguel” ou “golpe do falso proprietário” tem se tornado cada vez mais frequente em grandes centros urbanos, incluindo o Município de São Paulo. Nessas situações, fraudadores anunciam imóveis reais, muitas vezes utilizando fotografias retiradas de anúncios legítimos, e exigem pagamentos antecipados de supostos interessados, sem que possuam qualquer autorização do proprietário ou direito de dispor do imóvel.

Além dos prejuízos financeiros causados às vítimas, tais práticas também comprometem a confiança nas plataformas digitais de intermediação imobiliária e geram impactos negativos na segurança das relações de consumo e no funcionamento regular do mercado imobiliário.

Diante desse cenário, mostra-se necessário estabelecer um conjunto mínimo de deveres de diligência por parte das plataformas digitais que divulgam ou intermediam anúncios de venda e locação de imóveis situados no Município de São Paulo. A presente proposta busca justamente instituir mecanismos simples e proporcionais de

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO***Gabinete do Vereador Marcelo Messias*

verificação documental, sem impor às plataformas a realização de análise jurídica aprofundada da situação registral do imóvel.

Nesse sentido, o projeto estabelece que, antes da publicação de anúncios de venda ou locação de imóveis, as plataformas digitais deverão exigir do anunciante a apresentação de documentação que comprove sua legitimidade para ofertar o bem, tais como matrícula atualizada do imóvel, escritura pública, contrato de administração imobiliária, contrato de locação com autorização de sublocação ou autorização formal do proprietário.

No caso específico de anúncios de venda, o projeto prevê ainda a exigência de apresentação de matrícula atualizada ou escritura pública que permita verificar a titularidade do imóvel e eventuais restrições registradas quanto à sua comercialização. Tal medida contribui para prevenir a divulgação de ofertas relativas a imóveis que estejam sujeitos a gravames, indisponibilidades ou restrições legais que impeçam ou limitem sua alienação.

Importante destacar que a obrigação imposta às plataformas limita-se à verificação documental mínima, não implicando análise jurídica aprofundada da situação registral do imóvel, a qual permanece de responsabilidade das partes envolvidas na transação e, quando necessário, de profissionais especializados.

A proposta também estabelece regras de transparência quanto à identificação da condição do anunciante em relação ao imóvel, permitindo que os consumidores saibam se estão lidando com o proprietário, com administrador imobiliário ou com outro representante autorizado.

Trata-se, portanto, de medida que busca equilibrar o avanço tecnológico das plataformas digitais com a necessidade de proteção do consumidor e de prevenção a práticas fraudulentas, sem impor obstáculos desproporcionais à atividade econômica.

Sob o ponto de vista jurídico, a iniciativa encontra fundamento na competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local, bem como para exercer o poder de polícia administrativa sobre atividades econômicas desenvolvidas em seu território, especialmente quando relacionadas à proteção do consumidor e à regularidade das relações urbanas.

Dessa forma, ao exigir mecanismos mínimos de verificação documental e transparência nos anúncios de venda e locação de imóveis, o Município contribui para fortalecer a



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Marcelo Messias

segurança das transações imobiliárias realizadas por meio digital, proteger os consumidores e coibir práticas fraudulentas que têm se multiplicado nas grandes cidades.

Diante da relevância da matéria e do interesse público envolvido, submete-se a presente propositura à apreciação dos nobres Pares, esperando contar com o apoio desta Casa Legislativa para sua aprovação.