



Venda de imóveis sem registro pode gerar responsabilização criminal

Maria Eduarda Lavocat

Uma decisão recente da Vara Criminal da Comarca de Itapema (SC) acendeu um alerta sobre uma prática que preocupa o mercado imobiliário: a divulgação e a comercialização de empreendimentos antes do registro do memorial de incorporação.

Em junho de 2026, a Justiça condenou criminalmente um empresário por anunciar e oferecer à venda unidades de um empreendimento antes da realização do registro obrigatório. Segundo o magistrado, a simples divulgação e oferta pública de imóveis sem o prévio registro do memorial de incorporação já configura o crime previsto no artigo 65 da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações).

Na fundamentação da sentença, o juiz ressaltou que o registro prévio do memorial de incorporação não constitui mera formalidade burocrática. Segundo a decisão, o procedimento é essencial para garantir transparência, segurança jurídica nas negociações e proteção aos consumidores, além de assegurar a concorrência leal entre as incorporadoras, impedindo que empresas obtenham vantagem competitiva ao iniciar as vendas antes de cumprir todas as exigências legais.

A decisão catarinense repercute, agora, no DF, onde o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) conduz uma investigação instaurada após a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF) alegar que algumas empresas estariam promovendo empreendimentos sem o devido registro do memorial de incorporação. A instituição avalia que o precedente reforça o entendimento de que a prática é ilegal, podendo influenciar a apuração do caso.

Por meio de uma notícia-crime, protocolada em 22 de maio de 2026 junto à procuradoria-geral de Justiça do DF, a Ademi-DF comunicou a suposta comercialização de lotes e unidades do empreendimento “Reserva Jardim”, localizado no Setor Habitacional Tororó, sem o registro do parcelamento do solo e do memorial de incorporação na matrícula do imóvel (Matrícula nº 151.220 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal).

Na representação, a entidade aponta, em tese, a prática dos crimes previstos no artigo 50, incisos I e III, e parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, relativos ao parcelamento clandestino do solo urbano; a violação ao dever de informação adequada ao consumidor, com potencial captação de poupança

Maurenilson Freire/CB/D.A Press



popular à margem dos procedimentos legais; e a necessidade de apuração da eventual responsabilidade da empresa proprietária da área e dos corretores envolvidos na divulgação do empreendimento.

Segundo a Ademi-DF, o objetivo da representação é restabelecer a legalidade e impedir a continuidade da oferta do empreendimento até que sejam comprovadas sua regularidade urbanística, ambiental e registral.

O que é o memorial de incorporação?

A assessora jurídica da Ademi-DF, Rafaella de Freitas, explica que o memorial de incorporação consiste em um conjunto de documentos técnicos, jurídicos e financeiros que reúne, entre outros elementos, o projeto arquitetônico aprovado, o memorial descritivo da obra e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da Lei nº 4.591/1964. Segundo ela, toda essa documentação deve ser registrada na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis antes do início da comercialização das unidades.

A norma estabelece que o incorporador somente pode vender ou onerar futuras unidades autônomas após o registro do memorial de incorporação. Além disso, o parágrafo 3º determina que o número desse registro conste

obrigatoriamente em anúncios, materiais publicitários, propostas e contratos relacionados ao empreendimento. “Trata-se de condição de existência jurídica da própria oferta”, resume.

De acordo com a advogada, a comercialização de imóveis sem o registro do memorial de incorporação pode gerar riscos jurídicos, econômicos e informacionais aos consumidores. No aspecto jurídico, o comprador negocia uma unidade que ainda não possui existência registral individualizada, situação que pode dificultar financiamentos, impedir o registro da aquisição e até gerar questionamentos sobre a validade do contrato.

Sob o ponto de vista econômico, existe o risco de antecipação de pagamentos sem a proteção conferida pelo registro imobiliário, deixando o adquirente mais vulnerável a problemas como dupla venda, penhoras, insolvência da incorporadora e disputas judiciais envolvendo o empreendimento.

Já no campo informacional, a ausência do registro impede que o consumidor tenha acesso a dados essenciais sobre a situação jurídica do imóvel, como ônus, servidões, ações judiciais e restrições urbanísticas ou ambientais que passariam a constar da matrícula após o registro.

Para Rafaella, a sentença da Vara Criminal de Itapema representa um importante precedente para o mercado imobiliário. No caso, o

administrador da incorporadora foi condenado a um ano de reclusão, em regime inicialmente aberto — pena posteriormente substituída por prestação pecuniária equivalente a 30 salários mínimos —, além do pagamento de multa correspondente a cinco salários mínimos e indenização de R\$ 100 mil por danos morais coletivos.

Na avaliação da Ademi-DF, o precedente catarinense tende a influenciar a atuação dos órgãos de fiscalização e controle no Distrito Federal por interpretar uma lei federal aplicável em todo o país.

Para Rafaella, o julgamento representa um avanço na proteção dos consumidores e na promoção da segurança jurídica do mercado imobiliário, ao reforçar que o cumprimento das exigências registrais constitui requisito indispensável para a oferta de empreendimentos imobiliários.

Impactos para o mercado

Além dos riscos individuais aos compradores, Rodrigo Nogueira, diretor da área de imobiliária e expansão de mercado da Ademi-DF, avalia que a comercialização de empreendimentos sem o devido registro compromete a credibilidade de todo o mercado imobiliário. “O impacto é sistêmico e vai muito além da concorrência desleal. Cada empreendimento comercializado sem o devido registro que resulta em obras paralisadas, cancelamentos, disputas judiciais ou prejuízos aos compradores compromete a confiança do consumidor não apenas naquele projeto, mas no mercado imobiliário como um todo”, afirma.

Na avaliação do diretor, a ausência de fiscalização efetiva ao longo dos anos contribuiu para o surgimento de ocupações irregulares no Distrito Federal, como Vicente Pires e, mais recentemente, o Setor Habitacional 26 de Setembro. “Nesses casos, não foram observadas todas as etapas previstas na legislação nem respeitados os parâmetros urbanísticos e ambientais, o que exigiu processos de regularização anos depois”, afirma.

Ele acrescenta que os prejuízos extrapolam o mercado imobiliário. “Empreendimentos implantados de forma irregular podem provocar danos ambientais, gerar insegurança jurídica para os compradores e deixar de realizar as contrapartidas urbanísticas e de infraestrutura exigidas pela legislação. São investimentos essenciais para garantir crescimento urbano sustentável, adequada prestação de serviços públicos e qualidade de vida para a população”.