

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



TEMAS ATUAIS EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA





Lei nº 4.591/64

Lei de Incorporações

Objetivos da Lei

- Possibilitar a venda antecipada de unidades ***a construir***
- Estabelecer obrigações ao Incorporador até entrega de ***unidade futura***
- Incorporador é “Chave” do negócio
 - Planeja Obra
 - Elabora e aprova projeto arquitetônico
 - Prepara memorial incorporação convenção condomínio
 - Redige propostas e contratos
 - Constrói e entrega, institui condomínio etc.
 - Recebe parte do preço ***antecipadamente***
- Proteger consumidor!!!
- Art. 32 – Registro perante RI



Lei nº 14.382/22

Alteração do art. 32 da Lei
nº 4.591/64

Redação antiga

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...)

Redação atual

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...)



Lei nº 14.382/22

Manutenção do art. 66 da Lei nº 4.591/64

A Lei 14.382/22 alterou o artigo 32 da Lei 4.591/64 e deixou de alterar o artigo 66 da mesma Lei 4.591/64

Lei 4.591/64:

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951: I - **negociar** o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei; (...)

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.



Interpretações

Análise de possibilidades

Duas interpretações possíveis:

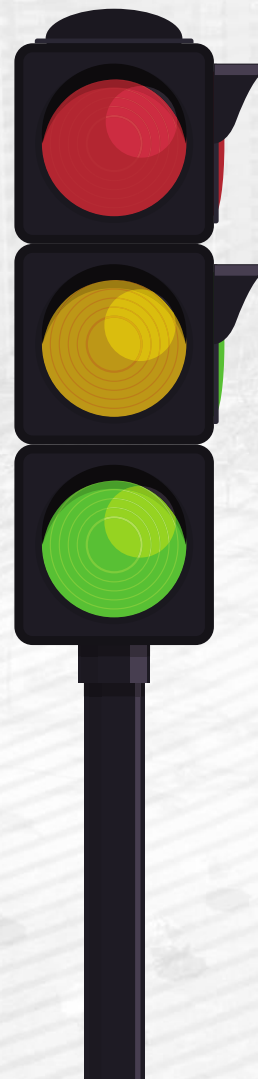
1ª INTERPRETAÇÃO POSSÍVEL: A ausência de mudança do art. 66 indicaria que a proibição continua como antes. Seguimos aguardando registro do memorial de incorporação para negociar imóveis. Neste caso, **NADA MUDA**.

2ª INTERPRETAÇÃO POSSÍVEL: Os dois artigos (32 e 66) devem ser interpretados em conjunto, de forma que poderia ser feita negociação preliminar. Caso contrário a alteração art. 32 seria inócua.



2ª Interpretação possível

Negociação preliminar



**Reserva preliminar
(antes do registro memorial
de incorporação)**

- **Promessa com ou sem \$**
- **Reserva sem \$ e sem multa**
- **Publicidade**
- **Pesquisa/sondagem de mercado**
- **Cadastro**
- **Stand de vendas**



Limites da Reserva ou equivalente

Espírito da lei: proteger o adquirente de se comprometer a adquirir imóvel futuro



A RESERVA DEVE RESGUARDAR OS OBJETIVOS DA LEI DA SEGUINTE FORMA:

- Em benefício do adquirente;
- Não haver adiantamento de valores ou multas / nenhuma perda para adquirente;
- O interessado não ser obrigado a comprar, **mera manifestação de interesse** pela futura compra, **a ser exercida se e quando chegar o momento adequado** (registro da incorporação).



Cautelas para realização da Reserva



Material publicitário: deve evidenciar no teor da publicidade que se trata de RESERVA, ou OPÇÃO;

Redes sociais: cuidado com a divulgação nas redes e teor da mensagem a ser transmitida;

Treinamento do corretor: instruí-lo corretamente.

Não se trata de “venda” e sim “reserva”, ou “manifestação de interesse”, ou “opção”, conforme o caso.

Projeto aprovado perante Municipalidade???

CONGRESSOS IBRADIM

Nordeste 2025



Riscos:

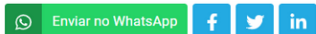
Dano à imagem da Empresa

Reserva x venda antecipada

Construtora de Porto Belo é condenada por venda de imóvel sem registro em cartório

Justiça também revisou cláusulas abusivas no contrato de venda de duas unidades

REDAÇÃO ND, ITAJAÍ
12/03/2023 ÀS 20H55



Uma construtora de Porto Belo, **no Litoral Norte catarinense**, e seu sócio-administrador foram condenados por descumprirem a lei que obriga o registro de imóveis de **unidades autônomas de empreendimentos**.

Construtora que usa CR7 na propaganda tem vendas de imóvel de luxo suspensas

O apartamento mais barato em torre de 56 andares é oferecido por R\$ 1,8 milhão em Balneário Camboriú, em Santa Catarina

9/11/2010



Construtora recebe multa de R\$ 2 milhões por vender imóveis sem registro de incorporação

A Construtora VIPE Ltda. recebeu, em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), multa no valor de R\$ 2 milhões por vender os apartamentos do Residencial Baía Azul, no Município de Porto Belo, sem o devido registro de incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Além da multa, a empresa deverá regularizar o empreendimento e ressarcir os compradores dos imóveis de eventuais prejuízos.

Início > BALNEÁRIO CAMBORIÚ > "Prédio do Cristiano Ronaldo" em BC está sendo negociado ilegalmente

"Prédio do Cristiano Ronaldo" em BC está sendo negociado ilegalmente

02/08/2023



Entendimento Jurisprudencial

Reserva x venda antecipada

Nesse andar, tem-se que a alteração legislativa deixou de vedar a negociação de unidades autônomas em momento anterior ao arquivamento de documentos no Registro de Imóveis, passando a proibir tão somente sua alienação ou oneração, termos, por certo, menos abrangentes que a negociação. Note-se, portanto, que a intenção do legislador foi a de abrandar o rigor da proibição contida no dispositivo, de modo a possibilitar a negociação dos imóveis e tão somente impedir a sua efetiva venda ou oneração. Logo, diante da modificação da nomenclatura utilizada, ***conclui-se que é possível a realização de pactos que visem negociar as unidades habitacionais do empreendimento.*** (TJSC. Agravo de Instrumento nº 5054611-66.2023.8.24.0000;. Relator (a): CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA; Data do julgamento: 09/10/2023)

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado!

