

# Empresa pode negociar apartamentos sem registro de incorporação, diz TJ-SC

Ao alterar o artigo 32 da [Lei de Incorporações Imobiliárias](#), a [Lei 14.382/2022](#) deixou de proibir a negociação de unidades autônomas antes do arquivamento de documentos no registro de imóveis e passou a proibir apenas sua alienação (transferência) ou oneração. A intenção foi abrandar a proibição.

Alexandre Zveiger/123RF



*Norma de 2022 alterou Lei de Incorporações Imobiliárias e passou a permitir negociações do tipo*

Assim, a 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina validou a reserva de apartamentos de um empreendimento antes do registro de incorporação.

Com isso, o colegiado revogou boa parte de uma liminar concedida em primeira instância, mas manteve o trecho que obrigava a incorporadora imobiliária a finalizar o registro da incorporação em até 90 dias.

A ação foi ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina. Segundo o órgão, a empresa vendeu unidades habitacionais sem apresentar qualquer contrato de compra e venda.

O MP-SC apontou que a ré promoveu uma “força-tarefa” para impulsionar as vendas, mas não havia registro de incorporação imobiliária para o empreendimento.

## Publicidade e venda proibidas

A Vara da Fazenda Pública de Balneário Camboriú (SC) concedeu liminar para ordenar o registro de incorporação e proibir qualquer publicidade e venda das unidades até a regularização.

Ficou estabelecido que, se isso não fosse cumprido em até 90 dias, a empresa teria de substituir os apartamentos por outros regulares ou restituir os valores pagos pelos consumidores.

Em recurso, a ré explicou que apenas fazia a reserva das unidades e cientificava os clientes da falta de registro da incorporação e da necessidade de, mais tarde, formalizar o contrato de compra e venda.

A desembargadora Cláudia Lambert de Faria, relatora do caso no TJ-SC, notou que a nova redação da Lei de Incorporações Imobiliárias valida a conduta da empresa.

A redação original da norma dizia que o incorporador só poderia negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado alguns documentos no cartório. Mas a lei de 2022 passou a prever que o incorporador só pode “alienar ou onerar” frações de terrenos após o registro de documentos no órgão competente.

Segundo Faria, “o ato de reservar futura unidade se encontra no campo da negociação, mas não no da alienação de bem imóvel”. Ou seja, não é proibido pela lei atual. “Diante da modificação da nomenclatura utilizada, conclui-se que é possível a realização de pactos que visem a negociar as unidades habitacionais do empreendimento”, pontuou a magistrada.

Ela observou que os contratos apresentados pela empresa de fato previam a ausência de registro da incorporação no momento da assinatura.

## Fração reservada

Os documentos informavam que seu objetivo era apenas reservar a fração do terreno, e não transferir a propriedade imobiliária — pois isso só seria possível após a incorporação, com o devido registro.

De acordo com a desembargadora, as negociações feitas pela incorporadora se limitavam “à reserva de futuras unidades habitacionais”. Portanto, a relação contratual não era “capaz de alienar unidades habitacionais, razão pela qual não se



encontra vedada no ordenamento jurídico”.

A relatora não viu prejuízo aos consumidores, que foram devidamente informados da falta de registro da incorporação, mas, mesmo assim, escolheram negociar a reserva das futuras unidades.

Por outro lado, Faria ainda considerou necessário o registro da incorporação, “com vistas à prevenção dos direitos dos futuros adquirentes de unidades habitacionais, cujas reservas se encontram contratadas”.

**Clique [aqui](#) para ler o voto da relatora**  
**Processo 5054611-66.2023.8.24.0000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jul-03/empresa-pode-negociar-apartamentos-sem-registro-de-incorporacao-diz-tj-sc/>