

Anúncio de empreendimento antes do registro leva a condenação penal

Anunciar a venda de unidades de um empreendimento imobiliário antes do registro da incorporação viola a legislação e afeta não apenas os consumidores, mas também a concorrência entre empresas que atuam regularmente no mercado.

Com esse entendimento, um juiz da Vara Criminal da Comarca de Itapema (SC) condenou criminalmente um administrador do setor da construção civil, conforme o [artigo 65 da Lei 4.591/1964](#). Ele também terá de pagar uma indenização por danos morais coletivos.

De acordo com a denúncia do Ministério Público de Santa Catarina, materiais publicitários e anúncios de venda de unidades de um empreendimento residencial teriam sido divulgados entre 2019 e 2022, embora o registro da incorporação imobiliária só tenha sido efetivado em abril de 2023. Em buscas, foi identificado que ofertas comerciais já circulavam na internet sem informar aos interessados que o empreendimento ainda não tinha a documentação exigida por lei para sua comercialização.

Segurança e proteção

Ao analisar o caso, o juízo destacou que o registro da incorporação é requisito obrigatório para a divulgação e negociação de unidades imobiliárias. A medida busca garantir transparência, segurança jurídica e proteção aos consumidores.

O argumento da defesa, de que a responsabilidade pela divulgação seria exclusiva das imobiliárias ou da empresa terceirizada contratada para o marketing, foi rejeitado. Para o magistrado, a própria admissão do acusado de que houve pré-lançamento do empreendimento e contratação de equipe de publicidade confirmou sua participação nos fatos.

O juiz observou que a publicidade irregular altera a dinâmica concorrencial do setor ao favorecer empreendimentos lançados sem a observância dos procedimentos legais. Ao destacar os impactos da prática para a cidade, afirmou que o crescimento da construção civil deve ocorrer em conformidade com a legislação urbanística e com respeito aos cidadãos, visitantes e moradores, de forma sustentável e equilibrada.

Segundo a decisão, a conduta ultrapassa os interesses individuais de eventuais compradores e atinge valores coletivos relacionados à confiança pública, à ordem urbanística e à regularidade do mercado imobiliário.

O réu foi condenado pelo crime previsto no artigo 65 da Lei 4.591/1964 à pena de um ano de reclusão, em regime inicial aberto. A pena foi substituída por prestação pecuniária equivalente a 30 salários mínimos, além de multa fixada em cinco salários mínimos.

Além da condenação criminal, o administrador do empreendimento terá de pagar R\$ 100 mil por danos morais coletivos, valor que será corrigido monetariamente e acrescido de juros a partir do trânsito em julgado da ação. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SC.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5002756-17.2025.8.24.0505

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-10/anunciar-empreendimento-imobiliario-antes-de-registro-fere-dinamica-concorrencial-e-leva-a-condenacao/>



Para juiz, prática afeta a concorrência, confiança pública e ordem urbanística