



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1998333 - MG (2022/0116370-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOSE LUIS PEDROSA PEREZ
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
VINICIUS DA GUARDA SOUZA - MG172417
AGRAVADO : RKM ENGENHARIA LTDA
AGRAVADO : SANCROUZA RKM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : WALTER CARDINALI JUNIOR - MG045019
TRISTAO TAVARES SANTOS - MG079713
LUIZZA CARVALHO DE SOUZA - MG207482

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COMINAÇÃO DE MULTA LEGAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ARQUIVAMENTO DO REGISTRO. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. INDEVIDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de setembro de 2023.

MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.998.333 - MG (2022/0116370-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ LUIS PEDROSA PEREZ em face da decisão, de minha lavra, que negou provimento ao recurso especial em virtude do óbice das Súmulas 5, 7 e 568 do STJ (fls. 1.172/1.175).

Nas razões do presente recurso, o agravante sustenta, a par de dissídio jurisprudencial, que não é necessária a demonstração do prejuízo ou dano para a cominação da multa do art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, mas apenas a constatação de que a documentação referente à incorporação somente foi registrada após a formalização do contrato de compra e venda.

Aduz que há nos autos a comprovação de que o registro da incorporação ocorreu em 19/4/2012 e que o contrato foi firmado em 10/2/2012.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou o julgamento do agravo interno pela Turma.

A impugnação foi apresentada (fls. 1.199/1.212).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.998.333 - MG (2022/0116370-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOSE LUIS PEDROSA PEREZ
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
VINICIUS DA GUARDA SOUZA - MG172417
AGRAVADO : RKM ENGENHARIA LTDA
AGRAVADO : SANCROUZA RKM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : WALTER CARDINALI JUNIOR - MG045019
TRISTAO TAVARES SANTOS - MG079713
LUIZZA CARVALHO DE SOUZA - MG207482

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COMINAÇÃO DE MULTA LEGAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ARQUIVAMENTO DO REGISTRO. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. INDEVIDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O presente recurso não merece prosperar.

Cumprir reproduzir a decisão agravada, que segue mantida por seus próprios fundamentos:

Trata-se de recurso especial interposto por JOSÉ LUIS PEDROSA PEREZ, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 963):

APELAÇÃO CÍVEL – COMINAÇÃO DE MULTA LEGAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – NULIDADE DA SENTENÇA – AUSÊNCIA – RECURSO ADESIVO – INOCORRÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – NÃO CONHECIMENTO – CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE ARQUIVAMENTO DO REGISTRO DO CONTRATO – MULTA ARTIGO 35, § 5º, LEI 4.591/64 – IMPROVIMENTO. Julgado improcedente o pedido inicial, não há sucumbência recíproca a ensejar o não conhecimento da apelação adesiva da parte ré por falta de interesse recursal. A decisão em que o juiz apreciou todas as questões de fato e de direito, bem como apresentou os motivos de seu convencimento, não apresenta nulidade por ausência de fundamentação. A juntada de documentos deve ser feita, via de regra, com a inicial ou com a defesa, conforme for o caso, sendo certo que os documentos novos se limitam a comprovar os fatos ocorridos depois dos já articulados ou a contrapor os que já foram produzidos nos autos (arts. 434 e 435 do CPC/2015)

Os embargos de declaração opostos, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta, a par de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 32 e 35, ambos da Lei 4.591/64, sustentando a incidência da multa de 50% - cinquenta por cento, do valor total do imóvel, independentemente de prejuízo ou culpa, em virtude da realização do registro da incorporação após a celebração do contrato.

Afirma que houve a supressão de vários itens das unidades autônomas e comuns, bem como a alteração da fração ideal, em

evidente violação dos arts. 1º e 43, IV, da Lei 4.591/64.

Contrarrazões apresentadas.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento do presente recurso, verifico que esse não merece provimento, senão vejamos.

O recorrente alegada que a recorrida promoveu o registro da incorporação após a realização da oferta da unidade para venda e, portanto, tem direito ao recebimento da multa de 50% do valor do imóvel; que houve a supressão de vários itens das unidades autônomas e comuns; e a alteração da fração ideal.

Sobre o tema, o Tribunal de origem consignou que (i) não foi comprovada a alteração da fração ideal do imóvel; (ii) as alterações dos compromissos assumidos no memorial descritivo estavam previstas no contrato; e (iii) não havendo notícia de qualquer prejuízo sofrido pelo comprador, não se aplica a multa do § 5º do art. 35 da Lei 4.591/64. Confira-se:

Do exame dos autos, extrai-se que o autor firmou contrato de compra e venda de imóvel com as apeladas. Todavia, alega publicidade enganosa, ilegalidade de alteração da fração ideal, descumprimento de compromissos assumidos, bem como ausência de prévio registro da incorporação. Diante disso, propôs ação para recebimento da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

No que tange a publicidade enganosa, com omissão do número da matrícula no panfleto divulgado pelas rés, o apelante não demonstra claramente o erro que a ausência dessa informação provocou. Tal vício exige prova convincente, não bastando meras alegações ou conjecturas, sendo, portanto, incabível o provimento do pleito nesse ponto.

Quanto à alegação de que houve alteração ilegal da fração ideal uma vez que aquela constante no contrato de compra e venda é divergente da registrada na convenção de condomínio, razão não lhe assiste. Isto porque a convenção do condomínio registrada em 31/10/2011 já previa a fração ideal de 0,00765227 do apartamento 404, objeto da compra e venda datada de 10/02/2012. É o que se apura no documento de ordem 5. Soma-se a isso que o próprio apelante juntou essa documentação, não fazendo nenhuma ressalva quanto a sua autenticidade, e apenas agora, em sede recursal, juntou ata notarial a qual considero extemporânea por respeito ao princípio da lealdade e probidade processual, já que extemporaneamente

trazido aos autos.

No que pertine ao alegado descumprimento de compromissos assumidos no memorial descritivo, encontramos nos autos, ordem 22, previsão de eventuais alterações. Nesse sentido, suas cláusulas 9.5 e 9.10, in verbis:

"9.5 Todos os móveis, armários e equipamentos constantes nas perspectivas e em plantas promocionais são meramente ilustrativos, não fazendo parte do contrato de aquisição do imóvel. (...) 9.10 Atendido o programa descrito neste memorial, às áreas comuns, poderão se remanejadas pela Construtora, ficando em configuração diferente daquele constante no projeto inicialmente aprovado na PMBH"

Quanto à necessidade de efetivação do registro, a lei exige o prévio arquivamento junto ao ofício de imóveis para que se efetue a venda ou a promessa de venda das unidades autônomas. É o que consta no artigo 32, caput, da Lei 4.591/64. O registro posterior da incorporação não interfere no negócio da venda/promessa de venda do imóvel. No presente caso, os documentos previstos no rol do artigo 32 da Lei 4.591/64 foram arquivados no cartório em 2011, sendo que a venda somente ocorreu posteriormente, em 10/02/2012. Assim, não há ilicitude no negócio celebrado entre as partes, devendo ser mantida a respeitável sentença prolatada [...] (e-STJ, fls. 968/971 - sem destaques no original).

A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de ser necessária a comprovação do prejuízo decorrente da ausência do registro imobiliário, para fins de incidência da multa, o que não foi verificado no caso em análise.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. VALORAÇÃO DA PROVA. INEXISTÊNCIA. PERSPECTIVA DE REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO PRÉVIO (LEI Nº 4.591/91).

1. De acordo com o modo pelo qual a controvérsia foi posta e decidida pelas Instâncias ordinárias, não estava mesmo a ensejar a pretendida dilação probatória. Precedentes.
2. Em recurso especial, ainda que a título de valoração das provas, não se admite análise interpretativa de elementos

probatórios controvertidos. Precedentes.

3. "O artigo 32, caput, da Lei nº 4.591, de 1964, proíbe o incorporador de negociar sobre unidades autônomas antes de ter arquivado, no Ofício Imobiliário, a incorporação. Hipótese, todavia, em que o defeito do ajuste preliminar, contratado antes do registro da incorporação, foi apagado pelo negócio definitivo, assinado quando a incorporação já estava registrada". (Resp n. 69.098/SP, relator Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, unânime, DJ 04/10/1999)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 595.965/PB, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 6/11/2012, DJe 27/11/2012)

CIVIL. INCORPORAÇÃO. REGISTRO. ATRASO.

Tendo o empreendimento imobiliário sido levado a registro quatro anos antes do ingresso da ação que postula o pagamento da multa de que trata o art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/64, e sem que tenha havido qualquer prejuízo para o comprador, como no caso, não há que se cogitar da condenação pleiteada.

Recurso não conhecido.

(REsp 511.284/PB, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2003, DJ 6/10/2003, p. 282)

Assim, é inviável a revisão da conclusão do Tribunal de origem que afastou o dever de indenizar, sob o fundamento de que, no momento da venda do imóvel a incorporação já estava registrada, bem como a ausência de alteração da fração ideal do imóvel e da previsão contratual de alteração dos compromissos assumidos no memorial descritivo.

Incide, quanto ao tema, os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

Intimem-se.

O agravo interno não merece provimento.

Como se vê, o Tribunal de origem destacou que no caso dos autos no momento da venda do imóvel a incorporação já estava registrada, bem como a ausência de alteração da fração ideal do imóvel e da previsão contratual de

alteração dos compromissos assumidos no memorial descritivo.

Destaco que o precedente indicado nas razões do presente agravo interno não possui similitude fática com o caso em análise, uma vez que nele o contrato de compra e venda foi firmado antes do registro da incorporação e, por esse motivo, nesse precedente não era necessária a comprovação do dano ou prejuízo. Vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS. ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964. DESCUMPRIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei.

Precedentes.

2. Agravo regimental provido em parte para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgRg no REsp n. 334.838/AM, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/5/2010, DJe de 27/5/2010.)

Constou no citado precedente:

Com efeito, o artigo 32 da Lei n. 4.591/64 dispõe que o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após arquivar os documentos ali listados, referentes à incorporação imobiliária, no Cartório de Registro de Imóveis.

A análise dos autos deixa claro que a agravada procedeu à venda dos imóveis sem cumprir a exigência legal, somente o fazendo cerca de dois anos após a promessa de compra e venda do imóvel, como registrado na sentença (fl. 207), às vésperas do ajuizamento da ação, como consta do acórdão:

[...]

Observa-se que a incorporadora agravada deixou de cumprir a sua obrigação, pois, apesar de o empreendimento imobiliário ter sido registrado antes da distribuição da ação, não o foi no momento correto, que seria antes da negociação do imóvel.

A citação de decisões monocráticas, a fim de comprovar a existência de dissídio jurisprudencial, além de não ser admitido, uma vez que não se trata de acórdão, no caso dos autos, comprovam que a presunção do dano ou prejuízo se refere aos contratos firmado antes do registro. É o que se depreende das citações feitas pelo próprio agravante no bojo do presente agravo interno, *in verbis*:

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no REsp: 1641864 MG 2016/0297344-1, TERCEIRA TURMA,
Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ
19/06/2020

Constou na decisão singular:

O TJMG afastou a incidência da multa porque, apesar do imóvel ter sido alienado antes do registro da incorporação imobiliária, o contrato de financiamento e a entrega do imóvel fora realizadas quando o registro já havia sido formalizado, estando ausente qualquer prejuízo [...]

REsp: 1853606 MG 2019/0373381-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 03/06/2020

Constou na decisão singular:

Na espécie, a Corte local, em dissonância da atual jurisprudência do STJ, afastou a aplicação da multa em análise ao fundamento de não se evidenciar a má-fé na venda do imóvel antes do registro da incorporação, tampouco qualquer prejuízo ao adquirente [...]

AREsp: 1194270 MG 2017/0273719-2, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 06/12/2017

Constou na decisão singular:

Desse modo, considerando a moldura fática delineada do acórdão recorrido de que houve a negociação do imóvel antes do necessário registro da incorporação, é devida a multa prevista na lei de regência, independentemente de má-fé da incorporadora ou prejuízo do adquirente [...]

No caso dos autos, como se viu, o Tribunal de origem consignou que, no momento da venda do imóvel, a incorporação já estava registrada, motivo pelo qual não há como ser aplicada a multa do art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, sem a comprovação do dano.

Por esse motivo, a modificação das conclusões adotadas no acórdão recorrido, no sentido de que no momento da venda o registro já havia sido efetivado, demandaria a análise do conjunto fático-probatório dos autos, providência que esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, e não mera reavaliação das provas, como alegado nas razões do presente recurso.

Assim, não trazendo a parte agravante nenhum fundamento capaz de desconstituir a decisão ora agravada, deve ela ser mantida por seus próprios

Superior Tribunal de Justiça

fundamentos.

Em face no exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.998.333 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0116370-1

Número de Origem:

10000205365695003 51201987620178130024

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE LUIS PEDROSA PEREZ

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
VINICIUS DA GUARDA SOUZA - MG172417

RECORRIDO : RKM ENGENHARIA LTDA

RECORRIDO : SANCRUZA RKM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : WALTER CARDINALI JUNIOR - MG045019
TRISTAO TAVARES SANTOS - MG079713
LUIZZA CARVALHO DE SOUZA - MG207482

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE LUIS PEDROSA PEREZ

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
VINICIUS DA GUARDA SOUZA - MG172417

AGRAVADO : RKM ENGENHARIA LTDA

AGRAVADO : SANCRUZA RKM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : WALTER CARDINALI JUNIOR - MG045019
TRISTAO TAVARES SANTOS - MG079713
LUIZZA CARVALHO DE SOUZA - MG207482

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de setembro de 2023