

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1498557 - RS (2014/0316537-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661
ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) -
RS042068
MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVADO : MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E
OUTRO(S) - RS064520

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. MULTA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. EXECUÇÃO. APRESENTAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. DESNECESSIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a lei especial de regência, Lei 4.591/64, no § 5º do art. 35, determina que a multa, aplicável quando da ausência de registro da incorporação, pode ser cobrada por via executiva; assim, suficiente a prova de que existe o compromisso e a demonstração de que o autor da cobrança da multa por via executiva é adquirente ou candidato à aquisição. Precedentes.

2. 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.557 - RS (2014/0316537-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RL CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661**
 ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - RS042068
 MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVADO : **MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) -**
 RS064520

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno, interposto por **RL CONSTRUÇÕES LTDA**, contra decisão de fls. 347-348, que deu provimento ao recurso especial, interposto pelo agravado.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que o recurso especial nem poderia ter sido admitido pelo STJ, porquanto a matéria objeto do referido apelo ensejaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Aduz que não há título executivo capaz de alicerçar a execução movida pelo agravado, visto a inexistência de previsão específica no contrato firmado entre as partes, quanto à imposição da multa por descumprimento contratual.

Alega, ainda, que *a simples previsão legal de multa no artigo 35, §5º da Lei nº 4.591/64 não autoriza o ajuizamento de processa executivo, uma vez que não se trata de uma hipótese prevista no rol do artigo 585 do, então vigente, CPC/73.*

O agravado, devidamente intimado, não apresentou impugnação.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.557 - RS (2014/0316537-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RL CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661**
 ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - RS042068
 MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVADO : **MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) -**
 RS064520

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. MULTA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. EXECUÇÃO. APRESENTAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. DESNECESSIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a lei especial de regência, Lei 4.591/64, no § 5º do art. 35, determina que a multa, aplicável quando da ausência de registro da incorporação, pode ser cobrada por via executiva; assim, suficiente a prova de que existe o compromisso e a demonstração de que o autor da cobrança da multa por via executiva é adquirente ou candidato à aquisição. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.557 - RS (2014/0316537-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661
ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - RS042068
MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVADO : MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) -
RS064520

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Observa-se que os argumentos trazidos pelo recorrente mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

Como asseverado no *decisum* impugnado, no que tange à possibilidade ou não do ajuizamento de execução para a cobrança da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei 4.591/64, esta Corte possui jurisprudência no sentido de que **a lei especial de regência, Lei 4.591/64, no § 5º do art. 35, determina que a multa, aplicável quando da ausência de registro da incorporação, pode ser cobrada por via executiva; assim, suficiente a prova de que existe o compromisso e a demonstração de que o autor da cobrança da multa por via executiva é adquirente ou candidato à aquisição.**

A propósito, os seguintes julgados:

Direito civil e processual civil. Recurso especial. Incorporação imobiliária. Multa. Aplicação. CDC. Matéria jurídica não apreciada pelo Tribunal de origem. Indenização. Fatos e provas insuscetíveis de reexame.

- Não se conhece do recurso especial no tocante à matéria jurídica não apreciada pelo Tribunal de origem.

- Ao concluir o Tribunal Estadual pela ausência de culpa da incorporadora no atraso da entrega do imóvel, lastreou-se nos fatos e provas apresentados no processo, o que impede a modificação do julgado no particular em sede especial.

- O art. 32 da Lei n.º 4.591/64 dispõe que a incorporadora somente poderá negociar as unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, a respectiva incorporação.

- O descumprimento da obrigação que incumbe à incorporadora de proceder à outorga válida do contrato de compra e venda de fração ideal de terreno no prazo fixado em lei, impõe a aplicação da multa prevista no art. 35, § 5º da Lei n.º 4.591/64. Precedentes.

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 678.498/PB, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2006, DJ 09/10/2006, p. 286)

Cobrança da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/64. Possibilidade de execução. Aplicação do inciso VII do art. 585 do Código de Processo Civil.

1. Se a lei especial de regência, Lei nº 4.591/1964, § 5º do art. 35, determina que a multa pode ser cobrada por via executiva, suficiente prova de que existe o compromisso, não carecendo da exigência de que tal prova seja o contrato assinado por duas testemunhas. O que vale é a demonstração de que o autor da cobrança da multa por via executiva é adquirente ou candidato à aquisição. Se existe essa prova, e no caso existe, não há motivo para afastar-se a cobrança da multa pela via executiva.

2. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 724.934/PB, Rel. **Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**, Terceira Turma, j. 13/12/2005, DJ 6/3/2006)

INCORPORAÇÃO. ATRASO NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. MULTA DE 50% (ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591, DE 16.12.1964). EXECUÇÃO CABÍVEL.

– A multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 decorre do descumprimento, pelo incorporador, da sua obrigação de outorgar ao adquirente o contrato no prazo legal, independentemente da averbação a que se refere o § 4º do mesmo preceito legal. Precedente. Recurso especial não conhecido. (REsp 147.826/DF, Rel. **Ministro BARROS MONTEIRO**, Quarta Turma, j. 2/12/2003, DJ 29/3/2004)

Execução. Fraude de execução. Multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64. Precedentes da Corte.

1. Provado que houve o remembramento da área antes mesmo da citação para a execução, embora feito o registro posteriormente, não há falar em fraude de execução.

2. Na linha de precedentes da Corte, o "incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas uma vez registrados os documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64, sendo suscetível de sofrer a multa do art. 35, § 5º, no caso de violação".

3. Recurso especial conhecido e provido, em parte. (REsp 325.876/PB, Rel. **Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/04/2002, DJ 20/05/2002, p. 136)

CIVIL. INCORPORAÇÃO. MULTA.

A multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/64, sujeita-se às regras gerais sobre a mora, estatuídas no art. 955 e seguintes do Código Civil e este, em seu art. 924, permite ao julgador reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora ou de inadimplemento, quando se cumpriu em parte a obrigação.

Considerando as peculiaridades da espécie em que, mais do que em parte, a obrigação foi cumprida por inteiro, a multa fica reduzida para 5% (cinco por cento) do valor das parcelas pagas, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, já considerada a compensação pela sucumbência recíproca, e as custas deverão ser suportadas na proporção de

40% pelos autores e 60% pela ré.

Recurso dos autores não conhecido.

Recurso da ré parcialmente conhecido e nessa parte parcialmente provido. (REsp 200.657/DF, Rel. **Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA**, julgado em 03/08/1999, DJ 12/02/2001, p. 120)

INCORPORAÇÃO. MULTA. LEI 4.591/1964 (ART. 35, PAR. 5.).

A MULTA PREVISTA NO ART. 35, PAR. 5. DA LEI 4.591/1964 DECORRE DO DESCUMPRIMENTO, PELO INCORPORADOR, DA SUA OBRIGAÇÃO DE OUTORGAR OS CONTRATOS NO PRAZO LEGAL, SENDO DEVIDA TAMBÉM NA HIPÓTESE DE O ADQUIRENTE PEDIR A EXTINÇÃO DO CONTRATO. (REsp 96.841/SP, Rel. **Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA**, julgado em 25/02/1997, DJ 07/04/1997, p. 11124)

PROCESSUAL CIVIL. TÍTULO EXECUTIVO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. 1. ADQUIRENTES QUE, ANTE A FALTA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DA INCORPORAÇÃO E, BEM ASSIM, DO INÍCIO DAS OBRAS DO EDIFÍCIO, AFORAM EXECUÇÃO PARA REAVER OS VALORES PAGOS AO INCORPORADOR, EXIBINDO COMO TÍTULO O RESPECTIVO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA (ART. 585, VII, DO CPC, C/C. ART. 36, LEI 4.591/64) 2. DECISÕES LOCAIS QUE, SEM DISCREPÂNCIA, RECUSARAM A LIQUIDEZ E CERTEZA DO TÍTULO EXECUTIVO, REMETENDO OS AUTORES AS VIAS ORDINÁRIAS TENDO EM VISTA INEXISTÊNCIA DE INCORPORAÇÃO REGULAR. 3. A CONDUTA OMISSIVA DO INCORPORADOR NÃO DEVE CONSTITUIR ESTÍMULO, DE MODO A PERMITIR A SUA EXONERAÇÃO DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA LEI E DO CONTRATO. 4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 2.972/GO, Rel. **Ministro BUENO DE SOUZA, QUARTA TURMA**, julgado em 23/03/1993, DJ 13/09/1993, p. 18563)

Ainda no mesmo sentido, seguem os seguintes precedentes monocráticos: AREsp 294.089/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJ de 7/5/2015; REsp 1.399.840/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJ de 27/5/2015; e AREsp 107.667/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJ de 5/3/2015.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.498.557 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2014/0316537-2

Número de Origem:

70061757142 02211100129853 70060710183 02211100196054 03682779720148217000 3682779720148217000
2635811020148217000

Sessão Virtual de 02/02/2021 a 08/02/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) - RS064520

RECORRIDO : RL CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661

ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - RS042068

MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RL CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : LUCIANA MACHADO MARIMON - RS045661

ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - RS042068

MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418

AGRAVADO : MARCUS VINÍCIUS DA MOTTA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S) - RS064520

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021