



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2046977 - SP(2023/0005313-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ALEF RICHARD BORGES DE OLIVEIRA
RECORRENTE : TAYNA RAYANE DE LIMA BORGES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ANDRE RICARDO RODRIGUES SILVA - SP334450
GISELE ROSANGELA ROCHA REBELLO - SP371908
RECORRIDO : MTC 10 AGUASSAI INCORPORAÇÃO LTDA.
ADVOGADO : GUILHERME PEREIRA DE CORDIS DE FIGUEIREDO - SP128708

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. TAXA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA. OBRIGAÇÃO LEGAL DO INCORPORADOR. art. 44 DA LEI N. 4.591/1964 . CUSTO INERENTE À ATIVIDADE. REPASSE AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 51, INCISO IV, DO CDC. DISTINÇÃO ENTRE DESPESAS DE TRADIÇÃO E DESPESAS DE CONSTITUIÇÃO DO OBJETO. ART. 490 DO CÓDIGO CIVIL.

1. A controvérsia reside em definir a legalidade de cláusula contratual que transfere ao adquirente o ônus financeiro pela individualização da matrícula da unidade autônoma após a concessão do "habite-se".
 2. O art. 44 da Lei n. 4.591/1964 estabelece o dever de fazer do incorporador quanto à averbação da construção e individualização das unidades, tratando-se de etapa compulsória para a regularização jurídica do empreendimento.
 3. A individualização da matrícula constitui gasto de capital necessário à própria constituição do objeto da venda, integrando o ciclo de produção e o preço global do imóvel.
 4. Diferentemente das despesas de transmissão (escritura e registro do título translativo), que podem ser convencionadas nos termos do art. 490 do Código Civil, o custo de criação da matrícula é ônus inafastável do empreendedor.
 5. É abusiva, à luz do art. 51, inciso IV, do CDC, a cláusula que impõe ao consumidor o pagamento por ato indispensável à própria existência jurídica da unidade imobiliária comercializada.
- Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2046977 - SP(2023/0005313-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ALEF RICHARD BORGES DE OLIVEIRA
RECORRENTE : TAYNA RAYANE DE LIMA BORGES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ANDRE RICARDO RODRIGUES SILVA - SP334450
GISELE ROSANGELA ROCHA REBELLO - SP371908
RECORRIDO : MTC 10 AGUASSAI INCORPORAÇÃO LTDA.
ADVOGADO : GUILHERME PEREIRA DE CORDIS DE FIGUEIREDO - SP128708

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. TAXA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA. OBRIGAÇÃO LEGAL DO INCORPORADOR. art. 44 DA LEI N. 4.591/1964. CUSTO INERENTE À ATIVIDADE. REPASSE AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 51, INCISO IV, DO CDC. DISTINÇÃO ENTRE DESPESAS DE TRADIÇÃO E DESPESAS DE CONSTITUIÇÃO DO OBJETO. ART. 490 DO CÓDIGO CIVIL.

1. A controvérsia reside em definir a legalidade de cláusula contratual que transfere ao adquirente o ônus financeiro pela individualização da matrícula da unidade autônoma após a concessão do "habite-se".
 2. O art. 44 da Lei n. 4.591/1964 estabelece o dever de fazer do incorporador quanto à averbação da construção e individualização das unidades, tratando-se de etapa compulsória para a regularização jurídica do empreendimento.
 3. A individualização da matrícula constitui gasto de capital necessário à própria constituição do objeto da venda, integrando o ciclo de produção e o preço global do imóvel.
 4. Diferentemente das despesas de transmissão (escritura e registro do título translativo), que podem ser convencionadas nos termos do art. 490 do Código Civil, o custo de criação da matrícula é ônus inafastável do empreendedor.
 5. É abusiva, à luz do art. 51, inciso IV, do CDC, a cláusula que impõe ao consumidor o pagamento por ato indispensável à própria existência jurídica da unidade imobiliária comercializada.
- Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ALEF RICHARD BORGES DE OLIVEIRA e TAYNA RAYANE DE LIMA BORGES DE OLIVEIRA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal,

contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO no julgamento da Apelação Cível n. 1009734-89.2020.8.26.0152.

Na origem, cuida-se de AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada por MTC 10 AGASSAI INCORPORAÇÃO LTDA. contra os ora recorrentes, objetivando o recebimento de R\$ 912,94 relativos à "Parcela de Individualização de Matrícula" de unidade imobiliária, sob o argumento de haver previsão contratual que transfere tal custo ao adquirente. O réu apresentou contestação e reconvenção sustentando a abusividade da cobrança, por entender ser ônus da incorporadora (fls. 1-6).

Foi proferida sentença que julgou improcedente o pedido principal e procedente a reconvenção, para declarar nula a cláusula contratual e inexigível o débito, sob o argumento de que a individualização da matrícula é custo inerente à atividade de incorporação, conforme o art. 44 da Lei n. 4.591/1964 e o art. 51, IV, do CDC (fls. 214-218).

Irresignada, a parte recorrida interpôs apelação, à qual o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO deu provimento, em acórdão cuja ementa guarda os seguintes termos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA. Previsão nas cláusulas do instrumento firmado entre as partes. Cobrança regular e legal, que não se confunde com a responsabilidade da incorporadora pela matrícula principal do empreendimento (matrícula "mãe") estipulada na Lei de n. 4591/1964. Assunção de obrigação. Precedentes desta Câmara. Sentença reformada para condenar o apelado ao pagamento de R\$912,94, corrigidos nos termos da avença e sobre os quais incidirão juros legais de mora da citação. Recurso provido (fls. 250-256).

No presente recurso especial, os recorrentes alegam, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas no art. 44 da Lei n. 4.591/1964, aduzindo que a individualização da matrícula é ato anterior e indispensável à transferência do bem, sendo, portanto, obrigação da incorporadora. Sustentam que a transferência desse encargo ao consumidor configura vantagem exagerada e afronta a legislação consumerista (fls. 258-269).

Apontam divergência jurisprudencial com aresto do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (AC 10702150486273001), o qual concluiu pela abusividade da cláusula que imputa ao promitente comprador as despesas com a individualização das unidades. (fls. 264-268).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial, nas quais a recorrida alega, preliminarmente, a falta de impugnação específica aos fundamentos do acórdão e a

incidência da Súmula n. 7/STJ. No mérito, defende a legalidade da cobrança com base na liberdade contratual e na distinção entre a matrícula "mãe" e a individualização das unidades (fls. 283-288).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 289-290).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso reúne as condições de admissibilidade, razão pela qual passo para sua análise de mérito.

I) Do mérito recursal: violação do art. 44 da Lei n. 4.591/1964

Cinge-se a controvérsia a definir a responsabilidade pelo pagamento das despesas decorrentes da individualização da matrícula de unidade imobiliária autônoma, após a conclusão das obras e a expedição do "habite-se".

O recorrente alega, em síntese, que o acórdão combatido negou vigência ao art. 44 da Lei n. 4.591/1964. Sustenta que a individualização e a discriminação das unidades habitacionais são ônus inerentes à própria atividade de incorporação e construção, sendo nula qualquer cláusula contratual que transfira esse encargo ao adquirente, em observância ao disposto no art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. Aduz que tal despesa já deve integrar o custo total do empreendimento e, consequentemente, o preço final do imóvel.

O acórdão recorrido, por sua vez, fundamentou que a obrigação legal prevista no citado art. 44 da Lei de Incorporação Imobiliária refere-se apenas à averbação da construção na matrícula principal (matrícula "mãe") do terreno. Entendeu o Tribunal de origem que, não havendo vedação legal expressa, prevalece a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*, validando a cláusula 3.2, item "iii", do contrato, que atribui ao promitente comprador a responsabilidade pelas despesas de abertura de matrícula e individualização das unidades.

Assiste razão à parte recorrente.

Ressalte-se, primeiramente, que o presente caso cuida de matéria eminentemente de direito. A controvérsia não demanda o revolvimento de provas, mas sim o reenquadramento jurídico de fatos incontroversos já devidamente delineados na origem — quais sejam, a existência da cláusula contratual de repasse e a natureza da taxa cobrada —, permitindo a esta Corte Superior exercer o controle da legalidade sobre a aplicação dos arts. 44 da Lei n. 4.591/1964 e 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

O art. 44 da Lei n. 4.591/1964 dispõe expressamente que, após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a obrigação de requerer a averbação da construção para efeito de individualização e discriminação das unidades. A lei estabelece um dever de fazer ao incorporador, que é a regularização jurídica do empreendimento para que as unidades passem a existir como propriedades autônomas. Veja-se:

Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, **incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno**, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação (grifo meu).

A *ratio legis* do referido dispositivo visa assegurar que o produto da incorporação — a unidade imobiliária — seja entregue ao adquirente em condições de plena fruição jurídica, o que pressupõe a sua existência autônoma no registro de imóveis. Trata-se de encargo técnico-administrativo que compõe o próprio ciclo de produção do empreendimento.

Nesse contexto, imperioso distinguir os custos inerentes à atividade do empreendedor daqueles que, por convenção, podem ser transferidos ao adquirente.

Enquanto as despesas de transmissão (como o ITBI e os emolumentos da escritura definitiva) referem-se à alteração da titularidade do bem e podem ser repassadas ao comprador nos termos do art. 490 do Código Civil, os custos de individualização e discriminação das unidades constituem gastos de capital necessários à própria constituição do objeto da venda. Por serem elementos formativos do produto colocado no mercado, tais despesas devem ser suportadas exclusivamente pelo incorporador, não podendo ser objeto de revenda ao consumidor sob pena de desvirtuamento da natureza do contrato de incorporação.

Note-se que o art. 490 do Código Civil autoriza, em última análise, a inversão do dever de pagar as despesas com a elaboração de escritura e respectivo registro. Entretanto, tal dispositivo limita-se às despesas da tradição e do registro do título translativo. Não se refere a encargos de individualização que, em se tratando de bem imóvel inserto em condomínio, já deve estar previamente cumprido para que se viabilize a própria alienação da unidade autônoma.

O contrato entabulado entre as partes previu que as despesas com a abertura de matrícula individualizada e a discriminação da unidade autônoma correriam por conta exclusiva do promitente comprador. Ao validar a referida cobrança, o Tribunal *a quo* conferiu interpretação equivocada à legislação federal. A individualização da matrícula

não constitui serviço acessório ou opcional, mas etapa compulsória e indissociável da atividade de incorporação, indispensável para que o imóvel passe a existir juridicamente como unidade autônoma.

De acordo com o sistema do Código de Defesa do Consumidor (CDC), especificamente o art. 51, inciso IV, são nulas as cláusulas que estabeleçam obrigações consideradas iníquas ou abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. Como a individualização da matrícula é uma atividade intrínseca à própria entrega do produto (imóvel regularizado), transferir esse custo ao comprador via contrato de adesão é entendido como uma quebra do equilíbrio contratual.

Por força de lei, tais despesas estão a cargo da incorporadora/construtora, evidenciando-se como custo da atividade que integra o valor final do imóvel. Cobrar do consumidor tais valores, ainda que sob o manto do direito à informação, enseja *bis in idem* e caracteriza a abusividade da cláusula, nos termos do art. 51, inciso IV, da Lei n. 8.078/1990.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao analisar situações correlatas à ausência de individualização de matrículas, reforça a distinção entre a unidade em formação e a unidade autônoma plenamente constituída. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO VERIFICAÇÃO. RATEIO DO IPTU COBRADO COM AS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS ANTERIORES AO PERÍODO DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE CONDOMINIAL. RESTITUIÇÃO AO CONDOMÍNIO. VALORES REVERTIDOS EM PROL DO CONDOMÍNIO. QUÓRUM DA ASSEMBLÉIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO MATERIAL A SER REPARADO. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese da parte insurgente.
2. Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado.
3. **Inexiste prejuízo material a ser reparado a condômino na hipótese em que a assembleia do condomínio delibera que sejam revertidos em prol deste os valores restituídos pela municipalidade a título de**

IPTU irregularmente pago no período em que ainda não havia individualização de unidades imobiliárias e o sujeito passivo tributário era o condomínio.

4. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.140.364/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024, grifo meu.)

O referido entendimento demonstra que, antes da devida individualização, a unidade imobiliária não possui existência tributária ou registral independente, sendo o condomínio ou o incorporador o sujeito passivo das obrigações que recaem sobre o todo. Tal cenário corrobora a tese de que a individualização é um ato de constituição do objeto e ônus inafastável do incorporador, não se tratando de mero acessório da venda, mas de condição para a própria existência jurídica do bem alienado.

Assim, imperioso o reconhecimento da ilegalidade da cobrança, restabelecendo-se o equilíbrio contratual e a estrita observância ao regime jurídico das incorporações imobiliárias.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de fls. 214-218, inclusive quanto às custas, despesas processuais e aos honorários advocatícios, reconhecendo a ilegalidade da cobrança da "Parcela de Individualização de Matrícula" e a abusividade da cláusula 3.2, item "iii", do contrato entabulado entre as partes.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.046.977 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0005313-6

Número de Origem:

10097348920208260152 20220000257709

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALEF RICHARD BORGES DE OLIVEIRA

RECORRENTE : TAYNA RAYANE DE LIMA BORGES DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : ANDRE RICARDO RODRIGUES SILVA - SP334450

GISELE ROSANGELA ROCHA REBELLO - SP371908

RECORRIDO : MTC 10 AGUASSAI INCORPORAÇÃO LTDA.

ADVOGADO : GUILHERME PEREIRA DE CORDIS DE FIGUEIREDO - SP128708

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026