



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561741 - MG (2024/0034957-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SPE ORYBA LAVRAS 13 LTDA
ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO : GISLAINE ROSA
ADVOGADOS : CARLA SIMONE DE CARVALHO - MG140536
CAROLINA DE SOUZA CARVALHO - MG147988

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5, DA LEI N. 4.591/1964. REDUÇÃO NEGADA. RELAÇÃO DE CONSUMO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmula n. 7 do STJ e Súmula n. 5 do STJ e por art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, em razão de necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, com indeferimento do efeito suspensivo.

2. A controvérsia diz respeito a ação de desfazimento de relação contratual c/c reembolso de parcelas adimplidas, com pedido de nulidade ou resolução do compromisso de compra e venda de unidades hoteleiras, devolução integral dos valores pagos, aplicação de multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964, e indenização por danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição integral das quantias pagas, aplicou a multa legal de 50% e fixou honorários.

4. A Corte a quo manteve integralmente a sentença e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964 incide diante da ausência de registro dos documentos da incorporação e da alegada formalização contratual; (ii) saber se é cabível a redução equitativa da multa com base no art. 413 do Código Civil; e (iii) saber se a caracterização da parte adquirente como consumidora é relevante para a aplicação das normas da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O descumprimento do dever de arquivar os documentos do empreendimento no registro imobiliário (art. 32 da Lei n. 4.591/1964) impõe a multa do art. 35, § 5, da mesma lei.

7. A pretensão de reduzir a penalidade com fundamento no art. 413 do CC, no caso, demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.

8. A discussão sobre a condição de consumidor é inócua, pois a aplicação da Lei n. 4.591/1964 independe de relação de consumo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964 quando não registrados os documentos exigidos pelo art. 32, sendo inócua a alegada formalização contratual à luz do art. 166, VII, do Código Civil. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão do tribunal de origem sobre a ausência de cumprimento de obrigações e a pretensão de redução da multa do art. 413 do Código Civil. 3. A aplicação da Lei n. 4.591/1964 independe da caracterização do adquirente como consumidor.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 32, 35, § 5; CC, arts. 413, 166, VII; CDC, art. 2; LINDB, art. 5; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.497.254/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/9/2018; STJ, AgRg no REsp n. 334.838/AM, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/5/2010; STJ, AgInt no AREsp n. 2.812.735/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025; STJ, AREsp n. 2.796.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561741 - MG (2024/0034957-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SPE ORYBA LAVRAS 13 LTDA
ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO : GISLAINE ROSA
ADVOGADOS : CARLA SIMONE DE CARVALHO - MG140536
CAROLINA DE SOUZA CARVALHO - MG147988

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5, DA LEI N. 4.591/1964. REDUÇÃO NEGADA. RELAÇÃO DE CONSUMO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmula n. 7 do STJ e Súmula n. 5 do STJ e por art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, em razão de necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, com indeferimento do efeito suspensivo.

2. A controvérsia diz respeito a ação de desfazimento de relação contratual c/c reembolso de parcelas adimplidas, com pedido de nulidade ou resolução do compromisso de compra e venda de unidades hoteleiras, devolução integral dos valores pagos, aplicação de multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964, e indenização por danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição integral das quantias pagas, aplicou a multa legal de 50% e fixou honorários.

4. A Corte a quo manteve integralmente a sentença e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964 incide diante da ausência de registro dos documentos da incorporação e da alegada formalização contratual; (ii) saber se é cabível a redução equitativa da multa com base no art. 413 do Código Civil; e (iii) saber se a caracterização da parte adquirente como consumidora é relevante para a aplicação das normas da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O descumprimento do dever de arquivar os documentos do empreendimento no registro imobiliário (art. 32 da Lei n. 4.591/1964) impõe a multa do art. 35, § 5, da mesma lei.

7. A pretensão de reduzir a penalidade com fundamento no art. 413 do CC, no caso, demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.

8. A discussão sobre a condição de consumidor é inócua, pois a aplicação da Lei n. 4.591/1964 independe de relação de consumo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a multa do art. 35, § 5, da Lei n. 4.591/1964 quando não registrados os documentos exigidos pelo art. 32, sendo inócua a alegada formalização contratual à luz do art. 166, VII, do Código Civil. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão do tribunal de origem sobre a ausência de cumprimento de obrigações e a pretensão de redução da multa do art. 413 do Código Civil. 3. A aplicação da Lei n. 4.591/1964 independe da caracterização do adquirente como consumidor.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 32, 35, § 5; CC, arts. 413, 166, VII; CDC, art. 2; LINDB, art. 5; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.497.254/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/9/2018; STJ, AgRg no REsp n. 334.838/AM, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/5/2010; STJ, AgInt no AREsp n. 2.812.735/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025; STJ, AREsp n. 2.796.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE ORYBA LAVRAS 13 LTDA. - EPP contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmula n. 7 do STJ e Súmula n. 5 do STJ, e pelo art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, diante da necessidade de reexame do acervo fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, ainda que o recurso alegasse violação aos arts. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, e 413 do Código Civil, com indeferimento do efeito suspensivo por ausência concomitante de *fumus boni iuris* e *periculum in mora* (fls. 661-662).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 680-693.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação cível nos autos de ação de rescisão de contrato com restituição de valores.

O julgado foi assim ementado (fl. 581):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA - NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS - ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964 - DESCUMPRIMENTO - APLICAÇÃO DE MULTA - MANUTENÇÃO - “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”.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão aplicou a multa legal de 50% sem considerar a literalidade do dispositivo, que incidiria apenas na hipótese de recusa na outorga dos contratos referidos, quando no caso houve a formalização do compromisso de compra e venda e do contrato de construção;

b) 413 do Código Civil, já que o acórdão rejeitou a redução equitativa da multa, embora a penalidade, mantida em 50% do total pago, se tenha revelado manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do negócio e dos impactos da pandemia;

c) 2º do Código de Defesa do Consumidor, pois o acórdão teria considerado a recorrida consumidora, quando a controvérsia tratou de aquisição de unidades hoteleiras com características de investimento; e

Requer o provimento do recurso para que se julgue improcedente a aplicação da multa de 50% prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; e se, subsidiariamente, se reduza a penalidade para o máximo de 10% do total desembolsado; e se receba o recurso em duplo efeito, com atribuição de efeito suspensivo (fls. 599-611).

Contrarrazões às fls. 620-638.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de desfazimento de relação contratual c/c reembolso de parcelas adimplidas, com pedido de tutela de urgência, em que a parte autora pleiteou a nulidade ou, subsidiariamente, a resolução do contrato de compromisso de compra e venda de unidades hoteleiras, a devolução integral dos valores pagos, a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, e indenização por danos morais (fls. 622-625; 665-671).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, condenou a ré à restituição integral de R\$ 138.421,52, com correção monetária desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e ao pagamento da multa legal de 50% sobre os valores pagos, excluídos os caucionados, com correção e juros a partir do arbitramento; condenou, ainda, ao pagamento integral das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o somatório das condenações (fls. 582-583).

A Corte a quo manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 15% sobre o somatório das condenações dos itens 3.2 e 3.3 (fls. 589-591).

II – Art. 35, § 5º, Lei n. 4.591/1964

A agravante sustenta, neste ponto, que a multa prevista pelo art. 35, § 5º, Lei n. 4.591/1964 somente se aplica quando presente a literal hipótese prevista na norma, qual seja, o descumprimento da obrigação de promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de

construção e da Convenção do condomínio. Para tanto, afirma que formalizou o compromisso de compra e venda e do contrato de construção.

Não obstante, a jurisprudência desta Corte caminha em sentido inverso, reconhecendo, inclusive, que a ausência de cumprimento do dever de arquivar os documentos do empreendimento no registro de imóveis (art. 32) acarreta a imposição da multa em questão.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. AÇÃO DO ADQUIRENTE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ARTIGO 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ)

2. O descumprimento do dever de arquivar os documentos relativos ao empreendimento no Cartório de Registro Imobiliário competente sujeita o incorporador à multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964. Precedentes.

[...]

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.497.254/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/9/2018, DJe de 24/9/2018, destaquei.)

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, destaquei.)

Esse entendimento se deve ao fato de que a sanção prevista na norma busca coibir a promoção de empreendimentos sem a necessária regularização.

Isso sem contar a circunstância de que, se o art. 32 da Lei 4.591/1964 proíbe a venda de unidades autônomas antes do cumprimento das medidas nele previstas, a formalização dos contratos, afirmada pela agravante, é atingida pela nulidade prevista pelo art. 166, VII do Código Civil e, de consequência, não pode produzir o efeito de afastar a sanção prevista no art. 35, § 5º da mesma lei.

III – Art. 413 do CC

Com relação à redução da multa nos termos do art. 413 do Código Civil, muito embora haja jurisprudência desta Corte que admita a incidência do referido dispositivo a casos desta mesma natureza (cf. REsp n. 1.799.881/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 4/4/2019), o tribunal a quo examinou expressamente essa pretensão, afastando-a sob a afirmação de que não há, no caso, cumprimento de nenhuma das obrigações pela agravante.

Veja-se:

Quanto ao pedido de redução da multa, é cediço que pode o juiz reduzir a multa, quando a obrigação tiver sido cumprida em parte, ou o montante for excessivo, disposição prevista, atualmente, no art. 413, do Código Civil de 2002, que ampliou a determinação já constante no art. 924 do Código Civil de 1916.

[...]

Entretanto, no caso em tela, não há que se cogitar a redução da cláusula penal, eis que nenhuma das obrigações foram cumpridas, não havendo que se falar em enriquecimento ilícito da parte apelada. (fl. 591)

Afastar essa conclusão demanda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 deste Tribunal.

Sobre o tema:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. ASTREINTES. DESCUMPRIMENTO

DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 7 DO STJ, 284 DO STF E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME

[...]

4. A controvérsia quanto à suposta ausência de descumprimento da obrigação imposta demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula nº 7 do STJ.

[...]

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.812.735/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 26/5/2025, destaquei.)

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

3. A revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.796.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025, destaquei.)

IV – Art. 2º do CDC

Quanto à alegação de que a parte agravada não se enquadra no conceito legal de consumidor, trata-se de discussão inócua para o deslinde da causa, uma vez que a aplicação das normas da Lei 4.591/1964 não depende da configuração de relação de consumo.

Com efeito, o diploma legal em questão dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, visando regular qualquer relação jurídica

em que presente o escopo previsto em suas normas. Reduzir a sua aplicação apenas aos casos de relação de consumo conspira, inclusive, contra a cronologia das leis, já que se cuida de legislação do ano de 1964, bastante anterior à Lei 8.078/1990 (CDC).

Ademais, a multa imposta pelo art. 35, § 5º, Lei n. 4.591/1964 visa coibir as vendas de unidades em incorporações irregulares ou não inteiramente regularizadas, razão pela qual, no exame da finalidade da norma (LINDB, art. 5º), não se vê motivo para distinguir entre adquirente consumidor e não consumidor.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.561.741 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0034957-1

Número de Origem:

10000230627838003 50064213820198130382

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE ORYBA LAVRAS 13 LTDA

ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997

AGRAVADO : GISLAINE ROSA

ADVOGADOS : CARLA SIMONE DE CARVALHO - MG140536

CAROLINA DE SOUZA CARVALHO - MG147988

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025