



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2150498 - MG (2024/0214413-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **LEONARDO COSTA PEREIRA**
ADVOGADOS : **ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041**
: **CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088**
RECORRIDO : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
ADVOGADOS : **LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654**
: **ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. NATUREZA OBJETIVA. INDEPENDÊNCIA DE PREJUÍZO OU MÁ-FÉ. OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO PRÉVIO. DESRESPEITO AO DEVER LEGAL. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONFIGURAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto por promitente-comprador visando a reforma de acórdão que afastou a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964, sob o fundamento de que a penalidade exige a comprovação de prejuízo ao adquirente, bem como a ausência de registro da incorporação antes da entrega do imóvel e do ajuizamento da ação.

2. O objetivo recursal é decidir se a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964 incide objetivamente sempre que houver negociação de unidade autônoma antes do registro dos documentos exigidos pelo art. 32, independentemente de demonstração de prejuízo ao adquirente, e se há dissídio jurisprudencial configurado sobre a aplicação dessa penalidade.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964 possui natureza objetiva, decorrendo da simples inobservância do dever

legal do incorporador de registrar previamente os documentos necessários à incorporação imobiliária.

4. A decisão que condiciona a aplicação da multa a demonstração de prejuízo direto ao adquirente ou a ausência de registro até a entrega do imóvel diverge da interpretação consolidada desta Corte.

5. Fica prejudicado o exame do alegado dissídio jurisprudencial quando houver o acolhimento da pretensão recursal por outro fundamento.

6. Recurso especial provido para restabelecer a condenação da multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2150498 - MG (2024/0214413-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **LEONARDO COSTA PEREIRA**
ADVOGADOS : **ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041**
: **CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088**
RECORRIDO : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
ADVOGADOS : **LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654**
: **ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. NATUREZA OBJETIVA. INDEPENDÊNCIA DE PREJUÍZO OU MÁ-FÉ. OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO PRÉVIO. DESRESPEITO AO DEVER LEGAL. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONFIGURAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto por promitente-comprador visando a reforma de acórdão que afastou a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964, sob o fundamento de que a penalidade exige a comprovação de prejuízo ao adquirente, bem como a ausência de registro da incorporação antes da entrega do imóvel e do ajuizamento da ação.

2. O objetivo recursal é decidir se a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964 incide objetivamente sempre que houver negociação de unidade autônoma antes do registro dos documentos exigidos pelo art. 32, independentemente de demonstração de prejuízo ao adquirente, e se há dissídio jurisprudencial configurado sobre a aplicação dessa penalidade.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964 possui natureza objetiva, decorrendo da simples inobservância do dever

legal do incorporador de registrar previamente os documentos necessários à incorporação imobiliária.

4. A decisão que condiciona a aplicação da multa a demonstração de prejuízo direto ao adquirente ou a ausência de registro até a entrega do imóvel diverge da interpretação consolidada desta Corte.

5. Fica prejudicado o exame do alegado dissídio jurisprudencial quando houver o acolhimento da pretensão recursal por outro fundamento.

6. Recurso especial provido para restabelecer a condenação da multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Leonardo Costa Pereira (LEONARDO) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEIÇÃO – DECADÊNCIA E/OU PRESCRIÇÃO – NÃO CONFIGURAÇÃO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – VÍCIO DE CONSTRUÇÃO – CAIXA DE GORDURA E SABÃO EM ÁREA PRIVATIVA – AUSÊNCIA DE PREVISÃO E CLARA INFORMAÇÃO – DANO MATERIAL CARACTERIZADO – DESVALORIZAÇÃO IMÓVEL – APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – ATRASO NO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – NÃO INCIDÊNCIA DA MULTA DO §5º, DO ARTIGO 35, DA LEI Nº. 4.591/65 – INVERSÃO E ADAPTAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – QUANTUM INDENIZATÓRIO. A construtora é parte legítima para responder pela devolução da taxa de evolução de obra, em caso de atraso injustificado na entrega de imóvel. Segundo a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, “a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor” (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020). Ainda “quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02” (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra

NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019).

Incumbe a construtora o dever de informar ao consumidor adquirente sobre a instalação de caixas de gordura e sabão em área privativa constante da unidade alienada, sob pena de suportar a recomposição do valor relativo à desvalorização do imóvel. Devem ser auferidos em liquidação de sentença os danos materiais decorrentes da depreciação do valor do imóvel, quando não existem elementos suficientes para a respectiva quantificação. O consumidor não pode ser compelido a arcar com o pagamento de encargo, cuja cobrança prolongada é resultante do atraso na entrega da obra - taxa de evolução de obra (juros de obra) -, fato este inteiramente imputável à Construtora. Incabível a incidência da multa do §5º, do artigo 35, da Lei nº. 4.591/65 quando realizado o registro da incorporação, antes da data de entrega do imóvel e do próprio ajuizamento da ação indenizatória. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo descumprimento do vendedor. A natureza heterógena das obrigações pactuadas na avença – obrigação de dar (pagar) imposta ao adquirente e de fazer (entregar) atribuída à vendedora – demanda esforço maior do que a simples inversão da multa, de modo que a cláusula penal deve ser tomada como parâmetro para apuração, em liquidação por arbitramento, do valor devido. A construção de caixas de gordura e esgoto em área privativa gera constrangimentos e irritações que ultrapassam os meros aborrecimentos do cotidiano e enseja indenização por danos morais. O atraso na entrega de imóvel por lapso temporal considerável, é passível de gerar danos morais ao promitente comprador, em virtude da frustração de suas legítimas expectativas. Ao arbitrar o quantum devido a título de danos morais, deve o julgador se atentar para o caráter dúplice da indenização (punitivo e compensatório), bem como às circunstâncias do caso concreto, sem perder de vista os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa. (e-STJ, fls. 988/989)

Os embargos de declaração de LEONARDO foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.091/1.100).

Nas razões de seu apelo nobre (e-STJ, fls. 1.103/1.119) interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LEONARDO apontou (1) violação dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei 4.591/1964, sustentando que a multa prevista no § 5º do art. 35 deve ser aplicada objetivamente sempre que houver negociação de unidade autônoma antes do registro dos documentos exigidos pelo art. 32, independentemente de comprovação de prejuízo ou má-fé do incorporador; e (2) dissídio jurisprudencial, com indicação de julgados do Tribunal de Justiça do Distrito

Federal e dos Territórios e do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que aplicaram a multa do art. 35, § 5º, sem exigir demonstração de prejuízo ao adquirente, além de precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Houve apresentação de contrarrazões por MRV Engenharia e Participações S. A. (MRV) defendendo a inadmissibilidade do recurso especial por ausência de cotejo analítico adequado e por necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça), bem como afirmando a inexistência de dissídio jurisprudencial devidamente demonstrado.

É o relatório.

VOTO

Da contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por LEONARDO contra MRV, em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, cobrança de taxa de evolução de obra e vício de construção relativo a instalação de caixas hidrossanitárias (gordura, sabão e passagem) em área privativa.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconheceu a mora da vendedora de setembro de 2011 a maio de 2013 e condenou à inversão da cláusula penal contratual com multa de 2% ao mês e juros de 1% ao mês sobre o valor adimplido durante o atraso; à restituição da taxa de evolução de obra no período de atraso; à multa de 50% prevista no § 5º do art. 35 da Lei 4.591/1964 por comercialização antes do registro da incorporação; à indenização por desvalorização do imóvel decorrente das caixas em área privativa, apurada em liquidação; e rejeitou o dano moral.

Os embargos de declaração de LEONARDO foram parcialmente acolhidos apenas para esclarecer parâmetros de liquidação e atualização das condenações (e-STJ, fls. 1.004-1.006).

Ao julgar recursos de apelação interpostos por ambas as partes, o Tribunal estadual rejeitou preliminares de ilegitimidade passiva e decadência/prescrição, manteve a condenação por desvalorização do imóvel e a restituição da taxa de evolução de obra, afastou a multa do § 5º do art. 35 por inexistência de prejuízo ao adquirente ante o registro efetivado antes da entrega das chaves e do ajuizamento, adaptou a inversão da cláusula penal para liquidação por arbitramento tomando como parâmetro o aluguel de mercado mensal durante o atraso, com juros de 1% ao mês desde a citação, e reconheceu danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com atualização e juros conforme parâmetros fixados.

O recurso especial ora analisado busca reformar especificamente o capítulo do acórdão que afastou a multa do § 5º do art. 35 da Lei 4.591/1964, sob o fundamento de violação direta da lei federal e interpretação divergente de outros tribunais e do Superior Tribunal de Justiça quanto a natureza objetiva da penalidade.

Dos objetivos do recurso

O objetivo recursal é decidir se (i) a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei 4.591/1964 incide objetivamente sempre que houver negociação de unidade autônoma antes do registro dos documentos exigidos pelo art. 32, independentemente de demonstração de prejuízo ao adquirente; e (ii) há dissídio jurisprudencial configurado entre o acórdão recorrido e julgados de outros tribunais e precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a aplicação da penalidade do art. 35, § 5º.

(1) Da violação dos arts. 32 e 35, §5º, da Lei nº 4.591/1964

Em seu apelo nobre, LEONARDO sustenta a tese de que a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964 deve ser aplicada objetivamente, sem a necessidade de comprovação de prejuízo ou má-fé por parte do incorporador. O cerne de sua argumentação reside na literalidade do dispositivo legal e na comprovação de que a comercialização da unidade autônoma ocorreu antes do devido registro da incorporação imobiliária, o que, de fato, ficou demonstrado nos autos, tendo em vista que a venda do imóvel se deu vinte e três meses antes da averbação da incorporação, da convenção do condomínio e do contrato relativo à fração ideal do terreno (e-STJ, fls. 1107).

O acórdão recorrido, em contrapartida, afastou a incidência da referida multa sob o seguinte fundamento:

A incidência da multa do § 5º, do art. 35, da Lei 4.591/64 é cabível quando verificado prejuízo aos adquirentes de unidades alienadas pelo incorporador, antes do registro da incorporação, entretanto, a sua aplicação demanda uma análise do caso concreto, especialmente por se tratar de penalidade grave, equivalente de 50% do valor pago. In casu , a construtora Ré efetivou o respectivo registro em 23 de fevereiro de 2011, cerca de dois meses após a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal pelo Autor (30 de novembro de 2010) e, antes da entrega do imóvel, que ocorreu em maio de 2013. Destarte, verifica-se que a presente ação foi ajuizada quando a incorporação e a escritura de compra e venda já se encontravam definitivamente registradas, conforme documento de ordem 13, não havendo, assim, efetivo prejuízo ao Autor que justifique a incidência da referida multa. (e-STJ, fls. 1023).

A interpretação conferida pelo TJMG, portanto, condiciona a aplicação da multa à existência de prejuízo efetivo ao adquirente, além de considerar o momento do registro da incorporação em relação à entrega do imóvel e ao ajuizamento da ação.

Contudo, essa interpretação colide frontalmente com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça. Esta Corte tem se manifestado de forma reiterada no sentido de que a multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 é de aplicação objetiva, bastando para sua incidência a comercialização das unidades autônomas antes do arquivamento dos documentos exigidos pelo art. 32 da mesma Lei.

A ausência de registro da incorporação no momento da negociação constitui, por si só, o fato gerador da penalidade, independentemente da demonstração de prejuízo ao adquirente ou de má-fé do incorporador.

Confira-se a jurisprudência consolidada desta Corte:

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 REsp n. 1.498.557/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 23/2/2021)

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.

3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor

não se aplica a qualquer hipótese de inadimplemento contratual em relações de consumo, restringindo-se às ações que buscam a reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, o que não é o caso. Precedentes.

4. Diante da falta de previsão legal específica na Lei de Incorporações Imobiliárias e no Código de Defesa do Consumidor, a ação do adquirente contra a incorporadora que visa a cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional geral do art. 205 do Código Civil, ou seja, 10 (dez) anos.

5. No caso concreto, tendo sido a ação ajuizada em 2012 e o negócio jurídico celebrado em 2006, não há falar em prescrição.

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)

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 334.838/AM, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/5/2010, DJe 27/5/2010)

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 n. 595.965/PB, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/11/2012, DJe de 27/11/2012)

Dessa forma, a decisão do TJMG, ao exigir a comprovação de prejuízo e analisar o registro da incorporação em momento posterior à venda, desvirtuou a natureza e o propósito da penalidade, incorrendo em violação direta dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

(2) Da alegação de dissídio jurisprudencial

LEONARDO também fundamentou seu apelo nobre em dissídio jurisprudencial em relação a interpretação do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964. Para tanto, colacionou acórdãos do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, além de precedentes do próprio Superior Tribunal de Justiça, que aplicam a multa em questão de forma objetiva, sem a exigência de comprovação de prejuízo.

Todavia, o acolhimento da pretensão de LEONARDO por outro fundamento (conforme item anterior) e a reforma da decisão do Tribunal estadual prejudica a análise do dissídio jurisprudencial, visto que desnecessária.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO CIVIL DE MENOR. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INOCORRÊNCIA. ACORDO EXTRAJUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO CIVIL. INADMISSIBILIDADE. INDISPENSÁVEL OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS E DO PROCEDIMENTO LEGAL. AUSÊNCIA DE APURAÇÃO SOBRE ERRO OU FALSIDADE DO REGISTRO. INDISPENSABILIDADE DA PARTICIPAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. OBRIGATORIEDADE DA PROVA PERICIAL EM JUÍZO. NECESSIDADE DE ESTUDO PSICOSSOCIAL QUE APURE A EXISTÊNCIA DE VÍNCULOS SOCIOAFETIVOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

[...]

6- Fica prejudicado o exame do alegado dissídio jurisprudencial quando houver o acolhimento da pretensão recursal por outro fundamento.

7- Recurso especial conhecido e provido em parte.

(REsp n. 1.698.717/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 7/6/2018)

Diante do exposto, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reformar o acórdão proferido pelo TJMG no capítulo que afastou a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964, restabelecendo a condenação imposta na sentença de primeira instância quanto a esse ponto.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de LEONARDO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.150.498 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0214413-8

Número de Origem:

10000220814974004 50553167120188130024

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEONARDO COSTA PEREIRA

ADVOGADOS : CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088

ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025