



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2157675 - MG(2024/0257821-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : KENIA CAROLINE DOMINGOS
ADVOGADA : 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. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, LUCROS CESSANTES E MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para afastar os lucros cessantes e a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, mantendo a multa moratória de 2%, a restituição da taxa de evolução de obra e os danos morais, com redistribuição dos ônus sucumbenciais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de descumprimento contratual c/c indenização por danos morais e materiais, envolvendo atraso na entrega de imóvel, lucros cessantes, multa contratual e multa legal da Lei n. 4.591/1964.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e condenou a ré à fruição mensal de 0,5% do valor do contrato no período de mora, à restituição da taxa de evolução de obra, à multa moratória de 2% e aos danos morais, fixando honorários; em embargos de declaração, aplicou a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para afastar os lucros cessantes e a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, mantendo os demais pontos e redistribuindo os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é juridicamente possível cumular lucros cessantes pela privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória fixada em percentual único de 2% sobre o valor do bem, à luz dos arts. 389, 402 e 946 do CC e do Tema 970 do STJ; e (ii) saber se incide a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 pela comercialização de unidades antes do registro da incorporação, independentemente da demonstração de prejuízo concreto, em face dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. De acordo com a jurisprudência do STJ, é possível cumular lucros cessantes decorrentes da privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória quando esta é fixada em montante único e inferior ao valor locativo mensal, limitando a indenização aos prejuízos excedentes à multa contratual.

7. Ainda nos termos da orientação jurisprudencial do STJ, a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 é cogente e punitivo-pedagógica; sua incidência decorre da venda antes do registro da incorporação, independentemente de prova de dano ao adquirente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Admite-se a cumulação de lucros cessantes pela privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória única e inferior ao valor locativo mensal, limitada aos prejuízos que excedam a multa contratual. 2. Incide a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 quando há comercialização de unidades antes do registro da incorporação, independentemente da demonstração de prejuízo concreto.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402 e 946; Lei n. 4.591/1964, arts. 32 e 35, § 5º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 568; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.063.640/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 6/12/2023; STJ, REsp n. 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2023; STJ, REsp n. 1.952.243/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/8/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.998.333/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/9/2023.

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 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2157675 - MG(2024/0257821-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : KENIA CAROLINE DOMINGOS
ADVOGADA : 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. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, LUCROS CESSANTES E MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para afastar os lucros cessantes e a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, mantendo a multa moratória de 2%, a restituição da taxa de evolução de obra e os danos morais, com redistribuição dos ônus sucumbenciais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de descumprimento contratual c/c indenização por danos morais e materiais, envolvendo atraso na entrega de imóvel, lucros cessantes, multa contratual e multa legal da Lei n. 4.591/1964.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e condenou a ré à fruição mensal de 0,5% do valor do contrato no período de mora, à restituição da taxa de evolução de obra, à multa moratória de 2% e aos danos morais, fixando honorários; em embargos de declaração, aplicou a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para afastar os lucros cessantes e a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, mantendo os demais pontos e redistribuindo os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é juridicamente possível cumular lucros cessantes pela privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória fixada em percentual único de 2% sobre o valor do bem, à luz dos arts. 389, 402 e 946 do CC e do Tema 970 do STJ; e (ii) saber se incide a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 pela comercialização de unidades antes do registro da incorporação, independentemente da demonstração de prejuízo concreto, em face dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. De acordo com a jurisprudência do STJ, é possível cumular lucros cessantes decorrentes da privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória quando esta é fixada em montante único e inferior ao valor locativo mensal, limitando a indenização aos prejuízos excedentes à multa contratual.

7. Ainda nos termos da orientação jurisprudencial do STJ, a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 é cogente e punitivo-pedagógica; sua incidência decorre da venda antes do registro da incorporação, independentemente de prova de dano ao adquirente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Admite-se a cumulação de lucros cessantes pela privação de uso do imóvel com cláusula penal moratória única e inferior ao valor locativo mensal, limitada aos prejuízos que excedam a multa contratual. 2. Incide a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 quando há comercialização de unidades antes do registro da incorporação, independentemente da demonstração de prejuízo concreto.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402 e 946; Lei n. 4.591/1964, arts. 32 e 35, § 5º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 568; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.063.640/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 6/12/2023; STJ, REsp n. 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2023; STJ, REsp n. 1.952.243/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/8/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.998.333/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por KÊNIA CAROLINE DOMINGOS, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação ordinária de descumprimento contratual c/c indenização por danos morais e materiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 939):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ORDINÁRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES CUMULADOS COM MULTA MORATÓRIA .

IMPOSSIBILIDADE. MULTA PREVISTA NA LEI 4.591/64. NÃO APLICAÇÃO NO CASO. DANOS MORAIS CONFIGURAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Tendo sido estabelecido no contrato cláusula penal apenas para hipótese de inadimplemento do comprador e tal multa aplicada, por extensão, em favor da adquirente pelo inadimplemento do vendedor em autos analisados por esta Col. Câmara anteriormente, nos termos dos precedentes do STJ, afasta-se nestes autos o pedido de lucros cessantes, pois a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, é estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes Resp 1.635.428/SC (Tema 970). 2. Para a incidência da multa prevista no art.35, §5º, da Lei 4.591/64, não basta, tão somente, a ausência de registro da incorporação quando da comercialização das unidades autônomas, sendo necessária a comprovação do prejuízo advindo do fato. 3. Há dano moral se a construtora atrasa a entrega do imóvel, de modo injustificado e por longo período, impedindo o comprador de tomar posse na data contratualmente aprazada, já compreendido o prazo de tolerância. 4. Para a fixação do valor dos danos morais, deve o Julgador considerar a máxima de que o dano não pode ser fonte de lucro desmesurado, ao mesmo tempo em que deve compensar a vítima pelo sofrimento experimentado, além do caráter pedagógico de se evitar a perpetuação de práticas reprováveis. 5. Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 986).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 389, 402, 946 do Código Civil, porque a negativa de lucros cessantes diante de atraso injustificado na entrega frustra a reparação integral dos prejuízos decorrentes da privação do uso do bem;

b) 32, 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, porquanto a multa legal de 50% é cogente e incide objetivamente quando há comercialização de unidades antes do registro da incorporação, independentemente de prova de prejuízo.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do Tema n. 970 do STJ e do REsp n. 2.025.166/RS, ao afastar a cumulação de cláusula penal moratória única de 2% com lucros cessantes; divergiu, ainda, de precedentes do STJ sobre a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 (AgInt no REsp 1498557/RS;

REsp 1497254/ES) e de acórdãos dos Tribunais de Justiça do Distrito Federal (Acórdão 1152472, 0007915-54.2016.8.07.0007) e do Rio Grande do Sul (Apelação Cível 70072811805), que reconhecem a multa objetiva sem exigir prejuízo (fls. 1.005-1.016).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça a possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória única de 2% e condene a recorrida ao pagamento da multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; requer ainda o provimento do recurso para que se mantenha a condenação de primeira instância quanto aos lucros cessantes na forma de aluguel mensal de 0,5% do preço total do contrato, durante o período de mora, e quanto à multa legal de 50%.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que há óbices de admissibilidade pela rediscussão fática e interpretação contratual (Súmula n. 7 do STJ e Súmula n. 5 do STJ), aponta ausência de cotejo analítico, similitude fática e quadro comparativo para a alínea *c*, sustenta a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ e defende a não aplicação ou redução equitativa da multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 por ausência de prejuízo e para evitar enriquecimento sem causa, pugnando pela manutenção integral do acórdão recorrido (fls. 1074-1081).

O recurso especial foi admitido, com determinação de remessa ao Superior Tribunal de Justiça, por atender aos pressupostos de admissibilidade e diante da recomendação de submissão da matéria relativa à multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 à instância superior (fls. 1.085-1.088).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de descumprimento contratual c/c indenização por danos morais e materiais em que a parte autora, ora recorrente, pleiteou: indenização por lucros cessantes na forma de aluguel mensal correspondente a 0,5% do preço total do contrato durante o período de mora; multa moratória de 2% sobre o valor do imóvel; restituição da taxa de evolução de obra; aplicação da multa de 50% prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e condenou a ré ao pagamento de fruição mensal de 0,5% do valor do contrato entre 28/08/2012 e 09/07/2013; à restituição da taxa de evolução de obra de R\$ 7.128,04; à multa moratória de 2% sobre o valor do imóvel; e aos danos morais de R\$ 10.000,00, fixando custas, despesas processuais e honorários de sucumbência em 10% do valor atualizado da causa; em embargos de declaração, fixou também a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, no montante de 50% dos valores pagos (R\$ 46.965,00).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, decotando a condenação em lucros cessantes e a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, e mantendo os demais pontos; redistribuiu os ônus sucumbenciais, fixando honorários em favor dos patronos da ré em 10% do valor da causa e, em favor dos patronos da autora, em 20% do valor da condenação.

I - Da alegada violação dos arts. 389, 402, 946 do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 389, 402 e 946 do Código Civil ao afastar a condenação da construtora ao pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sob o fundamento de que a existência de cláusula penal moratória, fixada em 2% sobre o valor do bem, impediria a cumulação com a indenização pela privação do uso do imóvel. Argumenta que a decisão recorrida aplicou de forma equivocada a tese firmada

pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 970, pois a multa contratual prevista no caso concreto não possui equivalência com o valor locativo do bem. Sustenta que a cláusula penal estabelecida no contrato consiste em percentual único de 2% sobre o valor do imóvel, o que não se confunde com a multa moratória mensal usualmente estipulada entre 0,5% e 1% ao mês, parâmetro que, em regra, corresponde ao valor locativo do imóvel. Afirma, assim, que a multa aplicada é manifestamente insuficiente para compensar o prejuízo decorrente da privação do uso do bem durante todo o período de atraso na entrega do imóvel, razão pela qual seria juridicamente possível sua cumulação com os lucros cessantes, nos termos da jurisprudência desta Corte.

Com razão a recorrente.

O acórdão recorrido, ao apreciar a controvérsia, consignou que a sentença havia condenado a construtora ao pagamento de indenização correspondente à privação de uso do imóvel, calculada em 0,5% do valor do contrato no período de atraso, bem como ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do imóvel. Todavia, ao examinar a apelação da construtora, a Corte de origem entendeu que a cumulação das referidas verbas não seria admissível, porquanto a cláusula penal moratória teria a finalidade de indenizar o prejuízo decorrente do atraso na entrega do imóvel, motivo pelo qual afastou a condenação ao pagamento de lucros cessantes, aplicando, para tanto, o entendimento firmado no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC (Tema 970).

Com efeito, esta Corte Superior, ao julgar o Tema Repetitivo 970, fixou a orientação de que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar o adimplemento tardio da obrigação e, em regra, quando estipulada em valor equivalente ao locativo do imóvel, afasta a cumulação com lucros cessantes, sob pena de bis in idem.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. TEMA Nº 970 DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, firmou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes". (...) (AgInt nos EDcl no REsp 2.063.640/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 6/12/2023).

Todavia, a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido que a vedação à cumulação não é absoluta, devendo ser analisada à luz da finalidade e do valor da cláusula penal estipulada no contrato. A regra geral firmada no Tema n. 970 refere-se às hipóteses em que a multa moratória é estipulada em percentual mensal equivalente ao valor locativo do imóvel, usualmente entre 0,5% e 1% ao mês do valor do bem, situação em que se presume que a penalidade contratual já compensa a privação do uso do imóvel.

Diversa, entretanto, é a hipótese em que a cláusula penal moratória é fixada em montante único e em percentual inferior ao valor locativo do bem, revelando-se insuficiente para reparar integralmente os prejuízos suportados pelo adquirente em razão do atraso na entrega do imóvel. Nessas circunstâncias, a jurisprudência desta Corte admite a cumulação da multa contratual com os lucros cessantes, limitando-se estes aos prejuízos excedentes ao valor da penalidade estipulada, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

A esse respeito, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TEMA 970/STJ. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM

LUCROS CESSANTES. (...) A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, quando equivalente ao locativo, afasta a cumulação com lucros cessantes. Contudo, quando fixada em valor inferior ao locativo, admite-se a cumulação, limitando-se a indenização aos prejuízos excedentes à multa contratual. (REsp 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 24/8/2023, destaquei.)

No caso dos autos, conforme consignado no próprio acórdão recorrido, a cláusula penal moratória foi fixada em percentual único de 2% sobre o valor do imóvel, incidindo apenas uma vez. Tal estipulação não guarda equivalência com o valor locativo mensal do bem, notadamente considerando que o atraso na entrega do imóvel perdurou por período significativamente superior, circunstância que evidencia a insuficiência da penalidade contratual para compensar integralmente os prejuízos decorrentes da privação do uso do imóvel.

Dessa forma, a aplicação automática da tese firmada no Tema 970, sem a devida consideração acerca da natureza e da extensão da cláusula penal estipulada no contrato, revela interpretação inadequada da jurisprudência desta Corte Superior e conduz à indevida restrição do direito à reparação integral dos prejuízos suportados pela parte adquirente.

Diante do exposto, verifica-se que o acórdão recorrido contrariou os arts. 389, 402 e 946 do Código Civil ao afastar integralmente a indenização por lucros cessantes, razão pela qual o recurso especial merece provimento no ponto, para restabelecer a condenação ao pagamento de lucros cessantes, limitados aos prejuízos excedentes à multa contratual estipulada, a serem apurados em liquidação de sentença.

II - Da alegada violação dos arts. 32, 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964

No presente ponto, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido contrariou os arts. 32 e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 ao afastar a multa legal decorrente da comercialização de unidades imobiliárias antes do registro da

incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente. Argumenta que a exigência legal de prévio registro da incorporação constitui requisito indispensável para a negociação das unidades autônomas, sendo certo que o descumprimento dessa obrigação legal faz surgir, de forma objetiva, a penalidade prevista no art. 35, § 5º, da referida lei. Sustenta, ainda, que a multa possui natureza cogente e finalidade punitivo-pedagógica, não se destinando apenas à recomposição de eventual prejuízo do adquirente, mas à tutela do interesse público e da segurança jurídica dos negócios imobiliários, razão pela qual sua incidência independe da demonstração de dano concreto.

O acórdão recorrido, ao examinar a controvérsia, reconheceu que a incorporadora deixou de cumprir a obrigação legal de registrar previamente a incorporação antes da comercialização das unidades. Todavia, afastou a aplicação da penalidade prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 ao fundamento de que, para a incidência da multa legal, não bastaria a simples ausência de registro da incorporação, sendo necessária a demonstração de efetivo prejuízo ao adquirente.

Assim, entendeu a Corte de origem que a mera comercialização das unidades antes do registro da incorporação não autorizaria, por si só, a incidência da penalidade prevista na lei de regência.

As razões recursais merecem prosperar.

Nos termos do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, o incorporador somente está autorizado a negociar unidades autônomas após o prévio registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, dos documentos relativos à incorporação. O descumprimento dessa exigência legal enseja a aplicação da penalidade prevista no art. 35, § 5º, do mesmo diploma legal, cuja finalidade é coibir a prática irregular de comercialização de unidades imobiliárias sem a devida regularização do empreendimento.

A jurisprudência desta Corte Superior firmou orientação no sentido de que a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 possui natureza cogente e caráter punitivo-pedagógico, sendo aplicável sempre que constatado o descumprimento da obrigação legal de registrar previamente a incorporação, independentemente da demonstração de prejuízo concreto pelo adquirente.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA C/C PEDIDO DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA. PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL. INCORPORADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS MORATÓRIOS. SÚMULA 284/STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. MULTA. ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/64. VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM E SUPRESSIO. NÃO APLICAÇÃO. REGIME DE INCORPORAÇÃO ADOTADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. SEGUNDO RECURSO ESPECIAL. ADQUIRENTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 500, § 1º, DO CC ÀS RELAÇÕES DE CONSUMO. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO PARCIALMENTE DEVIDA. VENDAS AD MENSURAM e AD CORPUS. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/64. REDUÇÃO EQUITATIVA. CABIMENTO.

1. Ação indenizatória c/c condenação ao pagamento de multa ajuizada em 01/08/2012, da qual foram extraídos os presentes recursos especiais interpostos em 16/10/2019 e em 17/10/2019 e conclusos ao gabinete em 06/08/2021.

2. O propósito do primeiro recurso especial consiste em definir a) se houve negativa de prestação jurisdicional, b) se a ausência de insurgência no curso da construção e o fato de a ação visando à aplicação da penalidade prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 ter sido proposta após a conclusão da construção e a imissão na posse do imóvel caracteriza comportamento contraditório e supressio, impedindo a cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64, c) se o regime de incorporação adotado foi por empreitada ou por administração e d) qual o termo inicial da correção monetária e dos juros de mora. Por sua vez, o propósito recursal do segundo recurso especial é dizer se a) a Corte de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional; b) o disposto no art. 500, § 1º, do CC/02 aplica-se às relações de consumo, c) os recorrentes fazem jus à indenização em razão da diferença de metragem apurada e d) é possível, com base no art. 413 do CC/02, a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64.

3. Recurso especial da Incorporadora.

3.1. Com relação às alegações de não incidência do CDC à espécie e de incorreção do termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios, não foram indicados os dispositivos legais supostamente violados, de modo que incide, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

3.2. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, as questões a ele devolvidas, aplicando o direito que entende cabível à espécie.

3.3. A Lei nº 4.591/64 prevê duas modalidades de incorporação imobiliária: por empreitada e por administração (art. 48). (...)

3.4. A ausência de insurgência dos adquirentes, no curso da execução das obras e o fato de a ação visando à aplicação da penalidade prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 ter sido proposta após a conclusão da construção e a imissão na posse do imóvel, não caracteriza comportamento contraditório, tampouco autoriza o reconhecimento da supressão. Isso porque se trata de multa de natureza cogente e, desde o início das tratativas, a incorporadora tem ciência de que a ausência de registro do memorial de incorporação gerará para o adquirente a pretensão de exigi-la. Além disso, a finalidade da penalidade em questão não é propriamente indenizar o comprador, mas atender ao interesse social na regularidade dos empreendimentos dessa natureza.

(...) (REsp 1.952.243/PE, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 29/08/2023, destaquei.)

No mesmo sentido:

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. (AgInt no REsp 1.998.333/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 08/09/2023, destaquei.)

Como se vê, a orientação consolidada nesta Corte Superior é no sentido de que a comercialização de unidades imobiliárias antes do registro da incorporação configura, por si só, o fato gerador da penalidade prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, não se condicionando sua incidência à demonstração de prejuízo concreto pelo adquirente, justamente porque a finalidade da norma transcende o interesse individual do comprador, buscando assegurar a regularidade e a segurança jurídica dos empreendimentos imobiliários.

Desse modo, ao afastar a aplicação da multa legal sob o fundamento de ausência de prejuízo comprovado, o acórdão recorrido conferiu interpretação restritiva e incompatível com a finalidade da norma federal, contrariando os arts. 32 e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Nessas condições, o recurso especial deve ser provido também neste ponto, para restabelecer a incidência da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para: (i) restabelecer o direito da recorrente à indenização por lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel, admitida sua cumulação com a cláusula penal moratória estipulada em percentual único de 2% sobre o valor do bem, devendo, contudo, ser abatido do montante apurado a título de lucros cessantes o valor já pago a título de multa contratual, a ser apurado em liquidação de sentença; (ii) restabelecer a incidência da multa legal decorrente da comercialização de unidades imobiliárias antes do registro da incorporação.**

Honorários conforme arbitrados na sentença.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.157.675 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0257821-5

Número de Origem:

10000232321109003 51013417920178130024

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

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

RECORRENTE : KENIA CAROLINE DOMINGOS

ADVOGADA : CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

TERMO

A QUARTA 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026