



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2173247 - MG (2024/0368133-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
AGRAVADO : LEDIANNE DIAS DE SOUZA
AGRAVADO : PATRIK RODRIGUES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088
ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES ANTES DO REGISTRO. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. NATUREZA OBJETIVA. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial de adquirentes para condenar a incorporadora ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em razão da comercialização de unidades autônomas antes do registro da incorporação imobiliária, com base no descumprimento do dever legal de prévio arquivamento dos documentos referidos no art. 32 da mesma lei, independentemente de comprovação de prejuízo.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a incidência da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em caso de comercialização de imóveis antes do registro da incorporação imobiliária, exige a demonstração de prejuízo aos adquirentes.

III. Razões de decidir

3. O órgão julgador afirma que a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 possui natureza objetiva e sancionatória, incidindo automaticamente quando há comercialização de unidades autônomas sem o prévio registro da incorporação imobiliária, de modo que a demonstração de prejuízo aos adquirentes ou de má-fé do incorporador não constitui requisito para sua aplicação.

4. Constatado pelas instâncias ordinárias que a incorporadora promoveu a venda das unidades sem o prévio arquivamento dos documentos exigidos pelo art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias, reconhece-se o descumprimento do dever legal, o que, por si só, enseja a incidência da multa legal em favor dos adquirentes.

5. A orientação do Tribunal de origem, que condicionou a aplicação da multa à comprovação de prejuízo aos adquirentes, é incompatível com a legislação de regência e com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça,

de modo que se mantém a decisão monocrática que restabeleceu a penalidade legal.

6. Diante da manutenção do entendimento de que a multa é devida objetivamente, preserva-se a condenação da incorporadora ao pagamento de 50% sobre as quantias efetivamente recebidas, nos termos do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, observados os critérios de atualização e liquidação fixados em primeiro grau.

IV. Dispositivo e tese

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2173247 - MG(2024/0368133-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
AGRAVADO : LEDIANNE DIAS DE SOUZA
AGRAVADO : PATRIK RODRIGUES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088
ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES ANTES DO REGISTRO. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. NATUREZA OBJETIVA. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial de adquirentes para condenar a incorporadora ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em razão da comercialização de unidades autônomas antes do registro da incorporação imobiliária, com base no descumprimento do dever legal de prévio arquivamento dos documentos referidos no art. 32 da mesma lei, independentemente de comprovação de prejuízo.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a incidência da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em caso de comercialização de imóveis antes do registro da incorporação imobiliária, exige a demonstração de prejuízo aos adquirentes.

III. Razões de decidir

3. O órgão julgador afirma que a multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 possui natureza objetiva e sancionatória, incidindo automaticamente quando há comercialização de unidades autônomas sem o prévio registro da incorporação imobiliária, de modo que a demonstração de prejuízo aos adquirentes ou de má-fé do incorporador não constitui requisito para sua aplicação.

4. Constatado pelas instâncias ordinárias que a incorporadora promoveu a venda das unidades sem o prévio arquivamento dos documentos exigidos pelo art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias, reconhece-se o descumprimento do dever legal, o que, por si só, enseja a incidência da multa legal em favor dos adquirentes.

5. A orientação do Tribunal de origem, que condicionou a aplicação da multa à comprovação de prejuízo aos adquirentes, é incompatível com a legislação de regência e com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, de modo que se mantém a decisão monocrática que restabeleceu a penalidade legal.

6. Diante da manutenção do entendimento de que a multa é devida objetivamente, preserva-se a condenação da incorporadora ao pagamento de 50% sobre as quantias efetivamente recebidas, nos termos do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, observados os critérios de atualização e liquidação fixados em primeiro grau.

IV. Dispositivo e tese

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 877):

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ORDINÁRIA – PRELIMINARES – INTERESSE DE AGIR – EVIDENCIADO – INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTADUAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA – TAXA DE

EVOLUÇÃO DE OBRA – REJEITADAS – MÉRITO – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – PRAZO DE TOLERÂNCIA – POSSIBILIDADE – DATA DE ENTREGA CONTIDA NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO – ILICITUDE – JUROS DE OBRA – RESSARCIMENTO – CONSTRUTORA EM MORA – DANOS MORAIS – CONFIGURADOS – MULTA – LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS – COMERCIALIZAÇÃO ANTES DO REGISTRO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AOS CONSUMIDORES-ADQUIRENTES – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR – LICITUDE – COMISSÃO DE CORRETAGEM – CONTRATO APARTADO – SERVIÇO PRESTADO – SENTENÇA REFORMADA. - Não se pode condicionar o exercício do direito de ação à prévia tentativa de resolução administrativa da controvérsia. - O pedido de ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra durante o período de mora da construtora não envolve interesse do agente financeiro, visto que não se discute o contrato de financiamento, mas a reparação dos prejuízos causados pela inadimplência da construtora. - A cláusula de tolerância prevista em contrato de compra e venda de imóvel é lícita, contudo, a construtora não pode se aproveitar de novo prazo de entrega do empreendimento previsto no contrato de financiamento (TJMG – IRDR - Cv 1.0000.18.075489-7/001). - Os consumidores devem ser ressarcidos pelos “juros de obra” pagos ao agente financeiro em decorrência do atraso na entrega do imóvel. - A demora na liberação de imóvel adquirido em programa social de habitação resulta em danos morais, porquanto obriga os adquirentes a arcar com o pagamento aluguéis de outra residência no período em atraso. - A multa prevista na Lei de Incorporações Imobiliárias incidente em caso de comercialização de imóveis antes do respectivo registro da incorporação somente é aplicável se houver prejuízo aos adquirentes. - A atualização monetária do saldo devedor com base nos índices contratuais representa mera recomposição dos efeitos inflacionários, de modo que, eventual mora da construtora, não obsta sua incidência. - A comissão de corretagem prevista em contrato apartado e devidamente assinado pelos consumidores é lícita e o atraso na entrega do imóvel não lhes exonera de pagar tal quantia. - Preliminares de ausência de interesse de agir, de incompetência do juízo estadual e de ilegitimidade passiva rejeitadas. Primeiro recurso provido em parte. Segundo recurso não provido.

Rejeitados os embargos opostos pelos ora recorridos, sob o fundamento de inexistirem vícios de omissão, contradição ou obscuridade na decisão colegiada, restando consignado que a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da exige a comprovação de prejuízo aos adquirentes, inexistente no caso Lei 4.591/64 concreto (fls. 928 - 935).

No recurso especial, os autores sustentam violação dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e apontam divergência jurisprudencial quanto à necessidade de demonstração de prejuízo para aplicação da penalidade legal.

A decisão agravada deu provimento ao recurso especial do agravado para condenar a recorrida MRV Engenharia e Participações S. A. ao pagamento da multa de 50% (cinquenta por cento) sobre as quantias efetivamente recebidas, nos termos do §5º, da Lei n. 4.591/1964, observada a atualização monetária e os critérios de art. 35, liquidação fixados em primeiro grau.

Aduz o agravante que (fls. 1065). "A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de ser necessária a comprovação do prejuízo decorrente da ausência do registro imobiliário, para fins de incidência da multa, o que não foi verificado no caso em análise".

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 1.073).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Discute-se nos autos se a incidência da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 em caso de comercialização de imóveis antes do registro da incorporação imobiliária requer a demonstração de prejuízo.

O Tribunal de origem, ao apreciar os embargos declaratórios, acolheu a tese de que a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/64 exige a comprovação de prejuízo aos adquirentes, inexistente no caso concreto (fls. 928 - 935).

No caso concreto, ficou incontroverso que a incorporadora MRV Engenharia e Participações S. A. promoveu a venda das unidades autônomas sem o prévio arquivamento dos documentos exigidos pelo da Lei de Incorporações Imobiliárias, o art. 32 que configura o descumprimento do dever legal e enseja, de forma objetiva, a incidência da multa legal. O Tribunal mineiro, todavia, condicionou a aplicação da penalidade à demonstração de dano aos adquirentes, o que não encontra amparo na legislação nem na jurisprudência desta Corte. A exigência de comprovação de prejuízo contraria o caráter sancionatório e preventivo da norma, que visa coibir o início irregular da comercialização, independentemente de dano concreto.

Como consignado na decisão monocrática, o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica no sentido de que a multa prevista no § 5º, da incide art. 35, Lei n. 4.591/1964 automaticamente quando verificada a comercialização de

unidades autônomas sem o prévio registro da incorporação imobiliária, sendo desnecessária a demonstração de má-fé do incorporador ou de efetivo prejuízo aos compradores.

Trata-se de norma de natureza cogente, cujo descumprimento objetiva reprimir a prática irregular e assegurar transparência e segurança ao mercado imobiliário. Nesse sentido:

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.

(REsp n. 2.150.498/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

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.)

Assim, reconhecido o descumprimento do dever legal de registro prévio da incorporação, impõe-se o provimento do recurso especial para restabelecer a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei n. 4.591/1964, a ser apurada sobre os valores efetivamente pagos pelos recorrentes à incorporadora, conforme expressamente dispõe o dispositivo legal:

“Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.”

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.173.247 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0368133-1

Número de Origem:
10000233525450003 60531981320158130024

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEDIANNE DIAS DE SOUZA

RECORRENTE : PATRIK RODRIGUES DE OLIVEIRA

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 DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

AGRAVADO : LEDIANNE DIAS DE SOUZA

AGRAVADO : PATRIK RODRIGUES DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : CARLA CRUZ GUIMARAES DE ALMEIDA - MG132088

ARNALDO COSTA CARVALHO - MG138041

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026