SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3079719 - ES (2025/0408225-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	:	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
		JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
AGRAVANTE	:	LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVANTE	:	LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	:	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
		SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
		CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
		STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
		LORENA GALLI DA SILVA - ES037208
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	:	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
		JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
AGRAVADO	:	LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVADO	:	LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	:	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
		SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
		CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
		STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
		LORENA GALLI DA SILVA - ES037208

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/64. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. IRRELEVÂNCIA. REDUÇÃO DA PENALIDADE. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O órgão julgador afirma que a multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 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.

Documento eletrônico VDA59648456 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:18
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 57035529-f2bb-4c77-af16-25cc22cc5b58

3. A multa estabelecida no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 tem como fato determinante o descumprimento, pela incorporadora, da sua obrigação de registrar a incorporação no prazo previsto na legislação. A sua natureza é de cláusula penal, razão pela qual é possível a sua redução equitativa, pelo juiz, nos termos do art. 413 do CC/02. Esse dispositivo legal é lei posterior, que consagra uma cláusula geral de redução de cláusula penal, devendo ser aplicada conjuntamente às disposições já existentes. Assim, na hipótese, afigura-se correta a redução da penalidade realizada pelas instâncias ordinárias com base em circunstâncias concretas.
4. Agravos conhecidos para negar provimento ao recurso especial de CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. e para conhecer parcialmente do recurso especial de LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648456 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:18
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 57035529-f2bb-4c77-af16-25cc22cc5b58

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3079719 - ES (2025/0408225-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	:	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
		JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
AGRAVANTE	:	LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVANTE	:	LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	:	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
		SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
		CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
		STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
		LORENA GALLI DA SILVA - ES037208
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	:	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
		JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
AGRAVADO	:	LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVADO	:	LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	:	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
		SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
		CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
		STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
		LORENA GALLI DA SILVA - ES037208

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA LEGAL DO ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/64. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. IRRELEVÂNCIA. REDUÇÃO DA PENALIDADE. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O órgão julgador afirma que a multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 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.

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

3. A multa estabelecida no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 tem como fato determinante o descumprimento, pela incorporadora, da sua obrigação de registrar a incorporação no prazo previsto na legislação. A sua natureza é de cláusula penal, razão pela qual é possível a sua redução equitativa, pelo juiz, nos termos do art. 413 do CC/02. Esse dispositivo legal é lei posterior, que consagra uma cláusula geral de redução de cláusula penal, devendo ser aplicada conjuntamente às disposições já existentes. Assim, na hipótese, afigura-se correta a redução da penalidade realizada pelas instâncias ordinárias com base em circunstâncias concretas.
4. Agravos conhecidos para negar provimento ao recurso especial de CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. e para conhecer parcialmente do recurso especial de LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. e por LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA contra as decisões que inadmitiram os recursos especiais.

Os apelos nobres, fundamentados no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugnam o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO REALIZADA PELO PROMITENTE-VENDEDOR. CUMPRIMENTO EM DECORRÊNCIA DE TUTELA ANTECIPADA . INTERESSE DE AGIR PERSISTENTE. NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART.35, §5º DA LEI Nº 4.591/1964. DESNECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
1 - PRELIMINAR DE OFÍCIO DE NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA. O deferimento de tutela provisória ou de medida liminar, por ostentar caráter precário, não implica a perda de objeto por falta de interesse de agir na hipótese de eventual satisfatividade. Precedente do STJ.
1.1 – Hipótese dos autos em que o cumprimento da tutela de urgência pela Apelante, com o registro da incorporação no cartório competente, não implicou em perda superveniente do interesse de agir dos Autores/Apelados, porquanto efetuada em atendimento a decisão que lhes concedeu a tutela provisória, sendo de rigor, com efeito, a sua confirmação na sentença com o decreto de procedência do pedido, nos termos do art.32 da Lei 4.591/1.964.
1.3 - Preliminar acolhida para, na forma do art.1.013, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil, modificar em parte o dispositivo da sentença e, com efeito, julgar procedente o pedido de obrigação de fazer formulado na petição e inicial.
2 - MÉRITO. 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, sendo desnecessário, para sua incidência, a comprovação de algum prejuízo suportado pelos promitentes-vendedores.
Precedentes do STJ e do TJES.
2.1 - Na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a multa estipulada pelo art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos dispositivos do Código Civil que dispõem sobre as suas limitações.
2.2 - Ausentes grandes prejuízos aos Apelados autores, mas decorridos quatro (04) anos entre a celebração do contrato e o cumprimento da obrigação, que apenas ocorreu em atendimento a determinação judicial de regularização do registro de incorporação do imóvel, entendo pela redução da

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

multa do §5º do art. 35, da Lei nº 4.591/64 ao importe de 15% sobre o valor efetivamente pago pelos Apelados na aquisição do imóvel.
2.3 - Não importa em sucumbência recíproca a fixação da multa em percentual inferior ao previsto no §5º do art.35 da Lei 4.591/1964, porque patamar que não vincula a atividade jurisdicional, porquanto efetuada ao prudente arbítrio do julgador através de critérios de equidade, razoabilidade e proporcionalidade, notadamente quando o ajuizamento da demanda se deu por culpa exclusiva da construtora.
2.4. Recurso parcialmente provido, para reduzir de 30% para 15% sobre o valor efetivamente pago pelos Apelados no contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, a condenação da Apelante ao pagamento de multa referente à penalidade prevista no art. 35, §5º da Lei nº 4.591/64." (e-STJ fls. 471/472)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 519/534), a CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. aponta, além de dissídio jurisprudencial, a ofensa ao art. 35, § 5º, da Lei nº 4.951/64, pois foi realizado o registro imobiliário e os recorridos não sofreram prejuízos.

Os recorrentes LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA apontam a violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses: i) arts. 489, § 1º, IV e V, do Código de Processo Civil, pela negativa de prestação jurisdicional; ii) arts. 413 do Código Civil e 35 da Lei nº 4.591/64, pois é irrelevante para a imposição da multa a comprovação da existência de prejuízo.

Apresentadas as contrarrazões pela CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. (e-STJ fls. 608/618) e por LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA (e-STJ fls. 619/625).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade dos agravos, passa-se ao exame dos recursos especiais.

(i) Do recurso especial da CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA.

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à multa, o Tribunal de origem consignou que sua aplicação é automática, independentemente de prejuízo, conforme se extrai da leitura do voto condutor, merecendo destaque o seguinte trecho:

"Extrai-se do dispositivo citado, que, na hipótese de alienação de imóvel sem a competente incorporação imobiliária, a impedir o fornecimento dos contratos e, consequentemente, de outorga da escritura do bem adquirido, cabível a penalidade.
Note-se que a redação do normativo alhures em momento algum se refere a qualquer tipo de prejuízo efetivo ao adquirente para a cobrança da respectiva multa.
De ressaltar que o STJ também se posiciona no sentido de que não há condição - má- fé da incorporadora, ou prejuízo dos adquirentes - para a incidência da multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/64, sendo o único requisito a ausência de registro do memorial de incorporação no momento em que foi negociado o imóvel. (REsp n. 1.632.114, Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 09/05/2017, (REsp n. 1.440.799, Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 22/06/2016).
(...)

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

Assim, não há que se perquirir acerca de efetivo prejuízo para incidência da penalidade.

A seguir, sustenta a Apelante que a multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor efetivamente pago pelos Apelados é excessiva, requerendo, com efeito, a sua redução para 5% (cinco) por cento) sobre o valor pago pelos Apelados na compra do imóvel..

Como é cediço, o art.35, §5º da Lei 4591/64 estabelece um patamar fixo de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia paga ao incorporador para a sanção em referência.

No entanto, obtemperando o rigor da Lei das Incorporações Imobiliárias, o Tribunal da Cidadania, no julgamento do REsp.200.657, admitiu que tal percentual pode ser mitigado a depender das características de cada situação concreta." (e-STJ fls. 462/465)

Com efeito, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça, a qual interpreta que a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 se dá independentemente da existência de prejuízo. Em reforço:

"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."

(AgInt no REsp 2.173.247/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

"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."

(REsp 2.157.675/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/5/2026, DJEN de 14/5/2026.)

(ii) Do recurso especial de LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA

A insurgência não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto à redução da multa, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

> *"No caso, deflui-se do processado, que em 07.02.2012, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, entretanto, até a data do ajuizamento da ação, em 04.05.2016, a Apelante ainda não havia providenciado o registro da incorporação, fato que impediu os Apelantes de obterem a escritura do referido imóvel, impedindo, igualmente, o registro da aquisição da propriedade no álbum imobiliário.*
>
> *Ademais, a própria Apelante juntou ao processo, em 23.08.2016, prova da regularização do imóvel com registro das matrículas individuais das unidades autônomas do empreendimento (fls. 117/122), cumprindo, assim, a antecipação da tutela.*
>
> *Destarte, porquanto ausentes grandes prejuízos aos Apelados autores, mas decorridos quatro (04) anos entre a celebração do contrato e o cumprimento da obrigação, que apenas ocorreu em atendimento a determinação judicial de regularização do registro de incorporação do imóvel, entendo pela redução da multa do § 5º do art. 35, da Lei nº 4.591/64, de 30% para o importe de 15% sobre o valor efetivamente pago pelos Apelados."* (e-STJ fl. 467)

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1.* ***Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.***
>
> *2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).*
>
> *3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
>
> *4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.*
>
> *5. Agravo interno a que se nega provimento."*
>
> (AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se.)

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.
1. ***Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.***
2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providencias que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se.)

No tocante à multa, o Tribunal de origem compreendeu pela sua redução ante as características do caso concreto, como se verifica do trecho do acórdão, a seguir:

"Como é cediço, o art.35, §5º da Lei 4591/64 estabelece um patamar fixo de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia paga ao incorporador para a sanção em referência.
No entanto, obtemperando o rigor da Lei das Incorporações Imobiliárias, o Tribunal da Cidadania, no julgamento do REsp.200.657, admitiu que tal percentual pode ser mitigado a depender das características de cada situação concreta.
(...)
No caso, deflui-se do processado, que em 07.02.2012, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, entretanto, até a data do ajuizamento da ação, em 04.05.2016, a Apelante ainda não havia providenciado o registro da incorporação, fato que impediu os Apelantes de obterem a escritura do referido imóvel, impedindo, igualmente, o registro da aquisição da propriedade no álbum imobiliário.
Ademais, a própria Apelante juntou ao processo, em 23.08.2016, prova da regularização do imóvel com registro das matrículas individuais das unidades autônomas do empreendimento (fls. 117/122), cumprindo, assim, a antecipação da tutela.
Destarte, porquanto ausentes grandes prejuízos aos Apelados autores, mas decorridos quatro (04) anos entre a celebração do contrato e o cumprimento da obrigação, que apenas ocorreu em atendimento a determinação judicial de regularização do registro de incorporação do imóvel, entendo pela redução da multa do §5º do art. 35, da Lei nº 4.591/64, de 30% para o importe de 15% sobre o valor efetivamente pago pelos Apelados." (e-STJ fls. 465/467)

Com efeito, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça, a qual interpreta que é possível a mitigação da multa a depender da situação do caso concreto. A propósito:

"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 PROPIRUM 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

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

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 recebimento da obra configura 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). No regime de construção por administração, a obra torna-se um empreendimento coletivo dos adquirentes, controlado por intermédio de uma comissão de representantes, a quem cabe, entre outras coisas, o recebimento de valores em contas abertas em nome do condomínio. Na espécie, para alterar a conclusão alcançada na origem, no sentido de que foi adotado o regime de incorporação por empreitada, seria necessário o reexame de cláusulas contratuais e das provas produzidas nos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
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 supressio. 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.
3.5. A ausência de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados e de demonstração da similitude fática impede o conhecimento do recurso especial.
4. Recurso especial dos adquirentes.
4.1. Na hipótese em exame deve de ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação.
4.2. A multa estabelecida no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 tem como fato determinante o descumprimento, pela incorporadora, da sua obrigação de registrar a incorporação no prazo previsto na legislação. A sua natureza é de cláusula penal, razão pela qual é possível a sua redução equitativa, pelo juiz, nos termos do art. 413 do CC/02. Esse dispositivo legal é lei posterior, que consagra uma cláusula geral de redução de cláusula penal, devendo ser aplicada conjuntamente às disposições já existentes. Assim, na hipótese, afigura-se correta a redução da penalidade realizada pelas instâncias ordinárias com base em circunstâncias concretas.
4.3. O contrato de compra e venda que tenha por objeto bem imóvel pode ser celebrado por medida de extensão (venda ad mensuram) ou ainda como coisa certa e determinada (venda ad corpus). Sendo a venda ad mensuram, se a

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

área entregue não corresponder às dimensões indicadas no contrato, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área e, se isso não for possível, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço (art. 500 do CC/02).
4.4. Se os elementos existentes não forem capazes de evidenciar a modalidade de venda de imóvel adotada e a diferença encontrada não superar 1/20 da área enunciada, presume-se que a referência às dimensões foi meramente enunciativa (art. 500, § 1º, do CC/02).
Mesmo nas relações de consumo, é necessário avaliar cada hipótese concreta a fim de definir se a compra e venda de imóvel é ad corpus ou ad mensuram, sendo possível aplicar o disposto no art. 500, § 1º, do CC/02.
4.5. Nas relações regidas pelo CDC, para definir se a diferença supera ou não 1/20 da área enunciada (art. 500, § 1º, do CC/02), deve-se utilizar como parâmetro a dimensão referida no material publicitário veiculado, se mais favorável ao consumidor em comparação com aquela constante do contrato de compra e venda, já que a publicidade suficiente precisa vincula o fornecedor e integra o contrato celebrado (art. 30 do CDC).
4.6. No particular, o quadro-fático delineado na origem evidencia que a perícia constatou diferença entre a área divulgada na publicidade e a metragem efetivamente entregue. Em algumas unidades, essa diferença não supera 1/20 da área enunciada, razão pela qual os adquirentes não têm direito à indenização, sobretudo porque, conforme sublinhado no acórdão recorrido, não ficou demonstrado que, em tais circunstâncias, eles não teriam realizado o negócio. No entanto, a diferença constatada na maioria das unidades é superior a 1/20 da metragem referida no material publicitário, de modo que os adquirentes fazem jus à indenização pleiteada.
5. Recurso especial de Moura Dubeux Engenharia S/A parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido e recurso especial de Antonio Correia de Albuquerque e Outros conhecido e parcialmente provido."
(REsp 1.952.243/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 29/8/2023, grifou-se.)

(iii) Do dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo do CONSTRUTORA VERSÁTICA LTDA. para negar provimento ao recurso especial. E conheço do agravo de LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO E OUTRA para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor dos advogados das partes recorridas, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58832165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:29
Código de Controle do Documento: b2db09f1-8b51-41f3-88f3-7c0a8435c2a9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.079.719 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0408225-3

Número de Origem:
00046272920168080021 46272920168080021

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	: JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
AGRAVANTE	: LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVANTE	: LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	: SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
	CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
	STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
	LORENA GALLI DA SILVA - ES037208
AGRAVADO	: CONSTRUTORA VERSATICA LTDA
ADVOGADOS	: JORGINA ILDA DEL PUPO - ES005009
	JAQUELINE CARMINATI BURINI - ES013603
AGRAVADO	: LUIS MAURICIO MACHADO RIBEIRO
AGRAVADO	: LUCIANA CRISPIM RANGEL MACHADO
ADVOGADOS	: SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA - ES009858
	THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357

Documento eletrônico VDA59609817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:36
Código de Controle do Documento: b0a7fd45-8548-45a2-8c01-ed8e57f4a760

CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
STEPHANY SANTANA ALVES MIRANDA - ES031550
LORENA GALLI DA SILVA - ES037208

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:36
Código de Controle do Documento: b0a7fd45-8548-45a2-8c01-ed8e57f4a760