



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987075 - MG (2022/0048191-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LEIDIANE DAS GRACAS FERREIRA
RECORRENTE : MACIEL BRITO FREIRE
ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES - MG122676
VINÍCIUS HENRIQUE DE ALMEIDA COSTA - MG137415
BRUNA FERNANDA DA SILVA - MG157246
RECORRIDO : CONRADO MANSUR HENRIQUES
RECORRIDO : GUSTAVO HENRIQUE DA SILVA TOMAZ
ADVOGADO : DALADIER RODRIGUES DE ALCÂNTARA JÚNIOR - MG088568

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por LEIDIANE DAS GRACAS FERREIRA E OUTRO, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 351, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA ÚNICA. INTERPOSIÇÃO DE DOIS RECURSOS. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE. NÃO CONHECIMENTO DO SEGUNDO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA PELO §5º DO ART. 35 DA LEI 4.591/64. IMPOSSIBILIDADE. EFETIVO PREJUÍZO NÃO COMPROVADO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PARTE BENEFICÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE (CPC, ART. 98, §3º). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Pelo princípio da unirrecorribilidade ou unicidade recursal é vedado à parte interpor mais de um recurso contra a mesma decisão. 2. Incabível a multa disposta no artigo 35, §5º, da Lei n.º 4.591/64, à míngua de comprovação do efetivo prejuízo, se concretizada a entrega do imóvel aos adquirentes, após o competente registro do contrato de promessa de compra e venda. 3. Nos termos do art. 98, § 3o, do CPC, suspende-se a exigibilidade dos ônus sucumbenciais se o vencido for beneficiário da justiça gratuita.

Os embargos de declaração restaram desacolhidos.

Nas razões do recurso especial, a parte insurgente aponta violação aos artigos 489, § 1º, VI, 926, 1.022, I e II, parágrafo único, do Código de Processo Civil; 32 e 35, § 5º, da Lei 4.591/64, sustentando, em síntese, além de negativa de prestação jurisdicional, o cabimento da multa inserta no § 5º do art. 35, da Lei 4.591/65 em desfavor dos agravados, visto que independe de prejuízo a aplicação da referida penalidade.

É o relatório.

Decido.

A irresignação procede, em parte.

Inicialmente, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1022 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido podem ser mencionados os seguintes julgados: AgRg no REsp 1.170.313/RS, Rel. Min. LAURITA VAZ, DJe de 12/4/2010; REsp 494.372/MG, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJe de 29/3/2010, AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 996.222/RS, Rel. Min. CELSO LIMONGI (Desembargador convocado do TJ/SP), DJe de 3/11/2009.

Por outro lado, o Tribunal estadual afastou a incidência da aludida penalidade, em razão da ausência de efetivo prejuízo aos adquirentes das unidades alienadas antes do registro da incorporação (fl. 358).

Contudo, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que *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 4.591/1964.*

Nesse sentido, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. AÇÃO DO ADQUIRENTE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ARTIGO 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ) 2. O descumprimento do dever de arquivar os documentos relativos ao empreendimento no Cartório de Registro Imobiliário competente sujeita o incorporador à multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964. Precedentes. 3. (...). 6. Recurso especial não provido. (REsp 1.497.254/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18.09.2018, DJe 24.09.2018)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. LEI DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DEVER DO INCORPORADOR DE REGISTRAR A INCORPORAÇÃO. MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR PAGO. REDUÇÃO EQUITATIVA, COM BASE NO ART. 413 DO CC/02. POSSIBILIDADE. 1. (...). 6. 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 limitações da

cláusula penal. 7. Na presente hipótese, há questão de direito temporal a ser sanada, porque a multa prevista na Lei 4.591/64 é anterior às disposições do Código Civil relativas à cláusula penal. Assim, deve ser aplicado o princípio da lei posterior derroga a anterior (lex posterior derogat priori). 8. Tendo em vista que o propósito recursal do presente recurso é, unicamente, definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, é imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (REsp 1.799.881/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02.04.2019, DJe 04.04.2019)

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 18.05.2010, DJe 27.05.2010)

Insta assinalar que esta Corte Superior possui entendimento no sentido de que a incidência da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 não está sujeita à condição - má-fé da incorporadora ou prejuízo dos adquirentes - sendo, assim, norma cogente aplicável quando ausente o registro da incorporação. A propósito, confirmam-se: REsp 1.799.881/RJ, TERCEIRA TURMA, DJe 04.04.2019; AgRg no REsp 334.838/AM, QUARTA TURMA, DJe 27.05.2010; e REsp 678.498/PB, TERCEIRA TURMA, DJ 09.10.2006.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou parcial provimento ao recurso especial para deferir a aplicação da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei 4.591/64, em desfavor da parte recorrida.

Custas e honorários advocatícios invertidos.

Publique-se.

Brasília, 18 de abril de 2022.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator