



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

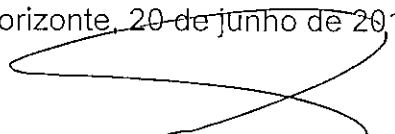
EMENTA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PELO INCORPORADOR ANTES DE REGISTRADAS AS FRAÇÕES IDEAIS JUNTO AO CARTÓRIO COMPETENTE – MULTA PREVISTA NO ART. 35, §5º, DA LEI 4.591/64 – DEVIDA AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL – DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO PARA A CARACTERIZAÇÃO DA SANÇÃO – REQUISITO LEGAL DE ORDEM PURAMENTE OBJETIVA – ENTENDIMENTO UNIFORMIZADO.


INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 1.0000.14.084793-0/000 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - REQUERENTE(S): ALEXANDRE SILVA FAGUNDES - REQUERIDO(A)(S): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A - RELATOR: EXMº. SR. JUIZ ALANIR JOSÉ HAUCK RABECA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda a Turma de Uniformização de Jurisprudência do Juizado Especial do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador CAETANO LEVI LOPES, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, em, rejeitar a preliminar de intempestividade por unanimidade e acolher o incidente por maioria.

Belo Horizonte, 20 de junho de 2016.


p/ JUIZ ALANIR JOSÉ HAUCK RABECA – Relator


DES. CAETANO LEVI LOPES - Presidente



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

JUIZ ALANIR JOSÉ HAUCK RABECA:

V O T O

Trata-se de incidente de uniformização de interpretação de lei, nos termos do art. 18, da lei nº 12.153/09, suscitado por ALEXANDRE SILVA FAGUNDES, nos autos do processo nº 9025728-87.2014.8.13.0024 da ação ajuizada contra a MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, em que pleiteia o recebimento da multa prevista no art. 35, §5º, da lei nº 4.591/64, uma vez que a unidade imobiliária objeto do contrato estabelecido entre as partes foi vendida antes do registro dos documentos previstos no art. 32, da mesma lei.

Em síntese, sustenta o suscitante haver divergência jurisprudencial entre os julgados da 1ª Turma Recursal da Comarca de Belo Horizonte, que negou provimento ao recurso inominado por ele interposto, reconhecendo como indevida a aplicação da multa pretendida, e outra decisão proferida pela própria Turma Recursal sobre a matéria, bem como divergir de entendimentos outrora adotados pelas 2ª e 5ª Turmas Recursais da Capital.

Nesse sentido, o suscitante afirma que as decisões divergentes mencionadas, pertinentes aos autos nº 9010059.91.2014.813.0024; 9019546.56.2012.813.0024 e 9053020.52.2011.813.0024, ao contrário da decisão proferida no feito em espécie, reconheceram como devida a multa prevista no art. 35, §5º, da lei nº 4.591/64, tendo em vista a impossibilidade de negociação de unidades autônomas do empreendimento imobiliário antes do arquivamento dos documentos respectivos, nos moldes do art. 32, da mesma lei.

Em razão disso, requereu o acolhimento do presente incidente para o fim de uniformizar o entendimento acerca da aplicabilidade da multa prevista no art. 35, §5º, da lei nº 4.594/64, bem como para reformar o acórdão proferido pela 1ª Turma Recursal de Belo Horizonte. Pediu ainda, a determinação da suspensão da ação ajuizada nos autos de nº 9025728-87.2014.8.13.0024 até o julgamento final do presente incidente.

A suscitada ofereceu impugnação ao incidente, requerendo em suma o seu não conhecimento ante à sua



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

intempestividade. No mérito, pleiteou a sua rejeição face à inexistência de divergência entre os acórdãos apontados, bem como a inaplicabilidade ao processo originário, tendo em vista já ter o mesmo transitado em julgado.

Parecer da douta Procuradora de Justiça, pelo não conhecimento do presente incidente.

Os autos vieram-me distribuídos.

É o relato.

PRELIMINARMENTE

Em prefacial de mérito, o suscitado requer o não conhecimento do Incidente em exame face à sua intempestividade, porquanto interposto após o julgamento dos embargos declaratórios contra o Acórdão que julgou improcedente o recurso inominado aviado pelo suscitante, sendo, ao que alega, extemporâneo nos termos do art. 476, inc. II, do CPC.

Compulsando os autos, verifico que razão não socorre ao suscitado, senão vejamos.

O incidente de uniformização, no âmbito dos juizados especiais, previsto na lei nº 12.153/09 e disciplinado, no Estado de Minas gerais através da Res. nº 01, de 11 de outubro de 2011 (Regimento Interno da Turma de Uniformização de Jurisprudência e das Turmas Recursais dos Juizados Especiais Cíveis, Criminais e da Fazenda Pública), possui regramento peculiar, atentando-se, primordialmente, à forma e prazo para sua interposição, nos termos do que preconiza o art. 6º, da Resolução 639/2010, *in verbis*:

"Caberá pedido de uniformização de interpretação de lei quando houver divergência entre decisões proferidas por Turmas Recursais sobre questões de direito material.

§1º O pedido será dirigido ao Presidente da Turma de Uniformização no prazo de dez dias, contados da publicação da decisão que gerou a divergência, por petição escrita e assinada por advogado ou procurador judicial." (grifo nosso).

No caso em exame, a decisão objeto da divergência, ou seja, o acórdão proferido pela 1ª Turma Recursal da Comarca de Belo Horizonte – que negou provimento ao recurso interposto pelo suscitante – foi publicado no dia 19.09.2014, contra o qual foram oferecidos embargos declaratórios, julgados em 17.10.2014.

A propósito, de acordo com a primitiva redação do art. 50,



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

da lei nº 9.099/95, anterior à alteração promovida pelo Código de Processo Civil em vigor, os embargos de declaração, em sede de Juizados Especiais, suspendiam o prazo para a interposição de recurso tão somente quando interpostos contra sentença. Portanto, cuidando-se de aclaratórios em face de acórdão, aplica-se à hipótese a regra geral prevista no então art. 538, do CPC, ou seja, acarretam a interrupção do prazo recursal, ressaltando-se inclusive que foi essa a solução vislumbrada com a alteração legislativa.

Destarte, tendo em vista que a publicação do julgamento dos embargos de declaração, feita na própria sessão, se deu em 17.10.2014 e que o presente incidente de uniformização foi protocolizado no dia 24.10.2014, não há que se falar em intempestividade, como pretende o suscitado, amparado no r. Parecer ministerial.

Com essas considerações, rejeito a preliminar de intempestividade, arguida pelo suscitado e conheço do presente incidente de uniformização de jurisprudência, pois presentes os requisitos de admissibilidade.

Conforme já relatado, cinge-se a controvérsia na possibilidade de aplicação da multa prevista no art. 35, §5º, da lei nº 4.591/64, quando as construtoras incorporadoras descumprem o que estabelece o art. 32, da referida lei, ou seja, quando deixam de providenciar o arquivamento dos atos pertinentes às unidades autônomas do empreendimento imobiliário, antes de realizarem sua comercialização, ainda que não comprovado prejuízo de ordem material ao adquirente.

Nesse particular, nos termos do acórdão proferido nos autos de origem, assentou a 1ª Turma Recursal da Comarca de Belo Horizonte: "a multa prevista no art. 35, da lei nº 4.591/64, tem por objetivo evitar prejuízo ao adquirente de empreendimento imobiliário, visando compelir o empreendedor a cumprir a avença, o que de fato ocorreu no presente caso, não sendo devida a multa pretendida."

Noutro sentido, conforme cópia reprográfica do acórdão ora acostado, a mesma Turma Recursal proferiu decisão nos autos de nº 9010059.91.2014.813.0024, onde negou provimento ao recurso inominado interposto pela MRV Engenharia e Participações S/A, em face de decisão que julgou procedente o pedido inicial, reconhecendo a aplicabilidade da multa em testilha, face ao não cumprimento da norma disciplinada no art. 32, da lei específica.

Cita o suscitante ainda como prova da divergência



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

apontada, dois acórdãos, de lavra da 2º e 5º Turmas Recursais da Comarca de Belo Horizonte, onde também se reconheceu a aplicabilidade da sanção prevista no art. 35, §5º, da lei, pelo fato de não ter a incorporadora arquivado os documentos pertinentes às unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis antes de iniciada sua comercialização.

Analisando os elementos trazidos ao presente incidente, conclui-se restar caracterizada a diversidade de interpretações atribuídas ao texto legal. Neste espeque, os entendimentos se divergem basicamente no tocante à necessidade ou não de verificação de requisito específico, consistente na demonstração de prejuízo por parte do adquirente de imóvel em virtude da postergação do registro da unidade autônoma para momento ulterior aos atos de comercialização do imóvel, pelo incorporador. Sendo assim, vislumbra-se satisfeito o requisito fundamental à uniformização pretendida, qual seja, a dualidade de posicionamentos entre as Turmas Julgadoras apontadas.

Pois bem, analisando os dispositivos legais pertinentes à divergência em debate, temos que o legislador impôs, como condição para a negociação das referidas unidades, pelo incorporador, o arquivo no cartório de Registro de Imóveis, dentre outros documentos: da "discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;" consoante o art. 32, "i", da lei nº 4.591/64.

E, uma vez descumprida a referida obrigação, com a superação de prazo para a outorga dos contratos, na forma do art. 35, caput, da lei, surgem como consequências: a faculdade de o adquirente averbar o "ajuste preliminar" ou a "carta proposta" como forma de lhe assegurar a oponibilidade do referido direito a terceiros (§4º, do art. 35) e a multa prevista no §5º, do art. 35, correspondente a 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido o incorporador, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

Portanto, tendo em vista a disposição legal, com a devida vênua ao posicionamento guiado pelo acórdão objeto da divergência em exame, não vislumbro qualquer outro requisito condicionante da multa em epígrafe senão o mero descumprimento, pelo incorporador, da etapa descrita como necessária à prévia comercialização das unidades autônomas do empreendimento.

Ressalte-se, nesse particular, que o fim da norma não é puramente patrimonial, representando, muito além, o propósito de



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

buscar a função social dos contratos e a regularização desta espécie de negócio jurídico, cada vez mais recorrente. Para tanto, configurada a hipótese essencialmente objetiva de inversão dos atos negociais, em desobediência aos requisitos traçados no art. 32, "I", da legislação específica, nasce para o adquirente o direito à execução da multa prevista no art. 35, §5º, da lei em debate.

Sobre o assunto, imprescindível o registro de lúcido posicionamento dos Tribunais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA DA CONSTRUTORA - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA ENTREGA - INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE - JUROS DE OBRA - RESTITUIÇÃO DEVIDA - DEMORA NA AVERBAÇÃO DA INCORPORAÇÃO - INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA NO ART. 35, § 5º DA LEI N. 4.591/64 - SITUAÇÃO OBJETIVA CONFIGURADA - RESPONSABILIDADE CIVIL - SITUAÇÃO ESPECÍFICA GERADORA DE DANOS MORAIS (...) A incidência da multa prevista no art. 35, § 5º é incontestável, considerando o descumprimento do disposto na obrigação imposta e exigível independente dos motivos que levaram a ré a retardar o atendimento da determinação prevista em lei. (grifo nosso)

- É inegável a frustração experimentada pelo autor com o atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido por culpa exclusiva da ré, não se tratando de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração decorrente de descumprimento contratual ensejando a devida compensação. (TJMG, Ap. Cível 1.0024.12.336778-1/001, Relª Desª Juliana Campos Horta, DJ 04.11.2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RETORNO DO STJ. AÇÃO DE EXECUÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ EXECUTIVIDADE. COBRANÇA DA MULTA DO ARTIGO 35, § 5º DA LEI 4.591/64. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL Resulta do artigo 32 da Lei 4.591 que o incorporador somente poderá negociar as unidades



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

autônomas após o devido registro no álbum imobiliário da incorporação, cuja pena pelo não cumprimento resta devidamente estabelecida no parágrafo 5º do artigo 35 da Lei. 4591/64. Assim, conclui-se que o registro da incorporação deve ser realizado antes de serem negociadas as unidades autônomas. Além disso, como dito na decisão, a inadimplência da agravada encontra respaldo no proceder da agravante. Quanto a alegação da agravante de que deve ser comprovado o prejuízo, tenho que a não realização do registro no álbum imobiliário, providência do incorporador, por si já gera prejuízo ao promitente comprador. Quanto a afirmativa de que a incorporação poderá ser levada a registro pelos próprios promitentes compradores, importa consignar que a obrigação é do incorporador. Por fim, quanto a constituição em mora da agravante consigno tratar-se aqui de ação de execução. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70046372835, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 28/08/2013)

No mesmo sentido, o entendimento consolidado no Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DE 1 TJMG, Ap. Cível 1.0024.12.336778-1/001, Relª Desª Juliana Campos Horta, DJ 04.11.2015. 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. (STJ, AgRg no REsp 334838 / AM, Rel. Min. João Otávio de Noronha,



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

Quarta Turma, DJ. 18.05.2010)

Entretanto, o presente incidente não tem o condão de reformar o acórdão transitado em julgado, como quer fazer crer o suscitante.

Ante o exposto, voto pela uniformização da matéria, no sentido de que a mera configuração objetiva do descumprimento da norma prevista no art. 32, "i", da lei nº 4.591/64, com a comercialização das unidades autônomas pelo incorporador antes do arquivamento das correspondentes frações ideais junto ao Cartório de Registro competente, enseja a aplicação da multa prevista no art. 35, §5º, do referido diploma legal, prescindindo-se da comprovação de qualquer prejuízo patrimonial por parte do adquirente.

É como voto.

Então, com essas considerações, por entender tempestivo o incidente, rejeito a preliminar de inconstitucionalidade arguida pelo suscitado, para conhecer do incidente de uniformização de jurisprudência, pois presentes os requisitos de admissibilidade.

Entra no mérito, Senhor Presidente, ou vamos primeiro na preliminar?

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Vossa Excelência pode prosseguir.

JUIZ ALANIR JOSÉ HAUCK RABECA:

Ante o exposto, voto pela uniformização da matéria, no sentido de que a mera configuração objetiva do descumprimento da norma prevista no art. 32, letra i, da Lei 4.591/64, com a comercialização das unidades autônomas pelo incorporador antes do arquivamento das correspondentes frações ideais junto ao cartório de registro competente, enseja, sim, a aplicação da multa prevista no art. 35, §5º, do referido diploma legal, prescindindo-se da comprovação de qualquer prejuízo patrimonial por parte do adquirente.

Acolho o Incidente.

JUIZ EDIR GUERSON DE MEDEIROS:

Na Comarca de Juiz de Fora todos acompanham o voto do Relator, seja com relação a afastar a preliminar, como também em relação ao mérito.

JUIZ CARLOS EDUARDO VIEIRA GONÇALVES:

Sr. Presidente.

Gostaria de um esclarecimento do Relator. Parece-me que no final do requerimento do Incidente, a parte requer o



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

sobrestamento do feito – parece que não havia ocorrido o trânsito em julgado – e pede que, se for o caso, em havendo o acolhimento do Incidente, que seja reformado o acórdão da turma recursal. E como a Dr.^a Giovanna ponderou no voto dela anterior sobre a questão da possibilidade de, a exemplo do que ocorre nos embargos infringentes de, nos processos pendentes ou sobrestados da decisão da Turma de Uniformização, alterar o julgado, gostaria de saber se o Relator analisou essa questão, e qual o posicionamento.

JUIZ ALANIR JOSÉ HAUCK RABECA:

Foi citado sim, na parte final do voto, que não seria o caso de alterar a decisão que foi proferida pelo acórdão através do presente incidente.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Polo de Juiz de Fora.

JUIZ EDIR GUERSON DE MEDEIROS:

De acordo com o Relator.

JUÍZA CRISTIANA MELLO COELHO GASPARONI:

Acompanho o Relator.

JUIZ ARMANDO BARRETO MARRA:

Acompanho o Relator.

JUIZ ADRIANO DE PÁDUA NAKASHIMA:

Acompanho o Relator.

JUIZ EDUARDO RABELO THEBIT DOLABELA:

Acompanho o Relator.

JUÍZA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO:

Acompanho o Relator.

JUIZ PAULO TRISTÃO MACHADO JÚNIOR:

Acompanho o Relator.

JUÍZA ANA MARIA LAMMOGLIA JABOUR:

Acompanho o Relator.



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

JUIZ JOSÉ ALFREDO JUNGER SOUZA VIEIRA:

Acompanho o Relator.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Vamos ao Polo de Belo Horizonte.

JUIZ DANIEL CÉSAR BOAVENTURA:

Acompanho o Relator.

JUIZ JOSÉ MARIA DOS REIS:

Acompanho o Relator.

JUIZ GERALDO CLARET DE ARANTES:

Acompanho o Relator.

JUIZ MARCO AURÉLIO FERRARA MARCOLINO:

Acompanho o Relator.

JUIZ RENAN CHAVES CARREIRA MACHADO:

Acompanho o Relator.

JUÍZA FLÁVIA BIRCHAL DE MOURA:

Acompanho o Relator.

JUIZ JEFERSON MARIA:

Acompanho o Relator.

JUIZ ANTÔNIO JOÃO DE OLIVEIRA:

Acompanho o Relator.

JUIZ NILCEU BUARQUE DE LIMA:

Acompanho o Relator.

JUIZ RINALDO KENNEDY SILVA:

Acompanho o Relator.

JUIZ ORLANDO ISRAEL DE SOUZA:

Acompanho o Relator.



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

JUÍZA RIZA APARECIDA NERY:

(Ausente, porque necessitou retirar-se.)

JUIZ PAULO GASTÃO DE OLIVEIRA:

Acompanho o Relator.

JUÍZA GIOVANNA ELIZABETH PEREIRA DE MATOS COSTA:

Acompanho o Relator.

JUIZ CARLOS EDUARDO VIEIRA GONÇALVES:

Acompanho o Relator.

JUIZ FREDERICO BITTENCOURT FONSECA:

Acompanho o Relator.

JUIZ MÚCIO MONTEIRO DA CUNHA MAGALHÃES JÚNIOR:

Acompanho o Relator.

JUIZ GUSTAVO CHEIK DE FIGUEIREDO TEIXEIRA:

Acompanho o Relator.

JUIZ RICARDO VIANNA DA COSTA E SILVA:

Acompanho o Relator.

JUÍZA DAYSE MARA SILVEIRA BALTAZAR:

Acompanho o Relator.

JUIZ VALTER GUILHERME ALVES COSTA:

Acompanho o Relator.

JUIZ ALTAIR RESENDE DE ALVARENGA:

Sr. Presidente.

Com o didático voto do Relator.

JUIZ FABRÍCIO SIMÃO DA CUNHA ARAÚJO:

De acordo com o Relator.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Chamo o Polo de Governador Valadares.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000,14.084793-0/000

JUIZ ROBERTO APOLINÁRIO DE CASTRO:

Acompanho o Relator.

JUÍZA DILMA CONCEIÇÃO ARAÚJO DUQUE:

Acompanho o Relator.

JUIZ FÁBIO TORRES DE SOUZA:

Acompanho o Relator.

JUIZ LUIZ FLÁVIO FERREIRA:

Acompanho o Relator.

JUIZ ROBSON LUIZ ROSA LIMA:

Acompanho o Relator.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Passemos ao Polo de Montes Claros.

JUIZ RICHARDSON XAVIER BRANT:

Acompanho o Relator.

JUIZ FRANCISCO LACERDA DE FIGUEIREDO:

Acompanho o Relator.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Passemos então ao Polo de Passos.

JUIZ LUIZ CARLOS CARDOSO NEGRÃO:

Acompanho o Relator.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Agora, consultemos o Polo de Uberlândia.

JUIZ JOSÉ LUIZ DE MOURA FALEIROS:

Sr. Presidente.

O nosso querido colega Dr. Fausto Bawden de Castro
Silva será o nosso porta-voz.



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

JUIZ FAUSTO BAWDEN DE CASTRO SILVA:

Sr. Presidente.

Com relação à preliminar, acompanho o Relator. No mérito, apresento um voto de divergência nos seguintes termos.

Entendo que o simples descumprimento da norma do art. 32 da Lei nº 4.591/64 não pode ensejar, em todo e qualquer caso, de forma objetiva, a aplicação de multa prevista no art. 35 § 5º da referida lei, isto porque situações fáticas divergentes devem ser analisadas.

Uma pessoa que acabou de adquirir sua unidade, e a construção da incorporação ainda não se iniciou, verificando o adquirente naquele momento que a incorporadora ainda não arquivou os documentos relativos à incorporação no Registro de Imóveis, poderá ele reclamar pelo descumprimento e postular a aplicação de multa, porque está ainda latente o seu direito de ver reconhecido o descumprimento da legislação, situação que poderá causar prejuízo a ele ante a irregularidade de seu título aquisitivo, pois o contrato não poderá ser averbado no Registro de Imóveis, ficando impossibilitado de negociar a sua unidade e também poderá passar por momentos de angústia, imaginando que o negócio não será realizado, ou seja, que a unidade não será construída.

Porém, quando a pessoa assina o contrato de aquisição de unidade em construção, e naquele momento a documentação da incorporação ainda não está arquivada no cartório de Registro de Imóveis, mas ele não faz reclamação e não postula pela aplicação da multa. A incorporação é levada ao fim, ou seja, a obra é construída, a documentação é levada ao cartório de Registro de Imóveis e as



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

unidades individualizadas são entregues dentro do tempo previsto no contrato, a pessoa recebe a sua unidade, aí pergunto: qual prejuízo esta pessoa teve? Qual a justificativa para hoje, passados vinte e quatro meses ou trinta meses da assinatura do contrato, já cumprido o contrato e realizada a obra, e já arquivada a incorporação no Registro de Imóveis?

Não tenho dúvida, não houve nenhum prejuízo e o contrato preliminar se tornou regular com o regular registro da incorporação no Registro de Imóveis e individualização da unidade adquirida.

Nesta hipótese, não tem como o adquirente pretender voltar o tempo e buscar uma indenização por um prejuízo que ela não teve, pois o tempo passou, a situação foi regularizada e ela recebeu a sua unidade e a documentação definitiva.

Neste sentido decisões do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, dentre as quais trago à colação parte do voto da Ministra Maria Isabel Gallotti, relatora do RE 595.965-PB:

“No tocante à assertiva de negativa de vigência dos arts. 32 e 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64, conforme consta na sentença (fl. 164), “o registro imobiliário do condomínio se deu antes da conclusão do negócio, isto é, antes da assinatura da escritura definitiva do imóvel adquirido pela autora”.

Considerando a peculiaridade que o negócio jurídico foi concluído após o registro imobiliário do condomínio, não há mesmo que se falar em aplicação da multa prevista na Lei nº 4.591/64. Nesse sentido, o seguinte julgado desta Corte:



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO PRÉVIO. O artigo 32, caput, da Lei nº 4.591, de 1964, proíbe o incorporador de negociar sobre unidades autônomas antes de ter arquivado, no Ofício Imobiliário, a incorporação. Hipótese, todavia, em que o defeito do ajuste preliminar, contratado antes do registro da incorporação, foi apagado pelo negócio definitivo, assinado quando a incorporação já estava registrada. Recurso especial não conhecido.

(Resp n. 69.098/SP, relator Ministro Ari Pargendler, 3ª Turma, unânime, DJ 04/10/1999)"

Então, peço vênua ao ilustre relator, mas entendo que não é possível a uniformização, porque se trata de questão casuística, devendo ser analisado a cada caso, se no momento em que a reclamação por falta de registro do empreendimento foi feita, se a unidade já foi construída, se a incorporação já foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis, ou não.

Não é possível unificar a tese como postulado, por não ser possível estabelecer que a situação seja tratada de forma objetiva, devendo ser analisado caso a caso, para verificar se houve ou não o descumprimento da legislação com risco para o adquirente e para o empreendimento.

Assim, voto pela rejeição do pedido de uniformização.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Dr. Fausto, há algum colega de Uberlândia que tenha uma posição diferente do seu voto?



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

JUIZ FAUSTO BAWDEN DE CASTRO SILVA:

Não, Presidente, todos estão de acordo com o meu voto.

DES. CAETANO LEVI LOPES:

Então os colegas de Uberlândia estão acompanhando o Relator na rejeição da preliminar, e no mérito estão rejeitando o Incidente. Passemos à listagem.

JUIZ HABIB FELIPPE JABOUR:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

JUIZ MÁRCIO JOSÉ TRICOTE:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

JUIZ JOSÉ LUIZ MOURA FALEIROS:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

JUÍZA EDINAMAR APARECIDA DA SILVA COSTA:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

JUIZ CLÁUDIO HENRIQUE CARDOSO BRASILEIRO:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

JUIZ VALTER ROCHA RÚBIO:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente, nos termos do voto do Dr. Fausto Bawden de Castro Silva.

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Chamo agora o Polo de Varginha.

JUÍZA TEREZA CONCEIÇÃO LOPES DE AZEVEDO:

Excelência, nós aqui votamos com o Relator, por unanimidade, com relação à preliminar. Quanto ao mérito, nós acompanhamos a divergência, rejeitando o Incidente.



INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS
ESPECIAIS Nº 1.0000.14.084793-0/000

DES. PRESIDENTE CAETANO LEVI LOPES:

Então os colegas de Varginha estão acompanhando o Relator quanto à rejeição da preliminar, e no mérito estão acompanhando a divergência, ou seja, rejeitando o incidente. Passemos à listagem.

JUIZ JOSÉ MAURO SOARES FLORIANO:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

JUIZ RODRIGO MELO OLIVEIRA:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

JUIZ JOSÉ HÉLIO DA SILVA:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

JUIZ ANTÔNIO CARLOS PARREIRA:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

JUIZ LUIZ FERNANDO RENNÓ MATOS:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

JUIZ EDMUNDO JOSÉ LAVINAS JARDIM:

Rejeito a preliminar e rejeito o Incidente.

SÚMULA: POR UNANIMIDADE, REJEITARAM A PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE E POR MAIORIA ACOLHERAM O INCIDENTE, COM 40 VOTOS.