

Dados Básicos

Fonte: 20090110499454

Tipo: Acórdão TJDFT

Data de Julgamento: 02/05/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:08/05/2012

Estado: Distrito Federal

Cidade:

Relator: Carmelita Brasil

Legislação: Arts. 32 e 35, § 5º da Lei nº 4.591/64.

Ementa

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. As incorporações imobiliárias estão obrigatoriamente submetidas à disciplina da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, que, instituindo um regime estatutário de ordem pública, com o alto objetivo de moralizar as edificações em condomínio e de defender a economia popular, não podem ser desatendidas. Não regularizada a incorporação mediante o cumprimento das disposições contidas no art. 32 da Lei n.º 4.591/64, entre elas o arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial descritivo das especificações da obra projetada, não podem ser comercializadas as unidades autônomas, sob pena de nulidade do contrato. Comprovado o descumprimento da aludida norma, a aplicação da multa de 50% sobre a quantia que a incorporada houver recebido é medida que se impõe, nos termos do art. 35, § 5º, da Lei nº. 4.591/64.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 20090110499454

Órgão: 2ª Turma Cível

Apelante(s): Dominium Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda.

Apelado(s): José Nilton de Souza Vieira e Outros

Relatora: Desembargadora Carmelita Brasil

Revisor: Desembargador Waldir Leôncio Lopes Júnior

Acórdão Nº 84.209

EMENTA: CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI 4.591/64.

As incorporações imobiliárias estão obrigatoriamente submetidas à disciplina da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, que, instituindo um regime estatutário de ordem pública, com o alto objetivo de moralizar as edificações em condomínio e de defender a economia popular, não podem ser desatendidas.

Não regularizada a incorporação mediante o cumprimento das disposições contidas no art. 32 da Lei n.º 4.591/64, entre elas o arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial descritivo das especificações da obra projetada, não podem ser comercializadas as unidades autônomas, sob pena de nulidade do contrato.

Comprovado o descumprimento da aludida norma, a aplicação da multa de 50% sobre a quantia que a incorporada houver recebido é medida que se impõe, nos termos do art. 35, § 5º, da Lei nº. 4.591/64.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, CARMELITA BRASIL - Relatora, WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR - Revisor, J.J. COSTA CARVALHO - Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador J.J. COSTA CARVALHO, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 2 de maio de 2012.

Desembargadora CARMELITA BRASIL, Relatora.

RELATÓRIO

O relatório é, em parte, o contido na r. sentença de fls. 147/153, que ora transcrevo, in verbis:

“Trata-se de ação de conhecimento, sob rito ordinário, ajuizada por JOSÉ NILTON DE SOUZA VIEIRA e MARIA CAROLINO DE SOUZA contra DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA, partes devidamente qualificadas.

Narram os autores que, em 01 de junho de 2007, firmaram contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária nº 711 e da vaga de garagem nº 27 do empreendimento Paladium Residence, Águas Claras - DF, pelo valor de R\$ 74.100,00, a ser pago com sinal de R\$ 30.403,80; mais 30 parcelas mensais de R\$ 1.456,54. Afirmam que o prazo de entrega do imóvel estava previsto para dezembro de 2007, mas que, pelo cronograma da obra, não ficará pronto antes de dezembro de 2009. Aduzem que a ré responde a diversas ações judiciais e que o imóvel é objeto de litígio com a TERRACAP e que a construtora justifica o atraso pelo fato de que não teriam sido vendidas todas as unidades e pela inadimplência de alguns compradores. Sustentam que o contrato é nulo porque a construtora não registrou o memorial de incorporação da obra na matrícula do imóvel, na forma do que exige o art. 35, §5º, da Lei nº 4.591/64 e, ainda, que é nula a cláusula 10ª do contrato que prevê a retenção do sinal dado, também de 20% do valor do contrato e 1% ao mês do valor do imóvel, bem como que os valores seriam creditados em data futura e incerta. Também sustentam a abusividade das cláusulas 4ª e 12ª, que prevêem a prorrogação do contrato pelo prazo de 180 dias e quanto houvesse inadimplência ou vagas iguais ou superiores a 30% do total de unidades. Acrescem que lhes é devida a multa prevista no art. 35, §5º, da Lei nº 4.591/64 de 50% do valor pago pelo consumidor, ante a falta de registro do memorial de incorporação do cartório imobiliário.

Ao final, requerem a antecipação dos efeitos da tutela, para que seja tirado protesto contra alienação de bens da ré, para que seja disponibilizada a unidade dos autores para venda a terceiros, como meio de garantir as indenizações pleiteadas na presente demanda; bem como para que a ré se abstenha de inscrever seu nome em cadastros de proteção ao crédito. No mérito, requerem: a) seja declarada a inexistência ou nulidade da Promessa de Compra e Venda, com a devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos e acrescidos de juros; b) a condenação da ré a pagar a multa prevista no art. 35, §5º, da Lei nº 4.591/64; c) a declaração de nulidade das cláusulas 4ª e 12ª, itens "a" e "b"; d) a declaração de nulidade da cláusula 10ª, itens "a" e "b"; e) a declaração de que a incorporação não está averbada na matrícula do imóvel; f) a declaração de nulidade das notas promissórias vinculadas ao contrato; g) a condenação da ré a devolver as notas promissórias vinculadas ao contrato; h) a

desconsideração da personalidade jurídica da empresa ré e i) a condenação da ré nas custas processuais e honorários de sucumbência. A inicial veio instruída com documentos (fls. 22/35).

O pedido de tutela antecipada foi indeferido (fl. 37). Contra essa decisão a parte autora interpôs agravo de instrumento (fls. 41/55), ao qual foi negado provimento (fls. 70/75).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação (fls. 90/114), em que, preliminarmente, afirma que poderia levar o nome da autora a cadastro de inadimplentes, uma vez que ela está devedora desde abril de 2009, mas que não houve negativação. Alega que a autora em primeiro descumpriu o contrato, sendo válidas todas as disposições contratuais acerca do valor e forma de devolução da quantia paga, bem como que não há nulidade no contrato, inexistindo afronta ao artigo 32 da Lei nº 4.591/64, tratando-se de ato jurídico perfeito. Sustenta a legalidade das cláusulas 4ª e 12ª, "a" e "b", sendo que o prazo de entrega da obra seria, na verdade, de 36 meses a partir da assinatura do contrato e que teria constado dezembro de 2007 em virtude de um erro tipográfico. Considera como termo final para entrega da obra a data de 1º de julho de 2008. Alega que há apenas uma previsão de entrega da obra e que a autora anuiu com a prorrogação desse prazo. Assevera a validade do disposto na alínea "a" da cláusula 10ª, que prevê a resolução contratual por inadimplência do comprador superior a 90 dias, com a transferência do contrato a terceiros e pagamento e 1% ao mês a título de fruição, se ocorrer, e das despesas realizadas para retornar o imóvel às suas condições originais; e, ainda, a validade da alínea "b" da cláusula 11ª que prevê a retenção de 20% de taxa administrativa, sob pena de haver enriquecimento sem causa por parte do promitente comprador, sendo legítima também a retenção do sinal pago. Em seguida, afirma que deve ser retido o percentual de 20% a título de taxa administrativa. Discorre que as arras pagas são destinadas à comissão de corretagem, pelo que não devem ser devolvidas, bem como porque a autora é a parte desistente do contrato. Insurge-se contra o pedido de desconsideração da personalidade jurídica da ré, por ser excepcional e incabível. Trouxe, ainda, a documentação de fls. 115/119.

Os autores manifestaram-se em réplica (fls. 122/141). Instadas a especificarem provas, as partes deixaram o prazo transcorrer sem manifestação (fl. 144)."

Acrescento que os pedidos foram julgados procedentes para declarar a nulidade do contrato celebrado, sob o fundamento de a ré não cumprir a previsão contida no artigo 32 da Lei nº. 4.591/64, razão pela qual foi condenada a restituir aos autores todos os valores por eles pagos, devidamente corrigidos (INPC) e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

A ré foi condenada, ainda, a pagar aos autores a multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº. 4.591/64, correspondente a 50% do valor apurado na condenação.

Em razão da sucumbência, a ré foi condenada também ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Opostos embargos de declaração pela ré (fl. 157), foram estes improvidos, nos termos da decisão de fl. 159.

Irresignada, a ré interpõe o recurso de apelação de fls. 164/170, por meio do qual requer a reforma da r. sentença para que sejam julgados improcedentes os pedidos formulados.

Para tanto, vale-se dos mesmos fundamentos utilizados na contestação para defender a validade do contrato de promessa de compra e venda entabulado, bem como o fato de ter havido a sua rescisão por força da mora dos autores, que teriam deixado de adimpli-lo por mais de 90 (noventa) dias.

Alternativamente, pugna pela exclusão ou redução da multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº. 4.591/64, ao fundamento de que a ausência da inscrição do memorial no Cartório de Registro de Imóveis era de conhecimento dos autores, bem como pelo fato de que tal exigência não foi sido cumprida por motivos alheios à sua vontade.

Nas contrarrazões de fls. 179/185, os apelados pugnam pela manutenção da r. sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Preparo regular (fl. 172)

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora CARMELITA BRASIL - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de apelo interposto contra sentença que julgou procedente ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda e determinou à ré a devolução integral dos valores pagos, acrescidos da multa prevista no art. 35, § 5.º, da Lei n.º 4 591/64, ao fundamento de a incorporadora não haver registrado o memorial da incorporação quando celebrou a avença, em franca violação à regra do artigo 32 da Lei n.º 4 591/64.

A apelante argumenta que o contrato é válido e que a aplicação da multa ensejará enriquecimento sem causa dos autores. Alternativamente requer a redução do valor da multa.

A meu sentir, nenhuma razão assiste à apelante.

Dispõe o do art. 32, da Lei n.º 4.591/64 que o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter arquivado, no cartório de registro de imóveis competente, os documentos que estão elencados nas várias alíneas, dentre as quais a “g” que reza: “memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta lei.”

Tal preceito é de ordem pública, portanto, de caráter cogente, impostergável pela vontade das partes. De conformidade com o magistério de Caio Mário da Silva Pereira, "nenhum incorporador, com efeito, poderá oferecer e negociar unidades autônomas sem ter, antes, arquivado no Cartório do Registro de Imóveis documentação completa, relativamente ao empreendimento que promove"¹.

Outro não é o comentário dos preclaros J. Nascimento Franco e Niske Gondo², para quem:

"Um dos pontos altos da Lei 4.591 está na exigência de ser a incorporação registrada no registro imobiliário, nos termos do art. 32, combinado com os arts. 167, I, 17, e 255 da Lei de Registros Públicos- (Lei 6.015/73. Antes dessa providência, não pode o incorporador efetuar qualquer negócio relativo às unidades do edifício, sob pena de responder a processo de contravenção à economia popular (art. 66, I). O prévio registro da incorporação proporciona aos interessados o conhecimento, mediante exame dos papéis arquivados no Registro de Imóveis, de todos os dados relativos ao empreendimento, evitando-se desta forma os riscos que até há pouco se verificavam, de assinarem os adquirentes propostas de compra e comecem a efetuar os pagamentos sem ter em mãos documentos hábeis"

Na hipótese dos autos a incorporadora celebrou contrato de compromisso de compra e venda com os apelados sem antes de diligenciar o arquivamento no cartório de registro de imóveis do memorial da incorporação.

Induvidoso, pois, que ainda não estava regularizada a incorporação quando o contrato foi firmado e, portanto, não poderiam ser comercializadas as unidades.

As incorporações imobiliárias estão obrigatoriamente submetidas à disciplina da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, que, instituindo um regime estatutário de ordem pública, com o alto objetivo

de moralizar as edificações em condomínio e de defender a economia popular, não podem ser desatendidas.

Assim sendo, correta a r. sentença, não merecendo acolhida as razões de apelo, neste particular.

No que pertine a irresignação da apelante em razão da aplicação da multa, de igual sorte, não procede, pois a aplicação da penalidade prevista na lei decorre do próprio descumprimento da norma antes mencionada.

Neste sentido, confira-se julgados deste e. TJDFT:

CIVIL. CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO PREVISTO. CULPA DA CONTRUTORA/INCORPORADORA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E SINAL DE ENTRADA. MULTA PELA AUSÊNCIA DE REGISTRO DE MEMORIAL DE INCOPORAÇÃO DEVIDA.

1. Caracterizada a culpa da construtora/incorporadora pela rescisão contratual, em razão da não entrega do imóvel no prazo previsto, a quantia vertida pelo consumidor deve ocorrer de forma integral, não sendo possível a retenção da taxa de administração nem do sinal de entrada.

3. Comprovada a desídia da ré, ao não registrar o memorial de incorporação, é devido o pagamento da multa de 50%, estipulada no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

4. Negou-se provimento ao apelo da ré.(Acórdão n. 565630, 20090111537343APC, Relator SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, julgado em 01/02/2012, DJ 17/02/2012 p. 85)negrito

COBRANÇA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. OBRIGAÇÕES. ART. 32. LEI 4.591/64. DESCUMPRIMENTO. MULTA

1. Inadmissível a não entrega do imóvel no dia acertado, sob o argumento de excesso de chuvas nos meses de janeiro a abril, por tratar-se de fato comum e notório nesta região.

2. Não cabe à empresa-ré querer elidir-se de obrigação a qual assumira contratualmente, utilizando-se de argumento inconsistente para desvencilhar-se de seu cumprimento, em especial, tratando-se de caso previsível.

3. O inadimplemento dos demais compradores não se presta a afastar a obrigação do fornecedor em cumprir as obrigações pactuadas e deve ser suportado pelo fornecedor, que é obrigado a arcar com os riscos da atividade.

4. A negociação das unidades autônomas pela incorporadora sujeita-se ao cumprimento das obrigações impostas pelas alíneas do art. 32 da Lei 4.591/64, dentre elas, o arquivamento no

Cartório de Registro de Imóveis do memorial descritivo das especificações da obra projetada, não cumpridas as determinações, impõe-se a aplicação da multa prevista no § 5º do art. 35 da mesma lei, independente do consumidor optar ou não pela rescisão contratual. Precedentes do

STJ.

5 Apelação do requerido desprovida. Apelação do autor provida. Unânime. (Acórdão n. 531284, 20090110452175APC, Relator ROMEU GONZAGA NEIVA, 5ª Turma Cível, julgado em 24/08/2011, DJ 31/08/2011 p. 97) (negrito)

CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. NÃO COMPROVAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. ARRAS. CLÁUSULA PENAL. REFORMATIO IN PEJUS. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. RETENÇÃO INDEVIDA. MULTA PREVISTA NO ARTIGO 34, § 5º, DA LEI 4.591/64. APLICAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. O descumprimento do prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda gera a condenação por lucros cessantes, desde que se configure na instância ordinária o adimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado, o que não se verificou no presente caso.

2. Comprovado que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva da construtora, impõe-se o retorno ao estado anterior, fazendo jus o comprador à rescisão contratual com a devolução das parcelas pagas, não sendo devido a retenção de nenhum valor sob a denominação de taxa de administração.

3. Deve a construtora responder pela cláusula penal contratual, entretanto, na espécie deve prevalecer o que decidido na sentença, sob pena de reformatio in pejus, tendo em vista que somente a ré interpôs recurso no ponto.

4. Deixando a incorporadora de atender às exigências contidas no Art. 32, da Lei 4.591/64, deve ela se submeter à multa prevista no §5º, do Art. 34, da mesma lei.

5. Não há falar em sucumbência recíproca se a autora decaiu de parte mínima do pedido.

6. Recursos não providos.

(Acórdão n. 431302, 20070710153105APC, Relator CRUZ MACEDO, 4ª Turma Cível, julgado em 23/06/2010, DJ 06/07/2010 p. 113) (negrito)

Consigna-se, por oportuno, que não procede a alegação de que os autores que deram causa à rescisão do contrato, eis que o negócio jurídico entabulado sequer pode ser considerado válido, a fim de se perquirir a culpa pela rescisão.

Com efeito, como se viu alhures, o descumprimento da norma contida no art. 32, da Lei N.º 4.591/64 importa na nulidade do negócio entabulado, ficando prejudicada qualquer discussão acerca do cumprimento ou não do referido ajuste.

Por fim, impossível reduzir a multa por se tratar de imposição legal, não podendo o julgador substituir-se ao legislador na disciplina legislativa específica.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

É como voto.

O Senhor Desembargador WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR - Revisor

Com o Relator

O Senhor Desembargador J.J. COSTA CARVALHO - Vogal

Com o Relator.

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

1 In Condomínio e Incorporações, pág. 261, 5ª ed.

2 In Incorporações Imobiliárias, pág. 23, 2ª ed.

(D.J.E. de 08.05.2012)