

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.143 - DF (2019/0081924-9)

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : CICERO BRENO MARTINS OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : MARAISA RIBEIRO PORTO  
**RECORRENTE** : ANTONIO VIEIRA DA SILVA JUNIOR  
**ADVOGADO** : LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237  
**RECORRIDO** : ELETRICA INDUSTRIAL LTDA - EPP - MASSA FALIDA  
**ADVOGADO** : FOGO GERSGORIN - ADMINISTRADOR JUDICIAL - DF031443

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. PRESCRIÇÃO. PRAZO GERAL DE 10 ANOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ausente previsão legal específica para o caso, a ação do adquirente contra a incorporadora que visa à cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional geral de dez anos do art. 205 do Código Civil. Precedentes.
2. Recurso especial provido.

### ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 14 de setembro de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.143 - DF (2019/0081924-9)

RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de recurso especial interposto por CÍCERO BRENO MARTINS OLIVEIRA, MARAÍSA RIBEIRO PORTO, ANTONIO VIEIRA DA SILVA JUNIOR em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORADORA. DESTITUÍDA. RESPONSABILIDADE. TERMO DE DESTITUIÇÃO. PRESCRIÇÃO. LUCROS CESSANTES. MULTA. TRIENAL. TERMO INICIAL. DESTITUIÇÃO.

1. A relação jurídica entre os autores e a incorporadora é de consumo, como pacificado pela jurisprudência, vez que as partes enquadram-se no conceito de consumidor e fornecedor nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

1.1. A associação que representa os interesses dos promitentes compradores não se enquadra no conceito de fornecedor; logo, a relação jurídica estabelecida é regida pela lei civil. Portanto, não é possível entender pela existência de cadeia de consumo entre a incorporadora e a associação.

2. O prazo prescricional para ressarcimento de valores a título de lucros cessantes e multa por inadimplemento é de 3 (três) anos, tal qual previsto no art. 206, § 3º, IV do Código de Processo Civil.

2.1. Segundo o princípio da *actio nata*, o prazo prescricional somente se inicia quando a pretensão pode ser exercida.

2.2. No caso, a pretensão nasceu no momento em que a incorporadora fora destituída (2012); logo, prescrita a pretensão de ressarcimento, vez que o feito fora ajuizado em 2016.

3. Imprescindível a comprovação do dano material bem como dos prejuízos sofridos. Do arcabouço probatório não é possível reconhecer qualquer prejuízo experimentado pelos autores.

4. Recurso dos autores conhecido e não provido. Recurso da ré conhecido e provido. Prescrição decretada. Sentença reformada.

Os recorrentes alegam contrariedade aos artigos 205 do Código Civil e 35, § 5º, da Lei 4.591/64, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam ser de dez anos o prazo de prescrição para a pretensão de exigir a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei

# *Superior Tribunal de Justiça*

4.591/64, sanção pela falta de registro da incorporação no Cartório de Registro competente, para cuja cobrança não é previsto expressamente o prazo, de modo que incidente a regra geral. Argumentam que o Tribunal julgou prescrita a pretensão por entender que se trata de reparação de danos, no entanto trata-se de pagamento de penalidade prevista em lei.

Em contrarrazões, MASSA FALIDA DE ELÉTRICA INDUSTRIAL LTDA. afirma que o recurso visa ao reexame de provas e que a matéria não está prequestionada, além de não demonstrado o dissídio jurisprudencial. Entende que se aplica ao caso o art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que fixa o prazo de três anos para a pretensão de reparação civil.

É o relatório.



# *Superior Tribunal de Justiça*

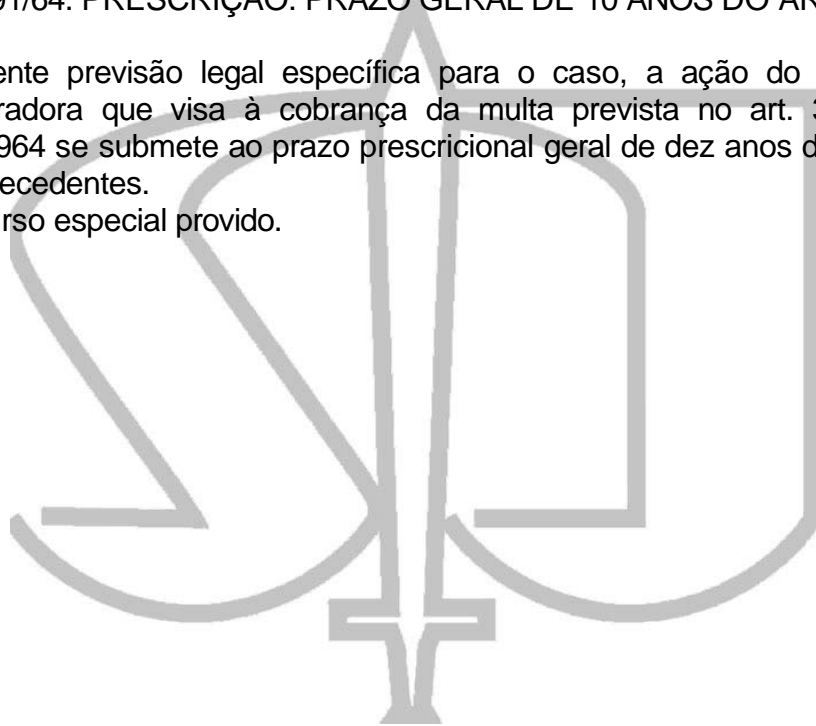
**RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.143 - DF (2019/0081924-9)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : CICERO BRENO MARTINS OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : MARAISA RIBEIRO PORTO  
**RECORRENTE** : ANTONIO VIEIRA DA SILVA JUNIOR  
**ADVOGADO** : LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237  
**RECORRIDO** : ELETRICA INDUSTRIAL LTDA - EPP - MASSA FALIDA  
**ADVOGADO** : FOGO GERSGORIN - ADMINISTRADOR JUDICIAL - DF031443

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. PRESCRIÇÃO. PRAZO GERAL DE 10 ANOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ausente previsão legal específica para o caso, a ação do adquirente contra a incorporadora que visa à cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional geral de dez anos do art. 205 do Código Civil. Precedentes.
2. Recurso especial provido.



**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):**

Discute-se o prazo prescricional aplicável em ação na qual se busca a condenação da incorporadora ao pagamento da multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64, pela ausência de registro da incorporação imobiliária no prazo máximo previsto no referido dispositivo legal: se, como decidido no acórdão recorrido, é o prazo trienal estabelecido no art. 206, §3º, do Código Civil, ou, como defendido pelos recorrentes, o prazo geral de 10 anos do art. 205 do mesmo Código.

Observo, primeiramente, que a matéria está prequestionada, o tema da prescrição foi objeto da controvérsia e teve o pronunciamento do Tribunal de origem. A questão não demanda análise de provas, mas, considerados os fatos retratados no acórdão recorrido, trata-se de definir qual dos prazos previstos em lei é aplicável à espécie.

O Tribunal de origem entendeu que, por se tratar de pretensão de cunho reparatório, fundada na responsabilidade civil contratual, o prazo prescricional para o consumidor pleitear judicialmente o pagamento da multa pelo inadimplemento da incorporadora, decorrente do não registro da incorporação imobiliária, que, após diversos percalços, resultou no desfazimento do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, seria o trienal, previsto no art. 205, § 3º, IV, do Código Civil. Confira-se a fundamentação do acórdão recorrido quanto ao ponto (fl. 241):

O pedido de ressarcimento a título de lucros cessantes ampara-se pelo artigo 395 do Código Civil em que o devedor deverá responder pelos prejuízos que causar pela sua mora, configurando, pois, pretensão de reparação civil.

Na mesma linha, a indenização em razão de multa pelo inadimplemento da construtora pelo não registro da incorporação, pretende a reparação civil, nos termos da Lei nº 4.591/64:

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acôrdo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32.

(...)

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

A regra prevista no referido artigo regula a pretensão dos autores, devendo, portanto ser aplicada ao caso. Saliento que havendo previsão no art. 206, §3º, IV do Código Civil, não há que se falar em aplicação da prescrição decenal do art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido já decidiu esta eg. Corte:

(...)

No caso em análise, a relação jurídica entre os autores e a incorporadora encerrou-se em 2012, quando esta fora destituída, momento em que os autores já tinham conhecimento da mora e do inadimplemento contratual.

Contudo, o feito fora ajuizado apenas em 2016, estando prescrita a pretensão de reparação civil. Como já explicitado, não é possível no caso em análise considerar como termo inicial a entrega das chaves, muito menos a responsabilidade solidária da cadeia de consumo, a uma porque não há configuração de cadeia de consumo, a duas, porque as relações são diversas.

Portanto, necessária a reforma da sentença para que seja reconhecida a prescrição da pretensão ao recebimento da multa. Irretocável quanto a decretação de prescrição quanto os lucros cessantes.

O acórdão recorrido diverge da orientação que se firmou na jurisprudência desta Corte, para a qual o prazo de prescrição para o exercício da pretensão fundada no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é o de dez anos, estabelecido no art. 205 do Código Civil, dada a ausência da previsão expressa de outro prazo. Confirmam-se os seguintes julgados:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO PUBLICADO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. TEMPESTIVIDADE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COBRANÇA DE MULTA. ATRASO NA REGULARIZAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA NO § 5º DO ARTIGO 35 DA LEI N. 4.591/1964. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. EMBARGOS ACOLHIDOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O prazo para interposição do recurso especial é de 15 (quinze) dias úteis, a teor do que dispõem os arts. 219, "caput", e 1.003, § 5º, do CPC/2015.

2. No caso, a insurgência é tempestiva, uma vez comprovada a suspensão do prazo no ato de interposição do recurso (art. 1.003, § 6º, do CPC/2015).

3. "Diante da falta de previsão legal específica na Lei de Incorporações Imobiliárias e no Código de Defesa do Consumidor, a ação do adquirente contra a incorporadora que visa a cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional geral do art. 205 do Código Civil, ou seja, 10 (dez) anos" (REsp n. 1.497.254/ES, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 24/9/2018).

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com o posicionamento firmado em precedentes desta Corte, impõe-se a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

5. Embargos de declaração acolhidos para reconhecer a tempestividade do recurso especial, conhecer do agravo e negar-lhe provimento.

(EDcl no AgInt no AREsp 1460753/ES, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. AÇÃO DO ADQUIRENTE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ARTIGO 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO

OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ) 2. O descumprimento do dever de arquivar os documentos relativos ao empreendimento no Cartório de Registro Imobiliário competente sujeita o incorporador à multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor não se aplica a qualquer hipótese de inadimplemento contratual em relações de consumo, restringindo-se às ações que buscam a reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, o que não é o caso. Precedentes.

4. Diante da falta de previsão legal específica na Lei de Incorporações Imobiliárias e no Código de Defesa do Consumidor, a ação do adquirente contra a incorporadora que visa a cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional geral do art. 205 do Código Civil, ou seja, 10 (dez) anos.

5. No caso concreto, tendo sido a ação ajuizada em 2012 e o negócio jurídico celebrado em 2006, não há falar em prescrição.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1497254/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 24/09/2018)

No presente caso, conforme sobredito, a multa sob discussão está prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64, omissa quanto ao prazo prescricional para a sua cobrança. Não se trata de responsabilidade civil aquiliana e, como exposto pelos recorrentes, cuida-se de aplicar penalidade prevista em lei, decorrente da não observância do prazo legal para celebração do contrato relativo à fração ideal, do contrato de construção e da Convenção de Condomínio.

Consultem-se:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RELAÇÃO ENTRE BANCO E CLIENTE. CONSUMO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE EMPRÉSTIMO EXTINGUINDO O DÉBITO ANTERIOR. DÍVIDA DEVIDAMENTE QUITADA PELO CONSUMIDOR. INSCRIÇÃO POSTERIOR NO SPC, DANDO CONTA



DO DÉBITO QUE FORA EXTINTO POR NOVAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO PRAZO PRESCRICIONAL PREVISTO NO ARTIGO 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL.

1. O defeito do serviço que resultou na negativação indevida do nome do cliente da instituição bancária não se confunde com o fato do serviço, que pressupõe um risco à segurança do consumidor, e cujo prazo prescricional é definido no art. 27 do CDC.

[...]

3. A violação dos deveres anexos, também intitulados instrumentais, laterais, ou acessórios do contrato - tais como a cláusula geral de boa-fé objetiva, dever geral de lealdade e confiança recíproca entre as partes -, implica responsabilidade civil contratual, como leciona a abalizada doutrina com respaldo em numerosos precedentes desta Corte, reconhecendo que, no caso, a negativação caracteriza ilícito contratual.

4. O caso não se amolda a nenhum dos prazos específicos do Código Civil, incidindo o prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205, do mencionado Diploma.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1.276.311/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 17/10/2011).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO APELO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. A Corte Especial do STJ, no julgamento do EREsp 1281594/SP, fixou o entendimento de que a expressão "reparação civil" empregada pelo art. 206, § 3º, V, do CC/2002 refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir o presente caso, fundado na responsabilidade civil contratual.

1.1. De acordo com a jurisprudência desta Corte o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor não se aplica a qualquer hipótese de inadimplemento contratual em relações de consumo, restringindo-se às ações que buscam a reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, o que não é o caso. Precedentes.

1.2. Ausente regra específica, a pretensão relativa a responsabilidade civil contratual rege-se pela regra geral disposta

# *Superior Tribunal de Justiça*

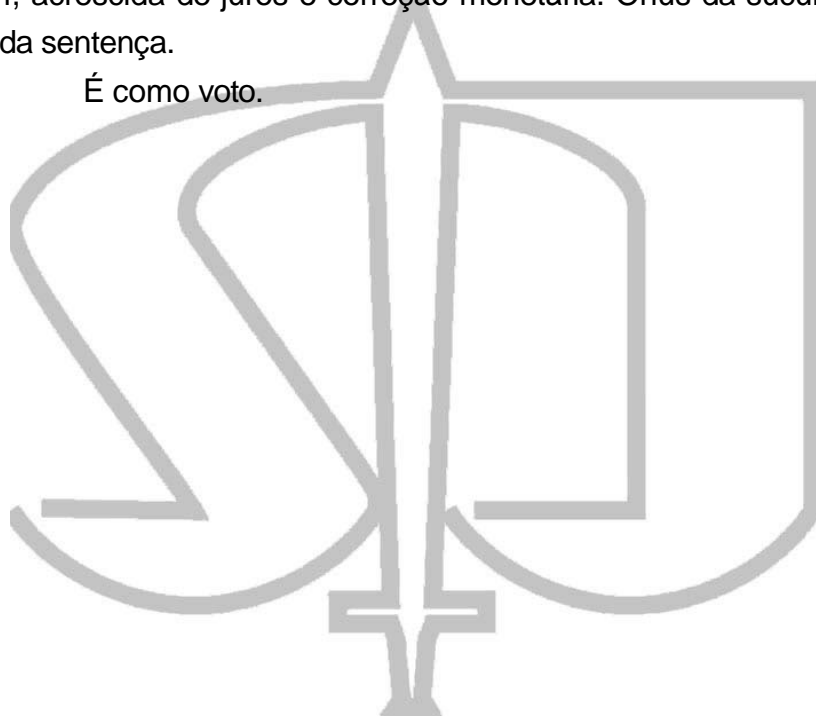
no art. 205 do CC/2002, que prevê lapso temporal decenal.  
Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1772823/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA  
TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 22/11/2019)

Em face ao exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de, afastada a prescrição, restabelecer a sentença, julgando parcialmente procedente o pedido para condenar a recorrida ao pagamento da multa prevista no art. 35, §5º, da Lei 4.591/64, acrescida de juros e correção monetária. Ônus da sucumbência fixados nos termos da sentença.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0081924-9      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.805.143 / DF**

Números Origem: 00377726620168070001 20160111293295 20160111293295RES 377726620168070001

PAUTA: 14/09/2021

JULGADO: 14/09/2021

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CICERO BRENO MARTINS OLIVEIRA  
RECORRENTE : MARAISA RIBEIRO PORTO  
RECORRENTE : ANTONIO VIEIRA DA SILVA JUNIOR  
ADVOGADO : LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237  
RECORRIDO : ELETRICA INDUSTRIAL LTDA - EPP - MASSA FALIDA  
ADVOGADO : FOGO GERSGORIN - ADMINISTRADOR JUDICIAL - DF031443

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.