

# CONSÓRCIO DE AUTOMÓVEIS

MINISTÉRIO DA FAZENDA

Recurso                    recurso especial .  
Tribunal                    STJ

## UNIDADES CONTRATADAS NA FORMA DO ART. 41 DA LEI 4.591/64 — REGISTRO NA FORMA DO ART. 32 DO MESMO DISPOSITIVO - EXIGIBILIDADE

### RESUMO

- Alegam as recorrentes que dissídio existe com julgado da 9ª Câmara Cível, do mesmo Tribunal. Ora, "A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial" (Súmula n. 13). Mas dizem elas que também há ofensa ao art. 41 da Lei n. 4.591/64, segundo o qual "Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo cota de terreno e construção, inclusive como parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da cota de terreno e o da construção". - De acordo com o conceito das recorrentes tal fora o entendimento da sentença, nos termos seguintes: "venderam obra a executar por preço global, compreensivo de cota de terreno e construção, tudo à luz do art. 41 da Lei Federal n. 4.591/64. Na espécie ocorreu a venda antecipada sob a forma de promessa de venda de coisa futura". Por isso, à míngua de previsão de entrega da obra, inviável seria a pretensão cominatória. - O acórdão, porém, entendeu que as rés estavam sujeitas ao disposto no art. 32, em decorrência do que rezam os arts. 28 e 66, I, da mesma Lei n. 4.591. Ademais, sublinhou o acórdão, "as próprias rés, ainda que de forma indireta, reconhecem-se a tanto obrigadas, na medida em que esclarecem que isto não se deu em razão de dificuldades burocráticas, emperramento da máquina judiciária etc.", e afinal proveu a apelação, "verbis": "Já estando concluídas as obras quando ajuizada a inicial (fls. ...), estivessem os documentos da obra regularizados, o que cabe às rés, antes mesmo de colocar a unidade à venda, como já esclarecido, poderiam os autores para o mesmo ter-se mudado, tê-lo alugado, ou inclusive, segundo suspeita das rés, reconhecido eventual impossibilidade financeira de pagar o saldo devedor. Mas, tudo isto depende de providências a cargo das rés que, por atraso superior a trinta dias, a contar do trânsito em julgado desta, pagarão multa diária de 15 (quinze) URVs, ou o correspondente, quando da liquidação. Assim, pelo meu voto, dou provimento ao recurso dos apelantes, para julgar procedente a ação, na forma já exposta acima". - Em tal aspecto, inda que se lhe tenham sido opostos embargos de declaração, o acórdão recorrido não ofendeu o indigitado art. 41. Sustentam as recorrentes que estão sujeitas a tal disposição, e não ao art. 32. Alegam que se trata de venda de coisa futura. A doutrina de que se valem reconhece, no entanto, que às espécies desse porte tem aplicação o art. 32. "Também essa modalidade negocial", dizem NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, "exige o registro prescrito pelo art. 32 e o cumprimento das recomendações da lei para a correta execução do empreendimento. O fato de o incorporador prometer vender os apartamentos por preço e prazo certos, conforme lhe facultam os arts. 41 e 43, não o dispensa de obedecer, na construção, às normas da Lei n. 4.591" (Incorporações..., 3ª ed., p. 134). - Além disso, quer-me parecer que o registro é uma obrigação natural de parte de quem firma contrato na condição de incorporador. Legalmente, é clara a obrigatoriedade do registro. Aqui, as promitentes-vendedoras se disseram incorporadoras e construtoras, ao firmarem o compromisso de venda e compra. Era de rigor o arquivamento, qual o disposto no art. 32. - Não conheço do recurso especial. Ac. de 02-06-1998 DJ de 10-08-1998 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.968 EMFOR 617

### EMENTA

Mesmo quando se trate de unidades contratadas na forma do art. 41, exige-se o registro na forma do art. 32.