

Unidade autônoma – promessa de compra e venda – nulidade. Memorial da incorporação – registro prévio – necessidade.

Unidades autônomas somente podem ser negociadas após o arquivamento, no Registro de Imóveis, dos documentos elencados no art. 32, da Lei nº 4.591/64.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) julgou, através da 2ª Turma Cível, a **Apelação Cível nº 20090110499454**, que versou acerca da necessidade do prévio registro do memorial da incorporação (art. 32 da Lei nº 4.591/64), no Registro de Imóveis, para a comercialização de unidades autônomas, sob pena de nulidade contratual e imposição de multa. O acórdão teve a Desembargadora Carmelita Brasil como Relatora e o recurso foi, por unanimidade, improvido.

Cuida-se de apelação interposta em face de sentença que julgou procedente ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, determinando à incorporadora (apelante) a devolução integral dos valores pagos, acrescidos da multa prevista no art. 35, § 5º da Lei nº 4.591/64, ao fundamento desta não haver registrado o memorial da incorporação quando da celebração do contrato. Os promitentes compradores (apelados) sustentam que firmaram o referido contrato e que, além do descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, a incorporadora não registrou o memorial da incorporação da obra na matrícula do imóvel, tornando nulo o contrato avençado. A apelante, por sua vez, argumenta que o contrato celebrado é válido e que a aplicação de multa ensejará enriquecimento sem causa dos apelados. Alternativamente, requer a redução do valor da multa, alegando que a ausência da inscrição do memorial da incorporação, no Registro Imobiliário, era de conhecimento dos apelados.

Ao julgar o caso, entendeu a Relatora que não assiste razão à apelante, pois, de acordo com o art. 32 da Lei nº 4.591/64, o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório de Registro de Imóveis competente, os documentos que ali estão elencados, inclusive memorial descritivo das especificações da obra projetada, o que não ocorreu, conforme se depreende dos autos. Tal preceito é de ordem pública, de caráter cogente, não podendo ser modificado pelas partes. Portanto, o descumprimento da norma contida no art. 32, da Lei nº 4.591/64 importa na nulidade do negócio entabulado.

No que diz respeito a irrisignação referente à aplicação da multa, a Relatora entendeu que tal aplicação encontra-se prevista na própria lei e é decorrente do próprio descumprimento da norma, tratando-se de imposição legal, não podendo o julgador substituir-se ao legislador na disciplina legislativa específica.

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 nº 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.

Fonte: 20090110499454; Tipo: Acórdão TJDFT; Data de Julgamento: 02/05/2012; Data de Publicação:08/05/2012; Estado: Distrito Federal; Relator: Carmelita Brasil
Legislação: Arts. 32 e 35, § 5º da Lei nº 4.591/64.

<http://irib.org.br/boletim/2012/maio/downloads/4164-juris.pdf>