Superior Tribunal de Justiça
DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO
Edição nº 2643 - Brasília, Disponibilização: Quarta-feira, 03 de Abril de 2019 Publicação: Quinta-feira, 04 de Abril de 2019

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.881 - RJ (2018/0202348-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS
ADVOGADOS	:	ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706 ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177 KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830
RECORRIDO	:	FELIPE MACHADO DE CASTRO
ADVOGADO	:	JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - RJ160156
INTERES.	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA
INTERES.	:	LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS
ADVOGADOS	:	ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706 ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. LEI DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DEVER DO INCORPORADOR DE REGISTRAR A INCORPORAÇÃO. MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR PAGO. REDUÇÃO EQUITATIVA, COM BASE NO ART. 413 DO CC/02. POSSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a regularização de construção e de condomínio perante o registro imobiliário respectivo, bem como a reparação de danos materiais e a compensação de danos morais, além da condenação ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.
2. Ação ajuizada em 10/04/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/09/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se é possível, com base no art. 413 do CC/02, a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.
4. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
6. A multa estipulada pelo art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos dispositivos do Código Civil que dispõem sobre as limitações da cláusula penal.
7. Na presente hipótese, há questão de direito temporal a ser

sanada, porque a multa prevista na Lei 4.591/64 é anterior às disposições do Código Civil relativas à cláusula penal. Assim, deve ser aplicado o princípio da lei posterior derroga a anterior (*lex posterior derrogat priori*).

8. Tendo em vista que o propósito recursal do presente recurso é, unicamente, definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, é imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO, pela parte RECORRENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS. Dr(a). JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO, pela parte RECORRIDA: FELIPE MACHADO DE CASTRO.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora