



STJ manda Encol devolver parcelas de imóvel

O Superior Tribunal de Justiça mandou a Encol ressarcir todas as parcelas pagas por um comprador de imóvel com atualização monetária. A Quarta Turma do STJ rejeitou recurso da construtora e confirmou decisão do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, que anulou o contrato assinado por um engenheiro porque o memorial do imóvel não foi registrado no cartório.

O engenheiro pediu a anulação do contrato depois de pagar 32 parcelas, totalizando R\$ 38,6 mil (valor de abril de 1997). O relator do recurso da Encol, ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, disse que o caso se distingue dos precedentes que fundamentam a jurisprudência do STJ de não reconhecer a nulidade do contrato de promessa de compra e venda. Neste caso, a incorporadora deixou de registrar o memorial em cartório, em desobediência à Lei 4.591/64.

Em julgamentos anteriores, firmou-se o entendimento de que a negociação de imóveis, sem o registro do memorial, constitui-se contravenção penal. Porém, não é anulado o contrato. Se o memorial for registrado posteriormente, “desaparece qualquer razão para que se desconstitua o contrato”.

No caso do empreendimento em Juiz de Fora, explicou o relator, “não se tem notícia de que a construtora tenha registrado o memorial de incorporação”. Ao contrário, a Encol confirmou “ser prática corriqueira a falta do registro” e justificou que o procedimento é “moroso e extremamente caro, só servindo aos interesses dos donos de cartório”, segundo o relator. Por não ter havido qualquer iniciativa para resolver a irregularidade, a Quarta Turma do STJ rejeitou recurso da construtora.

Processo: Resp 192315

Date Created

23/11/2001