



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008878-45.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Wilson Nunes dos Santos e outros**
 Requerido: **Bs Incorporadora e Representações Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Wilson Nunes dos Santos, Rosemília Bérghamo dos Santos, Irineu Dias Pereira, Adnilce de Souza Dias Pereira, Fernando Cesar da Silva, Alessandra Ruiz Basso, Jaime Celso Bruno, Wagner Roberto Trevelin, Alessandro Ruiz Basso, Ana Lúcia Teixeira de Aguiar Bruno, Renata Aparecida Rivoiro Trevelin, Vera Lúcia Endo, Jose Carlos Pereira, Abrahao Burihan, Ester da Silva, Antonio Celso Pepato, Aliomar Gabriel da Silva, Marcos Jacobovitz, Amadeu Etruri Junior, Graci Carmen Leite de Oliveira Pepato, Daniela Maria Lemos Barbato Jacobovitz, Ricardo Rozo Japur, Dulce Guilhem Gabriel da Silva, Leda Arantes Burihan, Ana Paula Japur, Paulo Marcos Eduardo Reali Fernandes Nunes, Sandra Helena de Alcantara Etruri, André Di Thommazo, Luiz Henrique Silva, Luiz Fernando de Moura, Altino Ribeiro da Silva, Denise Aparecida Teixeira, Juan Carlos Teixeira Arroniz, Renato Di Thommazo, Maria Angela de Carvalho Silva, Marise Bottamedi Ratto, Orlando Sergio do Amaral Ratto, Adriana Rodrigues Alves Schettino Silva, propuseram a presente ação contra a ré B.S. Construtora Ltda., requerendo que a ré seja compelida: a) a concluir a obra; b) regularizar a documentação pertinente com outorga das respectivas escrituras.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 447/448.

Agravo de instrumento interposto às folhas 450.

Decisão monocrática de folhas 495/496 negou provimento ao agravo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ré foi citada com hora certa às folhas 504, cumprindo-se o disposto no artigo 229 do Código de Processo Civil às folhas 505 e 508.

A ré, em contestação de folhas 513/529, suscita preliminares de nulidade da citação e de inépcia da inicial. No mérito, requer a improcedência da ação, sustentando que a demora na regularização da documentação se deu em face de ações propostas por adquirentes de unidades. Com relação à conclusão das obras, ante os obstáculos para o registro da incorporação, também acabaram afetando o desenvolvimento da construção e, conseqüentemente, a expedição do “habite-se”. Aduz que concluiu sua parte na obra no mês de agosto de 2009, entregando as chaves das unidades aos adquirentes a partir do mês seguinte. Sustenta que para expedição do “habite-se” seria necessário atender exigência do Corpo de Bombeiros, o que foi providenciado pela ré.

Réplica de folhas 677/694.

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (folhas 696), os autores manifestaram-se às folhas 698/699, requerendo o julgamento da lide, tendo em vista a intempestividade da contestação. A ré, em manifestação de folhas 701/702, requereu a produção de prova pericial de vistoria do imóvel e de prova oral.

Decisão saneadora de folhas 704/711, afastou as preliminares suscitadas em contestação e deferiu a prova pericial.

Em manifestação de folhas 713 a ré requereu a juntada da Certidão de Conclusão de Obras (habite-se) de folhas 714.

Agravo retido interposto pela ré às folhas 716/717 em face da decisão de folhas 704/711.

Embargos de declaração de folhas 722/726, interpostos pelos autores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ré nomeou assistente técnico e apresentou quesitos às folhas 728/729.

Em manifestação de folhas 732/733 a autora requer a juntada da certidão atualizada da matrícula do imóvel comprovando a não conclusão da obra (folhas 734/745).

Decisão de folhas 748/751 recebeu o agravo retido para que dele conheça, oportunamente, o Egrégio Tribunal e rejeito os embargos de declaração.

Agravo de instrumento interposto pelos autores às folhas 753.

Acórdão de folhas 797/801 negou provimento ao agravo.

Laudo pericial de folhas 829/845.

Manifestação dos autores sobre o laudo às folhas 848/849 e da ré às folhas 860.

Decisão de folhas 861 homologou o laudo pericial, encerrou a instrução e determinou a apresentação de memoriais.

Alegações finais dos autores às folhas 868/870 e da ré às folhas 872/877.

Relatei. Decido.

Pretendem os autores: i) que a ré seja compelida a concluir a obra: ii) que a ré seja compelida a regularizar a documentação pertinente com outorga das respectivas escrituras.

Precedeu à presente ação uma ação de produção antecipada de provas, na qual foi elaborado laudo pericial copiado às folhas 404/425, cujo perito concluiu que as


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

obras do edifício ainda não haviam sido concluídas em sua totalidade, faltando principalmente o término da rede de combate a incêndios e a colocação em funcionamento dos três elevadores, visto que apenas um deles encontrava-se operando (**confira folhas 411, primeiro parágrafo**).

Entretanto, durante a longa tramitação do processo, que se iniciou no ano de 2012, a ré concluiu as obras, conforme concluiu o perito do juízo às folhas 838: *“a) As obras do Edifício Medical Center estão concluídas e seu funcionamento como prédio comercial é regular, contando com “habite-se” e “Alvará de Funcionamento” expedidos pela Prefeitura Municipal de São Carlos, bem como “Auto de Vistoria” do Corpo de Bombeiros, certificando a regularidade em relação ao sistema de combate a incêndios”* (**confira folhas 838**).

Assim sendo, considerando que à época da propositura da ação a obra não havia sido concluída, o que se deu durante a longa tramitação do feito, a procedência do pedido de condenação da ré na conclusão da obra é medida de rigor.

Melhor sorte, entretanto, não assiste aos autores com relação à regularização da documentação.

Com relação à incorporação imobiliária, esta é uma atividade empresarial que viabiliza o projeto de um determinado empreendimento, submetendo-o ao regime especial da lei 4.591/64, na qual se faz a oferta pública para alienação das unidades futuras. O empresário que acompanha e responsabiliza-se pelo empreendimento até o final é denominado incorporador.

Incorporador, portanto, é a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, aceita propostas, compromissa ou efetiva a venda de unidades futuras, em edificações não concluídas ou ainda apenas projetadas, coordenando e levando a termo o empreendimento. Pode ser o construtor da obra, o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

corretor de imóveis, o proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste ou promitente cessionário, com título que satisfaça os requisitos da alínea "a" do art. 32.

O que caracteriza a atividade do incorporador é a intenção de, no curso da obra, alienar frações ideais do terreno vinculadas a uma unidade futura.

Para poder comercializar com estas frações ideais, o incorporador deverá antes, depositar toda a documentação exigida no artigo 32 da lei 4.591/64, no Registro de Imóveis competente.

A finalidade deste registro é demonstrar a saúde financeira do incorporador, dando segurança e certeza de que todas as obrigações assumidas pelo incorporador, serão cumpridas, e ao final, cada adquirente irá receber a sua unidade completamente edificada e legalizada.

As unidades, portanto, devem estar em construção ou com projeto aprovado. A documentação arquivada, principalmente o Memorial descritivo das especificações dos materiais que serão empregados, é de suma importância, pois nele estarão todas as informações que interessam aos compradores de unidades autônomas tais como o tamanho de cada unidade, as áreas comuns que comporão o empreendimento, o acabamento externo do prédio e o interno das unidades, tipo e qualidade do material elétrico e hidráulico e ferragens que serão empregadas na construção, tudo enfim que determina o padrão de acabamento da unidade. Desta forma, o adquirente saberá se o preço que está pagando é justo pelo que irá receber.

O registro da incorporação é, portanto, essencial, se o incorporador ou proprietário for comercializar com as frações ideais, vinculadas a unidades futuras que ainda não foram edificadas.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Se o Edifício já estiver pronto e acabado, não tem sentido falar em registro de incorporação, pois qualquer comprador irá visualizar o que está comprando. O que ele irá receber já tem existência real. Desta forma, se a construção já estiver pronta, os proprietários do imóvel deverão averbar a construção, e promover a Especificação, Instituição e a Convenção do Condomínio.

No entanto, cumpre observar que não é possível o registro de instituição e especificação de condomínio e averbação de construção de unidade autônoma isoladamente considerada. Tais atos se referem à totalidade do prédio, de forma que é necessário que os interessados providenciem a instituição e especificação condominial referente à construção do conjunto do edifício, com todas as suas unidades autônomas. Nesse sentido, confira Ap. Civ. 707-6/9, de Jundiaí.

A respeito do assunto, trago à colação parecer do Exmo. Juiz Auxiliar da Corregedoria do TJSP, Dr. Cláudio Luiz Bueno de Godoy, datado de 12/08/1994, em recurso interposto contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, que negou pleito de averbação de construção de edifício incorporado, porque ausente a simultânea apresentação, para acesso ao cadastro imobiliário, da instituição e especificação do condomínio: “*Segundo disposição expressa do art. 44 da Lei 4.591/64, “Se como antes acentuado, é o registro da instituição condominial que faz surgida, juridicamente, as unidades autônomas (conf. ainda Aps 3.433-0 e 14.66-0/3, do C.S.M.), soa claro que antes disso não há o que se individualizar e discriminar mediante a averbação da construção. (...) De outra parte, o item 213 do mesmo capítulo das Normas (Capítulo XX), ao tratar da abertura de matrículas para as unidades autônomas, ressalva que só se pode fazê-lo, frise-se, após averbada a construção e registrada a instituição do condomínio. (...) De tudo só se pode concluir, portanto, e salvo melhor juízo de V. Exa., que há sim contemporaneidade necessária entre o ato de registro da instituição condominial e o ato de averbação da construção do edifício.”* (Decisão ECGJSP, data 12/08/1994, fonte: 1.403/94, localidade: Campinas, Rel. Cláudio Luiz Bueno de Godoy).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Todavia, não há como compelir a ré a promover a regularização da documentação, tendo em vista que o coautor Wilson Nunes dos Santos ajuizou ação contra o Condomínio Edifício Medical Center, que tramitou pela 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, buscando a declaração da nulidade da constituição do condomínio, cujo provimento de primeira instância julgou procedente a ação, declarando nula a constituição do condomínio (**confira folhas 878/883**), estando a questão *sub judice* ante a interposição de recurso por parte da ré (**confira folhas 884/885**).

Assim sendo, de rigor a improcedência do pedido de condenação da ré na regularização da documentação.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré na conclusão das obras do Edifício Medical Center, com a expedição de “habite-se”, de “alvará de funcionamento”, expedidos pela Prefeitura Municipal de São Carlos, bem como na obtenção do “Auto de Vistoria” do Corpo de Bombeiros, certificando a regularidade em relação ao sistema de combate a incêndios. Ante a sucumbência recíproca, aplico o disposto no *caput* do artigo 21 do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**