



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010107-06.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Condominio Edificio Jose de Luca Sobrinho**
 Requerido: **Fernanda Baldan Pinca**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ DE LUCA SOBRINHO pediu a condenação de **FERNANDA BALDAN PINCA** ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em firmar os documentos necessários à regularização e incorporação do condomínio, no prazo que vier a ser estabelecido, sob pena de incidir em multa diária. Alegou, para tanto, que os condôminos tentam há anos a regularização do empreendimento, suprimindo omissão da construtora, mediante a outorga de escritura de cada unidade, deparando-se com exigência do Senhor Oficial do Registro de Imóveis, de participação da ré no respectivo ato notarial, pois titular de direito de fração ideal no imóvel, recusando-se ela à participação.

Citada, a ré contestou o pedido, afirmando não ter obrigação alguma para assinar os documentos referidos pelo autor.

Manifestou-se o autor.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel matriculado no Registro de Imóveis sob nº 83.983 foi objeto de incorporação imobiliária pela compromissária compradora, Martinez Incorporação e Construção Ltda. (v. fls. 15 verso), para um edifício residencial sob o nome Edifício José de Luca Sobrinho.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A contestante obteve judicialmente a adjudicação compulsória de fração ideal dos direitos de compromisso do imóvel, tal qual decorre do registro nº 5, na mesma matrícula (v. fls. 17 verso).

Houve necessidade de alteração do registro da incorporação, adequando o documento para subsequente outorga da escritura pública de instituição e especificação do condomínio, com a atribuição das unidades autônomas aos respectivos titulares. Para tanto, a incorporadora, Martinez Incorporação e Construção Ltda., na qualidade também de compromissária compradora, e os respectivos titulares da propriedade imobiliária firmaram o memorial descritivo (fls. 24/31), a minuta da Convenção de Condomínio (fls. 32/55) e também um requerimento ao Senhor Oficial do Registro de Imóveis, para alterar o registro da incorporação (fls. 21/23).

O Senhor Oficial do Registro de Imóveis devolveu o título, com nota de exigências, dentre elas a participação da contestante, pois titular de direito real de aquisição de fração ideal do compromisso de compra e venda (v. fls. 18). De fato, a contestante ajuizou ação contra a incorporadora e obteve a adjudicação compulsória de fração ideal de *1,456% dos direitos de compromisso*, vinculada à unidade autônoma cuja aquisição contratou (v. fls. 17 verso).

A contestante não é proprietária do imóvel mas apenas promitente adquirente de unidade autônoma, por negócio jurídico entabulado com a incorporadora, não com os titulares do domínio, ela própria, incorporadora, titular de compromisso de compra e venda, não da propriedade. Em princípio, não se veria razão para a exigência do comparecimento ao ato de alteração da incorporação, pois ela própria, contestante, não é incorporadora. No entanto, talvez de forma inusitada, nas circunstâncias do caso, tornou-se ela titular de fração ideal dos direitos de compromisso do imóvel. Destarte, a Incorporadora já não é titular de aquisição da integralidade do imóvel, pois uma fração dele foi atribuída à contestante, em correspondência com a respectiva unidade autônoma. Daí a plausibilidade da exigência da participação dela, no ato de regularização, no mínimo por segurança jurídica. **Ademais, ela própria tem ou deveria ter evidente interesse na regularização do empreendimento, para obter a escritura pública e registro de sua unidade.** Outrossim, não se vislumbra o prejuízo que enfrentaria, em participar desse ato jurídico. Enfim, não se compreende sua recusa.

Ao que se depreende do documento juntado a fls. 65 a única exigência que remanescente, para a regularização, é a assinatura da contestante.

A participação dela tornou-se então necessária e de modo algum exige que ela própria, quando convier, reclame a outorga da escritura definitiva de sua unidade autônoma. Por certo, consoante sustentou a fls. 88, último parágrafo, poderá exigir a outorga da escritura definitiva quando for de sua conveniência, mas obviamente não conseguirá tal escritura – e todos os demais condôminos também não – enquanto não houver a regularização do empreendimento.

Não prevalece, também a alegação de incompatibilidade do pedido, pois a pretensão exibida nos autos diz respeito à alteração do registro da incorporação, essa a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

obrigação que se impõe. A omissão no razoável prazo ora estabelecido, de quinze dias, sob pena de suprir-se a manifestação de vontade. Ao invés da imposição de multa cominatória, para compelir ao cumprimento da obrigação, é mais plausível conceder-se a tutela específica, qual seja, a providência material concreta. Com efeito, consoante dispõe o artigo 461 do Código de Processo Civil, na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento. A multa é desnecessária aos efeitos da sentença, pois a obrigação de fazer – prestar consentimento – é juridicamente fungível e substituída pelo comando judicial, conforme bem explicou, em caso que guarda alguma semelhança, o Des. Francisco Loureiro, no julgamento do Recurso de Apelação TJSP nº 363.775.4/9-00, j.19.03.2009, sem prejuízo de ulterior imposição, se houver algum óbice registrário que torne necessário apresentar algum outro documento ou providência imputável à ré.

É essencial ponderar que a ré se nega ao cumprimento da obrigação mas não apontou qualquer erro ou inconsistência no documento cuja assinatura se lhe exige, muito menos prejuízo para si. Sustentou apenas a desnecessidade de sua participação, o que colide com os documentos do Registrador. Nessas circunstâncias, é dispensável este juízo aferir o conteúdo do documento em si.

Não parece mesmo razoável a recusa, pois a contestante recebeu sua unidade e exerce posse direta desde agosto de 2001 (v. fls. 131), ou seja, há treze anos tem sua própria situação jurídica não resolvida. E obteve a adjudicação compulsória em ação proposta contra a incorporadora e compromissária compradora, em processo que não contou com a participação dos proprietários, dos titulares do domínio (fls. 131/136). Se essa adjudicação não estivesse registrada, a anuência não seria exigida. E a adjudicação, a rigor, atinge uma unidade ainda pendente de regularização. Tornou-se detentora de direito real sobre fração ideal do imóvel (v. fls. 140/141) sem conhecimento dos titulares do domínio.

Para finalizar, é nítido que o Condomínio está atuando em busca da regularização jurídica do empreendimento e o faz em benefício de todos os condôminos, dentre eles a própria contestante, donde se reconhecer a legitimidade ativa, embora sequer impugnada.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **FERNANDA BALDAN PINCA** ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em, no prazo de quinze dias, firmar o instrumento de Alteração do Registro da Incorporação do Condomínio Edifício José de Luca Sobrinho, sob pena de suprir-se sua manifestação por efeito desta sentença condenatória, ressaltando a hipótese de fixação de multa diária para atendimento de alguma outra providência material que porventura dependa de ato da própria ré, para obtenção do registro.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em R\$ 1.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

P.R.I.C.

São Carlos, 01 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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