

**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 Digital nº: **1001572-37.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Tais Sanches Barbosa Martinez**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda**

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

A autora Tais Sanches Barbosa Martinez propôs a presente ação contra a ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, requerendo: a) seja a ré compelida a regularizar integralmente o empreendimento denominado Studio Viena, no prazo de 30 (trinta) dias, comprovando a adoção de todas as medidas necessárias para tanto, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00; b) seja a ré compelida a outorgar a escritura definitiva em favor da autora, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária; c) em caso de inércia da ré, seja expedido o mandado de adjudicação compulsória em favor da autora; d) seja a ré condenada no pagamento da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei 4.591/64, no importe de 50% das quantias já pagas pela unidade adquirida, no valor total de R\$ 56.354,86. Requereu, ainda, a antecipação da tutela, para que a ré seja compelida a promover o registro da incorporação na matrícula do empreendimento, no prazo de 30 dias, bem como a comprovar a regularidade integral do empreendimento, exibindo: registro da convenção de condomínio, averbação da construção na matrícula do imóvel, inexistência de ônus sobre o terreno; regularidade fiscal do empreendimento, bem como a regularidade da ré perante a Receita Federal, a obtenção do habite-se junto à Prefeitura Municipal, bem como tudo o que for necessário à lavratura da escritura pública.

A tutela antecipada foi deferida às folhas 32/35.

A ré, em contestação de folhas 46/60, requer a improcedência do pedido. Aduz que a obra já foi concluída e que surgiu fato imprevisível quanto à regularização da documentação, já que como algumas unidades não possuíam vagas de garagem, os


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

condôminos concordaram com a aquisição de um imóvel contíguo visando aumentar a área de estacionamento do empreendimento, havendo a necessidade de alteração do projeto, a fim de unificar os dois imóveis (matrícula 125.322 e 125.321). Ocorre que um dos proprietários do imóvel matriculado sob o nº 125.321, Francisco Alves de Oliveira Neto, veio a falecer, havendo a necessidade de abertura de arrolamento dos bens por ele deixados. Com o formal de partilha, a ré providenciou seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis em 02/05/2014 e providenciou a alteração do projeto junto à arquiteta responsável. Em 29/05/2014, já dera entrada nos órgãos competentes da documentação pertinente para obtenção da escritura definitiva do imóvel da autora e dos demais condôminos. Sustenta ser inaplicável a multa prevista no § 5º, do artigo 35, da Lei 4.591/64 porque o empreendimento já se encontra construído e a sua unidade entregue como contratado. Discorre sobre a desnecessidade do registro da incorporação porque o regime de construção optado pelos adquirentes/condôminos foi o de construção por administração a preço de custo, e porque as obras já foram finalizadas e o empreendimento já foi entregue.

Agravo de instrumento interposto pela ré às folhas 198/199.

Acórdão digitalizado às folhas 228/233 deu provimento ao recurso.

Réplica de folhas 237/260.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 396).

Pretende a autora, em síntese, a regularização da unidade autônoma designada por apartamento de nº 73, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, contendo área útil de 35,82 m² e área comum de 16,66 m², totalizando 52,48 m², correspondendo à


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

fração ideal no terreno de 2,6290% com direito à vaga de garagem de nº 07, cujas obras já foram finalizadas e cujo pagamento já foi integralmente realizado pela autora, não tendo a ré outorgado a escritura pública definitiva de aquisição do imóvel em favor da autora. Os demais pedidos são acessórios à outorga da escritura.

As partes celebraram um negócio jurídico constituído de um Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças (**confira folhas 18/25**).

A cláusula segunda do referido instrumento, proclama: *"Que a escritura definitiva do descrito imóvel será outorgada à Cessionária, ou a quem esta vier a indicar, sem pagamento de qualquer taxa à Cedente, quando do término da obra e do registro de incorporação junto ao Cartório Imobiliário."* (grifei).

Assim, embora a ré negue que o contrato celebrado com a autora tenha sido de incorporação e sim de construção por administração a preço de custo, a cláusula segunda do negócio celebrado é claro em afirmar que se trata de incorporação imobiliária.

Deveria a ré ter providenciado previamente o registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, tendo descumprido o que dispõe o artigo 32 da Lei 4.591/64, porém não o fez.

Todavia, como bem salientado no V. Acórdão de folhas 228/233, *"uma vez concluídas as obras e entregues as unidades, como ocorrido no caso em epígrafe, não se vê sentido em registrar a incorporação do edifício, procedimento que se tornou inútil, pois se tem como única finalidade a publicidade das condições do negócio, sendo uma garantia aos eventuais adquirentes."*

Dessa maneira, o pedido da autora de compelir a ré a promover o registro da incorporação na matrícula do imóvel se mostra inútil, tendo em vista que 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**

empreendimento já foi entregue aos adquirentes.

Todavia, de rigor a procedência do pedido de compelir a ré a outorgar a escritura definitiva do imóvel em favor da autora, conforme estabelecido na cláusula segunda do instrumento particular celebrado entre as partes (**confira folhas 21, cláusula segunda**).

De acordo com o preceituado no artigo 476 do Código Civil, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

A autora afirmou haver efetuado o pagamento integral do valor da unidade, não tendo a ré negado o recebimento de tal valor, presumindo-se que, de fato, a autora cumpriu sua obrigação, sendo de rigor exigir o implemento da obrigação por parte da ré, que se consubstancia na entrega da unidade devidamente registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Dessa maneira, é dever contratual e legal da ré providenciar a regularização do empreendimento denominado Studio Viena.

Os demais pedidos formulados pela autora, de exibição do registro da convenção de condomínio, averbação da construção na matrícula do imóvel, inexistência de ônus sobre o terreno, regularidade fiscal, habite-se e demais documentos, encontram-se abrangidos pela outorga da escritura, já que sem tais documentos não é possível à ré a regularização perante o Cartório de Imóveis competente.

Finalmente, rejeito o pedido de condenação da ré no pagamento da multa prevista no § 5º, do artigo 35, da lei 4.591/64, porquanto o imóvel já foi finalizado e entregue à autora.

**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**

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 determinar à ré que promova a outorga da escritura pública do imóvel tratado nestes autos em favor da autora, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Para tanto, antecipo os efeitos da tutela.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, aplico o disposto no artigo 21 do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de julho de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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