



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0024577-76.2012.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **Condominio Residencial Spazio Mont Vernon**
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO MONT VERNON pediu a condenação de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em providenciar a regularização da instituição do condomínio perante o Registro Imobiliário, pois lançou o empreendimento, promoveu as vendas e descuidar dessa providência, havendo pendências a serem satisfeitas.

Sem antecipação da tutela, a ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo ilegitimidade de parte e improcedência da ação, pois o Cartório de Registro de Imóveis é que impossibilitou a instituição do condomínio, havendo uma nota de devolução cujo atendimento reclama paciência dos condôminos e do promovente da ação.

Manifestou-se o autor, insistindo no acolhimento do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ré, promovente da incorporação imobiliária, não promoveu ainda a averbação da construção, muito menos a definitiva instituição e especificação do condomínio, com atribuição das unidades autônomas a seus respectivos titulares.

Com efeito, dispõe o artigo 44 da Lei nº 4.591/64:

Art. 44 - Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

demora no cumprimento dessa obrigação.

Parágrafo primeiro - Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á; (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

Parágrafo segundo - Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

A legalização do condomínio com sua instituição registrada, constitui obrigação do incorporador (RT 316/144), consoante aduzem J. Nascimeto Franco e Nisske Gondo ("Incorporações Imobiliárias", Ed. RT, 3ª ed., pág. 104).

Condomínio – Registro de incorporação – Dever do incorporador (arts. 31, 32 e 35 da Lei nº 4.591/1964) – Obrigação não transferida a compradores de unidades imobiliárias, que somente podem obrigar-se a fazê-lo por vontade própria – Recurso do Autor improvido – Recurso dos Réus provido (TJSP, Apelação nº 0274408-66.2009.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. 24.04.2013).

AÇÃO DE COBRANÇA. Responsabilidade da Construtora pela legalização do empreendimento, o que inclui a instituição do condomínio e a averbação da obra. Registro dos contratos de aquisição, porém, a fim de conceder-lhes força de escritura pública, permitindo a individualização de cada unidade, constituem despesas de aquisição e são da responsabilidade do adquirente, por força do contrato e do art. 490 do CC/2002. Sentença de improcedência reformada. RECURSO PROVIDO (TJSP, Apelação nº 0027960-17.2003.8.26.0004, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 29.11.2012).

AÇÃO DE COBRANÇA. Compra e venda de imóvel. Despesa com registro da aquisição de unidades. Registro da incorporação, especificação e convenção do condomínio que cabe ao incorporador. Custos relativos à aquisição do bem que deve ficar a cargo compromissários compradores. Cláusula contratual expressa. Incidência do art. 490, do Novo Código Civil (correspondente ao art. 1129, do Código Civil, de 1916). Sentença modificada. Ônus sucumbenciais que ficam a cargo dos apelados. Recurso provido (TJSP, Apelação Cível nº 9084726-36.2009.8.26.0000, Rel. Des. Fábio Quadros, j. 25.07.2013).

É certo que houve a iniciativa para averbação da construção, para posterior registro da instituição, especificação, convenção e regularização, enfim, do condomínio, mas sem êxito, haja vista a falha de alguns documentos e omissão de outros, consoante apontado na Nota de Devolução do Cartório de Registro de Imóveis (fls. 43/44). As falhas são imputáveis à ré, obviamente, não ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis. A propósito, sequer houve entrega do certificado original de "Habite-se" e certidão de valor venal do imóvel. Há também erros para retificar, a exemplo do restabelecimento da ordem sequencial correta dos condôminos envolvidos na atribuição. Destarte, longe de se afastar, antes confirma-se a responsabilidade da ré.

Podere-se que o autor não pretende transferir para a ré outros


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

ônus e encargos, pois apenas referiu a problemática de lançamento do IPTU sobre a área integral, ao invés de cada unidade autônoma, como exemplo de consequência da omissão da regularização do empreendimento. Da mesma forma, não está discutindo a responsabilidade por despesas.

Decorreu lapso temporal superior a um ano desde a Nota de Devolução do título apresentado a registro (fls. 43), o que compromete o exercício de direitos pelo Codomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos titulares das unidades autônomas, lembrando-se novamente o lançamento do IPTU global (v. fls. 4, último parágrafo). Há urgência, especialmente pela necessidade de individualização das unidades. E a ré se mantém absolutamente inerte, tanto que contestou o pedido mas não indicou qualquer providência que tomou ou esteja tomando para atender as exigências do Registro Imobiliário, nítida a atitude de expor os interessados a uma espera ainda maior. Por isso o adiantamento da tutela jurisdicional, fixando-se o prazo razoável de cinco meses para cumprimento da obrigação, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 10.000,00.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em, no prazo de cinco meses promover a regularização do Condomínio Residencial Spazio Mont Vernon perante o Registro de Imóveis desta Comarca, mediante a instituição do condomínio, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 10.000,00. A entrega de todos os documentos arrolados na Nota de Devolução apresentada a fls. 43/44 suspenderá a fluência do prazo até manifestação do Senhor Oficial do Registro de Imóveis, tornando a fluir se os documentos estiverem incompletos.

Antecipo o efeito da tutela jurisdicional, impondo à ré a comissão ao comando da condenação, sendo então intimada desde logo ao cumprimento da obrigação, no prazo marcado e sob a pena cominada.

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de setembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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