



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0010014-43.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Edmílson Antonio Luchesi**  
 Requerido: **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

EDMÍLSON ANTONIO LUCHESEI, qualificado na inicial, ajuizou ação de Procedimento Sumário em face de Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda, também qualificado, alegando ter adquirido da ré, em 16 de novembro de 2010, fração ideal não identificada na inicial, da Gleba A do remanescente do Sítio Bela Maffei Sete, composto pela unidade autônoma nº 250 do Condomínio Residencial Montreal, localizado no bairro *Can-Can*, São Carlos, empreendimento que a ré obrigou-se a regularizar perante o Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, o que não cumpriu, impedindo que o autor pudesse exhibir o habite-se do empreendimento e assim obter a liberação da última parcela de financiamento para edificação de prédio residencial que firmou com a *Caixa Econômica Federal*, não obstante já regularizados os projetos perante o Poder Público, tendo notificado a ré a regularizar a pendência, sem sucesso, contudo, de modo que vem arcando com custos em torno de R\$ 1.200,00 junto a *Caixa Econômica Federal* para manutenção do contrato, de modo que requereu seja cominada a ré a obrigação de regularizar o empreendimento obtendo o devido *habite-se*, com a condenação da ré a ressarcir-lhe os valores que têm sido pagos à *Caixa Econômica Federal* para manutenção do contrato, incluindo prestações vencidas no curso da ação, condenando-se ainda a ré ao pagamento de indenização pelo dano moral no equivalente a vinte (20) salários mínimos.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, a ré contestou o pedido sustentando que, de fato, instituiu o Condomínio Residencial Montreal e o registrou no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, como de direito, tendo realizado as vendas somente após tal regularização, sendo que os compradores teriam resolvido fazer alterações do projeto antes registrado a fim de personalizar o empreendimento, o que tem criado dificuldades para regularização da instituição do condomínio, questão com a qual nunca se comprometeu, não obstante venha envidando esforços para solução, inclusive da questão tratada nesta demanda, de modo que o autor tinha conhecimento de todas essas dificuldades para obtenção do habite-se do condomínio quando adquiriu o imóvel, concluindo pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com prova documental e com a oitiva de uma testemunha da ré, seguindo-se alegações nas quais as partes reafirmaram suas postulações.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É o relatório.

DECIDO.

Conforme consta da escritura de compra firmada pelo autor e pela ré, o autor adquiriu a cota ideal de 0,334471% do imóvel da matrícula nº 102.997 do CRI São Carlos, correspondente a casa nº 250 com *"área de construção privativa de 130 metros quadrados, conforme projeto aprovado de acordo com a Convenção de Condomínio, e área comum construída de 1,61 m2 (calculada proporcionalmente à fração ideal do terreno) e área total de construção de 131,61 m2"* (fls. 21).

Essa descrição confere com o quadro que identifica as *"partes exclusivas dos condôminos"* na matrícula nº 102.997 do CRI São Carlos, que atribui a unidade nº 250 a área construída de 130 m2 (fls. 35).

Conforme já enunciado, consta da certidão da matrícula nº 102.997, a incorporação devidamente registrada pela ré, com denominação de *Condomínio Residencial Montreal*, em 08 de agosto de 2003 (R.01 – fls. 31), sobrevivendo averbações para modificação do projeto original em 08 de junho de 2004 (Av.02 – fls. 35 verso), em 22 de março de 2010 (Av.04 – fls. 36), em 17 de março de 2011 (Av.05 – fls. 37), em 03 de agosto de 2011 (Av.07 – fls. 37 verso), em 29 de novembro de 2011 (Av.08 – fls. 38) e em 09 de janeiro de 2013 (Av.09 – fls. 38 verso).

Segunda a ré, essas alterações tiveram por orientação o desejo dos próprios condôminos em edificar área superior àquela constante do registro do condomínio e da averbação nº 5, datada de 17/03/2011 consta que a unidade nº 250 passava a observar uma área construída de 220,36 m2, incluídos 8,5 m2 de piscina e um terreno privativo de 219,59 m2 (fls. 37).

O habite-se emitido pelo poder público municipal em favor do autor contempla uma área construída de 220,36 m2, portanto, de acordo com o que está registrado na matrícula, e, ainda, uma área de 9 m2 de piscina, elevando para 229,36 m2 a área de construção, com o que confronta aquilo que a matrícula trouxe em seu registro.

O habite-se data de 16/03/2012, de modo que é possível concluir que a recusa do CRI em averbar a construção do autor tenha mesmo por base o fato de que ele, autor, edificou em área superior àquela permitida pelo título, que era de 220,36 m2 *"onde está incluso 8,05 m2 da piscina"*, nos termos do que consta da certidão de fls. 37.

Ao edificar em toda a extensão de 220,36 m2 a sua residência, garagem e varanda, não poderia o autor pretender ainda incluir outros 9 m2 de piscina, como está no habite-se de fls. 67, na medida em que contraria a regra do registro imobiliário.

Portanto, não é autorizado ao autor afirmar tenha a ré se obrigado a regularizar o empreendimento, atento a que a questão, aí, não é de regularização do empreendimento mas da obra individual do autor.

Veja-se, entretanto, que, segundo as precisas informações do Oficial do CRI São Carlos, a re já teria cumprido sua obrigação na medida em que o Condomínio Residencial Montreal *"encontra-se com sua incorporação registrada no R. 01 da matrícula nº 102.997 de 08/08/2003"*, aduzindo e esclarecendo que *"as individualizações de unidades autônomas "casas", não tem sido feitas pois a incorporadora precisa fazer a averbação das construções das áreas comuns do condomínio"*, uma vez que, segundo aquele Oficial, *"foi alterado o projeto construtivo do condomínio e ampliada sua área construída, o que acarretará ampliação da área comum construída de cada uma das unidades autônomas, estando a incorporadora a par desta situação"*, para cuja regularização a lei exige anuência de todos os proprietários (fls. 188).

Neste passo vê-se que a ré já tem o habite-se, expedido desde 23/05/2013, referente as áreas comuns do condomínio (fls. 191), carecendo, todavia, de regularização essa


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

parte do registro.

A ré justifica que a necessidade dessa regularização era de conhecimento do autor desde adquiriu o imóvel e que ela, ré, não assumiu o compromisso dessa regularização, estando apenas a prestar auxílio aos condôminos.

E tem razão, pois segundo consta da convenção de condomínio transcrita na íntegra na escritura de compra e venda firmada entre o autor e a ré, *"constam do projeto de realização do Condomínio Residencial Montreal, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, todas as posturas e informações, que deverão ser observadas pelos condôminos que fizerem edificar moradias unifamiliares em suas respectivas áreas de uso exclusivo"* (artigo quadragésimo nono – fls. 25 verso), destacando, em relação a eventual personalização que as residências devem ser térreas e ter área de 130 m2, conforme *"projeto padrão e memorial descritivo próprios"* (artigo quinquagésimo), sem embargo do que *"fica facultado a cada adquirente de unidade autônoma o direito de personalizar o projeto padrão, substituindo-o perante o síndico e submetendo-o as autoridades competentes, mediante fiel observância das posturas, normas e diretrizes municipais e das restrições edilícias do empreendimento"* (artigo quinquagésimo primeiro).

Para rematar, nas disposições finais e transitórias a convenção de condomínio ainda ressalva que *"declara o comprador ter ciência e estar de pleno acordo que a instituição do condomínio será efetuada quando concluídas todas as construções nele projetadas isentando a vendedora de qualquer responsabilidade e prazo para a efetivação da referida instituição"* (fls. 27 verso).

Ou seja, em se tratando de um condomínio cujas normas de construção são flexíveis e sujeitas a alteração por iniciativa do próprio condômino, individualmente, não há como se vincular a ré a entregar o empreendimento registrado segundo cada uma dessas alterações venha a se processar.

Não há dúvida, porém, que as questões que envolvem as áreas comuns constantes do projeto original deveriam ter sido objeto de averbação pela ré, que, assim teria se desincumbido de suas obrigações, deixando o encargo de promover as alterações que os condôminos viessem a estipular para o próprio condomínio.

Na medida em que se lançou a prestar o dito "auxílio" aos condôminos, a ré acaba assumindo responsabilidades que, embora não tenham a extensão pretendida pelo autor, merecem guarida pois é justo ao adquirente esperar que pelo menos em termos de cumprimento de suas obrigações mínimas, o incorporador tenha entregue o empreendimento devidamente regularizado nos termos de sua proposta inicial.

A ação, portanto, é procedente apenas em parte para cominar à ré a obrigação de regularização da averbação das áreas comuns do empreendimento, mas porque o próprio condomínio concorre culposamente para protelar a solução dessa questão, apresentando reiteradas postulações de modificação do projeto inicial, e porque está a ré na dependência de que todos os proprietários/condôminos prestem sua anuência às alterações, conforme indicado pelo Oficial do CRI (vide fls. 188), fica fixado o prazo de noventa dias, contados do momento em que o condomínio entregar a ré todos os procedimentos e projetos de alteração concluídos, com a anuência de todos os proprietários/condôminos, para cumprimento da obrigação em questão.

Vale destacar, na medida em que o próprio autor tem obstado a averbação de sua construção por desrespeitar as metragens inscritas na matrícula, cabe a ele, após tomadas as providências para a adequação da "personalização" de sua obra, nos termos do que define o artigo 49º da Convenção do Condomínio, exigir do condomínio as providências cabíveis para só então, regularizadas estas, ver implementada a condição que a própria convenção do condomínio criou para se poder exigir da ré, enquanto incorporadora, o cumprimento de suas respectivas obrigações.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não há, entretanto, direito do autor a exigir da ré ressarcimento por qualquer despesa material ou prejuízo moral, pois, como dito acima, parte do próprio autor e do condomínio a omissão que impede a ré averbar as construções das áreas comuns do condomínio.

A sucumbência do autor é preponderante de modo que, não obstante a parcial procedência da ação, cumprirá a ele arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que comino à ré Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda. a obrigação de regularizar a averbação das construções das áreas comuns do empreendimento Condomínio Residencial Montreal, no prazo de 90 (noventa) dias, contados do momento em que o condomínio entregar-lhe todos os procedimentos e projetos de alteração concluídos, com a anuência de todos os proprietários/condôminos, para cumprimento da obrigação em questão, invertida a sucumbência de modo que condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 16 de setembro de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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