



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: **0004814-55.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Rodrigo Leitão Kehl**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nenhuma informação disponível >>**
 Nenhuma informação disponível >>:

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

Trata-se de processo de "dúvida inversa" formulado pelo Requerente Rodrigo Leitão Kehl, pedindo que seja determinado ao senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos que proceda ao registro da escritura de venda e compra da parte ideal correspondente a um oitavo (1/8) do imóvel objeto da matrícula 47.499.

Manifestação do senhor Oficial Delegado de folhas 17, informando que a nota devolutiva se deu pela multiplicidade de condôminos, sem que o registro da incorporação imobiliária tenha sido implementada, bem como ante a existência de construção no imóvel.

Auto de Constatação de folhas 31.

O Ministério Público, em parecer de folhas 51/52, opinou pela improcedência da dúvida, a fim de que a escritura de folhas 07/09 possa ser registrada.

É o relatório. Fundamento e decido.

Diz a nota de devolução (folhas 10): a) pela análise da matrícula n. 47.499, conclui-se que trata-se múltiplos proprietários, indicando a existência de edificação em condomínio. Portanto, fica esta serventia impossibilitada em proceder o registro pretendido, visto que ausente na matrícula o registro da incorporação do empreendimento, conforme determina o artigo 32 da Lei 4.591/64".

O artigo 32 da Lei 4.591/64, caput, define que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro



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

de Imóveis, os seguintes documentos: (...).

A lei, portanto, só permite a venda de imóveis em construção ou a construir se a Incorporação Imobiliária estiver previamente registrada.

Com efeito, improcede a nota de devolução, porque não se trata de edificação em condomínio, conforme Auto de Constatação de folhas 31, que assim especificou: a única construção que existe no imóvel é uma cobertura feita em estrutura metálica e que pode abrigar dezesseis veículos.

Diante do exposto, acolho o pedido, julgando improcedente a dúvida, para o fim determinar que se proceda o registro da escritura de venda e compra de folhas 07/09.

P.R.I.C.

Ciência ao MP.

Intime-se o senhor Oficial Delegado.

São Carlos, 11 de maio de 2015.

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