



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 Digital nº: **1001025-94.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Tais Sanches Barbosa Martinez**
 Requerido: **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

TAIS SANCHES BARBOSA MARTINEZ, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., Parintins Empreendimentos Imobiliários LTDA, também qualificadas, alegando ter firmado com as rés, no dia 12 de agosto de 2013, 03 (três) contratos para a aquisição das Unidades Autônomas de nº 601, 602 e 701 do Edifício *Apart Hotel Carmine Botta*, pelo preço de R\$ 245.000,00, tratando-se de empreendimento ainda em construção, negócio do qual já efetuou o pagamento da quantia de R\$ 600.000,00, ou seja, R\$ 200.000,00 para cada uma das unidades, destacando que o empreendimento que ainda não foi levado a registro junto à matrícula nº 117.251 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos ou mesmo nas matrículas de nº 139.482, nº 139.483, nº 139.484, nº 139.485, nº 139.486 e nº 139.487, abertas a partir do desmembramento daquela primeira, situação que provocou extrema insegurança com relação a continuidade das obras e, inclusive, com relação à efetiva entrega das unidades adquiridas, de modo que notificou as rés manifestando desinteresse em dar continuidade aos contratos, postulando a restituição das quantias já pagas, acrescidas da multa prevista pela própria Lei de Incorporações, e porque não obteve solução intenta a presente ação requerendo a antecipação dos efeitos da tutela a fim de determinar que as rés se abstenham de promover a cobrança das quantias remanescentes referentes às contratações totalizando o valor de R\$ 135.000,00, bem como seja acolhida a demanda para o fim de ser declarada a rescisão dos 03 (três) instrumentos particulares de compromisso de compra e venda e outras avenças firmados com as rés, cuja condenação postula, solidariamente, à devolução integral das quantias pagas até a presente, acrescido de juros de mora e da correção monetária contabilizados desde a data do efetivo desembolso, sem prejuízo da condenação ao pagamento da multa de 50% dos valores efetivamente desembolsados pela autora, nos termos do §5º do artigo 35 da Lei de Incorporações, ou, alternativamente, que a rescisão contratual seja seguida da devolução integral pelas requeridas das quantias totais pagas por ela até a presente data, acrescido de juros de mora e da correção monetária contabilizados desde a data do efetivo desembolso, entretanto, com a consequente declaração deste juízo acerca da impossibilidade de retenção dos valores referentes às tarifas de corretagem, publicidade bem como da multa prevista a título de cláusula penal, condenando-se as rés ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência.

Foi deferida a antecipação da tutela para impor às rés se abstenham de promover a cobrança das quantias remanescentes referentes às contratações celebradas.

As rés contestaram o pedido sustentando que a autora, esposa do sócio da empresa *Martinez Construção e Incorporação Ltda.*, tem envolvimento no próprio negócio uma vez que referida empresa mantinha contrato verbal com as Rés para a construção do



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

empreendimento ora discutido, negócio que acabou rescindido e que motivou, da parte dos sócios dessa empresa, uma série de difamações tanto das empresas réas como de seus proprietários, em nítida tentativa de prejudicar os seus negócios a partir do ajuizamento de inúmeras ações, todas elas infundadas, destacando que a ré *Parintins* lançou o empreendimento *Apart Hotel Camine Botta* e que, embora tenha havido alguma demora no registro do memorial de incorporação, causados pela conduta de sucessivos erros cometidos pela empresa do esposo da autora, esse memorial veio a ser aprovado em 06 de fevereiro de 2014, com a consequente expedição do alvará de construção, situação da qual a autora estava ciente ao firmar o contrato, tanto que essas circunstâncias foram mencionadas no *Capítulo 6º, Cláusula 6.1*, do contrato, compreendido e aceito pela autora em todos os seus termos, comprometendo-se, inclusive, a assinar o contrato quando solicitado para apor em definitivo sua ratificação, quando então constaria o número da matrícula e do registro do processo de incorporação imobiliária do empreendimento, sobrevindo, então, a apresentação do pedido de registro ao Cartório de Registro de Imóveis em 07 de fevereiro de 2014, ato que, conforme previsão do artigo 32 da Lei n. 4.591/64, com o registro em 21 de março de 2014 junto à matrícula de nº 142.089, convalidaria o vício alegado na inicial, atento a que, segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a falta do registro de incorporação é sanável, daí o cumprimento desse ato *a posteriori* leve à forçosa conclusão de improcedência da ação, não havendo razão para a aplicação da multa pleiteada nem tampouco da rescisão contratual, até porque se trate de negócio firmado com cláusula de irrevogabilidade e a sua irretratabilidade, concluindo pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando não haja prova alguma de que os trâmites burocráticos para registro do empreendimento tenham sido dificultados por ato de terceiro, de modo que, confessada a venda de imóveis sem o devido registro, seria de rigor a conclusão da rescisão, porquanto os ditames da Lei 4.591/64 sejam de caráter cogente e o descumprimento da obrigação de registro prévio do memorial de incorporação vício insuperável e insanável, até porque dito registro não existia até o momento do ajuizamento da ação, reafirmando a pretensão posta na inicial.

É o relatório.

Decido.

Conforme se lê às fls. 198, o registro da incorporação imobiliária do empreendimento Edifício *Apart Hotel Carmine Botta* ocorreu em 10 de março de 2014 com referência ao protocolo ocorrido em 07 de fevereiro de 2014.

Os contratos cuja rescisão a autora postula foram firmados em 12 de agosto de 2013 (fls. 37 e fls. 69), de modo que é evidente a circunstância de que tenham as réas promovido a venda de unidades do empreendimento antes do devido registro, o que, em tese, tipifica situação de rescisão, a propósito da jurisprudência: *Compromisso de compra e venda. Incorporação imobiliária. Ausência de registro, em desrespeito ao art. 32 da Lei 4591/64. Resolução contratual. Inadimplência da vendedora. Devolução integral e imediata dos valores pagos pelos compradores, retornado as partes ao status quo ante. Benfeitorias compensadas pelo período em que a compradora permaneceu no imóvel, sem contraprestação. Sentença mantida. Recursos principal e adesivo desprovidos*” (cf. Ap. nº 9128334-94.2003.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/05/2011¹).

No caso destes autos, porém, o que cumpre considerar é que as partes já contrataram o compromisso de compra com expressa advertência de que o registro do memorial de incorporação do empreendimento se encontrava “*em fase de protocolo para registro junto ao cartório imobiliário local*”, acrescentando que “*o comprador declara ter pleno conhecimento*”

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

(vide cláusula 6.1 – fls. 32).

Cabe também destacado que o pedido de rescisão é formulado única e exclusivamente com base no vício de forma, inexistindo, da parte da autora, uma alegação de efetivo prejuízo.

Sabe-se, entretanto, que conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça, a tendência do direito moderno é o de *“incentivar a regularização do empreendimento, instando o empresário a se adequar aos ditames da lei, pois o interesse público está na continuidade da atividade que tenha aproveitamento social, desde que de acordo com a legislação pertinente. Se isso acontece, é comum, na área cível, dar-se pela convalidação dos atos realizados antes, como acontece na lei do parcelamento do solo”*, ao que acrescenta: *“também deve ser ponderado que dessa irregularidade os adquirentes não sofreram nenhum prejuízo, pois aquela falta inicial não foi a causa de qualquer uma das dificuldades pelas quais o empreendimento passou. Na hipótese, trata-se apenas de uma formalidade, cumprida pelo registro posterior”* (cf. REsp. nº 102715/SP - 4ª Turma STJ - 09/12/1996²).

Portanto, atento a que na hipótese destes autos a falta de registro do empreendimento figurasse, ao tempo da propositura da ação, como mera *“formalidade, cumprida pelo registro posterior”*, cumpre acolhida a tese das rés para rejeitar-se o pleito de rescisão do contrato, inclusive atento à jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Registro do memorial descritivo da incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Ausência da providência antes da comercialização das unidades. Irregularidade, entretanto, sanada pelas vendedoras. Nulidade da avença inócua. Precedentes da Câmara e do Superior Tribunal de Justiça”* (cf. Ap. nº 0050818-54.2012.8.26.0577 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/07/2013³).

A ação é, portanto, improcedente, não obstante o que cumprirá às rés arcar com a sucumbência, uma vez que, de fato, deram causa à propositura da ação pela autora, dado que a ninguém é de se exigir aguarde indefinidamente a regularização do empreendimento no qual arriscaram seu capital, sem contar que, no caso destes autos, havia a notificação específica da autora às rés, razão pela qual, não obstante a improcedência da ação, cumprirá às rés arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da causa, atualizado,

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, invertido o ônus da sucumbência, pelas razões acima, de modo que CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 01 de setembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

² www.stj.jus.br/SCON.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.