



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1003072-13.2016.8.26.0100 (Acórdão)

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/10/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

Registro de Imóveis – Compromisso de compra e venda de unidade autônoma – Pedido de registro do instrumento – Desqualificação – Necessidade de prévio registro da incorporação – Inteligência do artigo 32 da Lei nº 4.591/64 – Precedentes deste Conselho Superior – Artigo 39 da Lei nº 4.591/64 inaplicável à espécie – Apelação desprovida.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1003072-13.2016.8.26.0100

Registro: 2016.0000807674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1003072-13.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são partes é apelante BEATRIZ KIER KRUTMAN, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 18 de outubro de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1003072-13.2016.8.26.0100

Apelante: Beatriz Kier Krutman

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Voto nº 29.557

Registro de Imóveis – Compromisso de compra e venda de unidade autônoma – Pedido de registro do instrumento – Desqualificação – Necessidade de prévio registro da incorporação – Inteligência do artigo 32 da Lei nº 4.591/64 – Precedentes deste Conselho Superior – Artigo 39 da Lei nº 4.591/64 inaplicável à espécie – Apelação desprovida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Beatriz Krier Krutman contra a sentença de fls. 91/93, que manteve a recusa ao registro de instrumento particular de compromisso de compra e venda na matrícula nº 71.152 do 1º RI da Capital, celebrado em 13 de maio de 2015, entre a apelante e Construtora e Incorporadora Atlântica Ltda., sob o argumento de ser necessário o prévio registro da incorporação imobiliária.

Sustenta a apelante: que o título pode ser registrado com fundamento no artigo 167, I, 29, da Lei nº 6.015/73 (compra e venda condicional); que o óbice ao registro favorece aquele que desrespeitou o artigo 32 da Lei nº 4.591/64; e que o artigo 39 da Lei nº 4.591/64 permite a negociação de futuras unidades autônomas sem o registro da incorporação imobiliária. Pede, por fim, o provimento do recurso para julgar improcedente a dúvida ou, subsidiariamente, a averbação do negócio jurídico com fundamento no artigo 246 da Lei nº 6.105/73 (fls. 111/128).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 142/144).

É o relatório.

Segundo consta, a apelante, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, adquiriu o apartamento nº 13 de edifício a ser construído na Rua Cubatão, 1.140, nesta Capital (fls. 20/22).

No entanto, a análise da matrícula nº 71.152 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital revela que a incorporação imobiliária não foi objeto de registro (fls. 28/34).

Esse fato justificou a qualificação negativa do título (fls. 19).

Agiu corretamente o Oficial.

Preceitua o artigo 32 da Lei nº 4.591/64:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

Após a listagem dos vários documentos que devem ser apresentados, enunciam os §§ 1º, 3º e 7º do mesmo artigo:

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

(...)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

(...)

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

O *caput* e os parágrafos acima transcritos mostram com clareza que a venda das unidades autônomas de condomínio edilício somente pode ocorrer após o registro da incorporação. Se a venda ou promessa de venda dos apartamentos depende do registro da incorporação, obviamente o registro da aquisição da unidade autônoma que é ato subsequente também não pode acontecer antes da incorporação imobiliária.

Esse é o posicionamento consolidado neste Conselho Superior:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Escritura de venda e compra de fração ideal de terreno – Incorporação imobiliária não registrada (Lei nº 4.591/64, art. 32) – Qualificação negativa do título – Recurso não provido”.

“O título foi qualificado negativamente porque não registrada previamente a incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

(...)

Portanto, houve alienação de unidade autônoma antes de registrada a incorporação imobiliária. O Conselho Superior da Magistratura já decidiu, em mais de uma oportunidade, que não há falar em unidade autônoma futura sem o prévio cumprimento do art. 32 da Lei nº 4.591/64 (Apelações Cíveis 59.953-0/5 e 59.954-0/0, relatadas pelo então Corregedor Geral da Justiça Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, julgadas em 6.12.99)” (Apelação nº 0046210-49.2009.8.26.0114, Rel. Des. Maurício Vidigal).

No mesmo sentido, apelação nº 9000003-14.2015.8.26.06023, por mim relatada:

“Registro de Imóveis – Alienação de unidades autônomas de condomínio edilício antes da incorporação – Impossibilidade – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura – Recurso desprovido” (j. em 8/4/2016).

Sobre as razões que justificam a exigência do prévio registro da incorporação, ensina Caio Mário da Silva Pereira:

“No entanto, a grande inovação, diríamos mesmo, a revolução operada pela Lei n. 4.591/64, no sistema vigente, foi a fixação dos requisitos para que uma incorporação seja lançada e as unidades comprometidas ou vendidas.

Ao contrário do que antes ocorria, quando o incorporador negociava sem oferecer garantias e o adquirente realizava verdadeiro salto no escuro, sob todos os aspectos a lei nova cuidou particularmente do assunto e fez dele um capítulo, imprimindo-lhe ênfase toda especial” (Condomínio e Incorporações: 12ª ed. rev. e atual. Forense - fls. 210).

Nota-se que a Lei de 1964 objetivou justamente proteger o consumidor que, no regime anterior, adquiria unidades autônomas em situação de total insegurança, sem qualquer garantia de que o empreendimento iria efetivamente ser finalizado.

A pretexto de proteger a apelante e afastando-se da letra da lei, não se poderia admitir o registro de compromisso de compra e venda de unidade autônoma antes do registro da incorporação.

Decisão nesse sentido serviria de incentivo justamente para a prática que se quer evitar, qual seja, a venda de unidades autônomas antes do registro da incorporação.

Considerar-se o título, para fins de registro, como compra e venda condicional (art. 167, I, 29, da lei nº 6.015/73), ao invés de compromisso de compra e venda (art. 167, I, 9, da Lei nº 6.015/73), também não se pode aceitar.

Em primeiro lugar, o instrumento de fls. 20/22 foi nomeado “instrumento particular de compromisso de venda e compra” e seu conteúdo confirma isso: trata-se de promessa irrevogável de compra e venda, por meio da qual a promitente vendedora obrigou-se a vender à compromissária compradora (apelante) determinado imóvel e a outorgar-lhe a escritura definitiva oportunamente. Assim, se o título instrumentaliza um compromisso de compra e venda, inviável que seja ele registrado como uma compra e venda condicional.

Em segundo lugar, seja compromisso de compra e venda, seja compra e venda condicional, o prévio registro da incorporação é necessário, de modo que essa mudança em nada alteraria a desqualificação do título.

Ressalte-se, ainda, que o artigo 39 da Lei nº 4.591/64[1] não serve de justificativa para permitir o ingresso do compromisso de compra e venda de unidades autônomas antes do registro da incorporação.

O dispositivo em questão trata de situação bastante específica, qual seja, incorporação imobiliária em terreno pago total ou parcialmente em unidades a serem construídas. Trata-se, portanto, de hipótese bem diferente da que aqui se analisa, o que já mostra a impossibilidade de aplicação analógica.

Ademais, o artigo 39 da Lei nº 4.591/64, embora permita o pagamento do terreno mediante a promessa de entrega de unidades autônomas futuras, em nenhum momento autoriza, antes da incorporação, o registro de título que faça menção a unidade específica.

Desse modo, ainda que as ponderações da apelante sejam respeitáveis e sua situação seja delicada pois a aquisição do imóvel, por ora, não pode ser registrada, nada justifica a modificação da posição já consolidada neste Conselho.

Por fim, inviável o requerimento subsidiário formulado pela apelante.

Isso porque a divulgação da alienação de unidade autônoma específica antes do registro da incorporação imobiliária, ainda que por meio de averbação notícia (artigo 246 da Lei nº 6.015/73), provocaria exatamente o que a Lei nº 4.591/64 visou a impedir, ou seja, o ingresso registral de um negócio que ainda não poderia ter sido realizado.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

(Data de registro: 04/11/2016)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 1003072-13.2016.8.26.0100](#))