

## Dados Básicos

Fonte: 0046210-49.2009.8.26.0114

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 22/09/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:05/12/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Campinas (1º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 32 da Lei nº 4.591/64.

## Ementa

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.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0046210-49.2009.8.26.0114, da Comarca de CAMPINAS, em que são apelantes HENRIQUE ERNESTO DE OLIVEIRA BIANCO e FÁTIMA GEMHA BIANCO e apelado o 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GERALDO BARRETO FONSECA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO

GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 22 de setembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

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.

Da decisão exarada pelo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, julgando procedente a dúvida (fls. 31-32), interpuseram apelação HENRIQUE ERNESTO DE OLIVEIRA BIANCO e FÁTIMA GEMHA BIANCO, alegando essencialmente que a escritura pública de venda e compra de fração ideal é registrável, pois sucederam a vendedora em grupo de investidores e não houve oferta no mercado imobiliário (fls. 35-38).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pelo provimento (fls. 46-47).

Esse o relatório.

O título foi qualificado negativamente porque não registrada previamente a incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/64 (fls. 2-7).

O imóvel matriculado sob nº 59939, situado na Rua Dr. Emílio Ribas nº 186, é objeto de condomínio voluntário e, conforme a escritura pública lavrada em 25 de abril de 2008, os apelantes compraram de VPJ – Empreendimentos e Participações Ltda. a fração ideal de 11,405533%, com a anuência dos demais condôminos (fls. 11-13).

Constou do instrumento que futuras unidades autônomas (81 e 82) seriam atribuídas ao imóvel (fl. 12 verso).

Segundo os apelantes, a construção foi finalizada e “está em andamento a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra (habite-se) e respectiva CND do INSS” (fl. 37).

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).

Em caso mais recente, foi obstado o ingresso de título mesmo não havendo nenhuma alusão à unidade condominial futura (Apelação Cível nº 990.10.270279-0, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 24.8.10).

No mais, a oferta pública não é elemento essencial à incorporação imobiliária.

Incabível, por fim, o bloqueio da matrícula (Lei nº 6.015/73, art. 214, § 3º), propugnado pelos apelantes (fl. 37, in fine), por não haver receio de danos de difícil reparação. Idêntica sugestão foi afastada em dúvida registrária similar, na qual os apelantes figuravam como compromissários compradores de unidade autônoma em outra incorporação imobiliária sem registro (Apelação Cível nº 1.249-6/5, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 21.9.10).

Posto isso, nega-se provimento ao recurso, mantida a procedência da dúvida.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 05.12.2011)