



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0017113-57.2012.8.26.0127

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 03/06/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Carapicuíba

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONDOMÍNIO HORIZONTAL – INCORPORADORA DISSOLVIDA POR DISTRATO ANTES DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO – DESVIRTUAMENTO DO CONDOMÍNIO PARA LOTEAMENTO – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DA VENDA DA FRAÇÃO IDEAL, QUE CORRESPONDERIA À FUTURA CASA NO EMPREENDIMENTO, COMO SE UM LOTE FOSSE – RECURSO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0017113-57.2012.8.26.0127**, da Comarca de **Carapicuíba**, em que é apelante **MARY CARLA ESTEVEZ DIZ**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CARAPICUÍBA**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE (DECANO)**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 3 de junho de 2014.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível nº 0017113-57.2012.8.26.0127

Apelante: Mary Carla Estevez Diz

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba.

Voto nº 34.014

REGISTRO DE IMÓVEIS – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONDOMÍNIO HORIZONTAL – INCORPORADORA DISSOLVIDA POR DISTRATO ANTES DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO – DESVIRTUAMENTO DO CONDOMÍNIO PARA LOTEAMENTO – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DA VENDA DA FRAÇÃO IDEAL, QUE CORRESPONDERIA À FUTURA CASA NO EMPREENDIMENTO, COMO SE UM LOTE FOSSE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a decisão de fls. 120/122, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba de registrar um instrumento particular de compra e venda de imóvel consistente em fração ideal de 16,9676% do terreno da matrícula 29.101, correspondente à futura unidade residencial “Casa nº 5, Tipo II”, integrante do empreendimento imobiliário promovido por Schatz Empreendimentos Ltda., nos termos da Lei nº 4.591/64.

A decisão recorrida consignou que a incorporadora Schatz foi distratada e nenhuma pessoa física ou jurídica assumiu suas obrigações legais, inviabilizando o prosseguimento da incorporação, a qual não pode ser desvirtuada e tratada como se loteamento fosse.

Alega a recorrente, em suma, que não pode ser penalizada pelos atos da incorporadora e que a questão pode ser resolvida pelos próprios adquirentes, mediante a conclusão das unidades autônomas (fls. 128/131).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento (fls. 140/143).

### **É o relatório.**

O memorial de incorporação do condomínio foi registrado por Schatz Empreendimentos Ltda. na matrícula do terreno em junho de 2000, acompanhado de memorial descritivo, projeto aprovado pela municipalidade e demais documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64 (R.11/29.101, fl. 17).

Em maio de 2003, a recorrente Mary Carla adquiriu da “Schatz” uma fração ideal de 16,9676% correspondente à futura unidade residencial “Casa nº 5, Tipo II” do empreendimento imobiliário (R.20/29.101, fl. 19).

Em 2004, antes da construção da casa, bem como da instituição e especificação do condomínio em sua totalidade, a incorporadora foi distratada.

Conforme comprovam a certidão da JUCESP e o instrumento particular de distrato, não houve designação de qualquer pessoa física ou jurídica que assumisse as obrigações do empreendimento (fls. 71 e 93/94).

A incorporação imobiliária não pode prosseguir sem a figura do incorporador.

Inviável, pois, o pretendido registro da compra e venda pretendida pela recorrente, pela qual ela transfere sua fração ideal do terreno a um terceiro, **com a anuência em 2012 de uma incorporadora já distratada há anos** (fls. 29/52).

Não se pode solucionar a questão tratando a incorporação como um loteamento, alienando-se a fração ideal como se fosse lote, em desobediência às disposições da Lei nº 6.766/79.

Conforme bem observado pelo Ministério Público, “os conjuntos residenciais de casas térreas ou assobradadas, previstas no art. 8º, da Lei de Condomínios e Incorporações, não podem ser tratados como se loteamentos fossem, pois são institutos com características especiais distintas, ensejando a aplicação de regras jurídicas diversas, como é de elementar sabença” (fl. 142).

Nesse sentido:

*“REGISTROS DE IMÓVEIS – Escritura Pública de Compra e Venda – fração ideal – indícios de parcelamento irregular do solo – fraude a norma cogente – impossibilidade do registro na perspectiva funcional do Direito apesar da estrutura lícita (condomínio) – remessa de cópia dos autos ao Ministério Público – Recurso não provido”* (CSMSP – Apelação Cível nº0013895-53.2011.8.26.0451, 19/07/2012, Relator Des. José Renato Nalini).

*“Registro de Imóveis – Regularização de empreendimento imobiliário como condomínio de casas – Inadmissibilidade – Ausência de vinculação do terreno às construções – Vinculação de partes ideais de cada unidade a áreas superficiais, com previsão tão-só de construção de compartimento de madeira para barcos, sem definição precisa quanto à edificação de residências, cuja construção depende, ainda, da iniciativa dos titulares do domínio – Empreendimento que configura, em verdade, parcelamento do solo urbano, na modalidade loteamento (art. 2º, § 1º, da Lei n. 6.766/1979) – Regularização somente possível com observância do disposto nos arts. 38 e seguintes da Lei n. 6.766/1979 e nos itens 152 a 155 das NSCGJ – Recurso não provido”* (CGJSP – Processo 2.051/2007, 05/10/2007, parecer do Juiz Assessor Álvaro Luiz Valery Mirra aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Des. Gilberto Passos de Freitas).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Disponibilizado pelo TJSP em 13.06.2014)

