

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REGISTRO DE IMÓVEIS - AUSÊNCIA - UNIDADE AUTÔNOMA -
OUTORGA DE ESCRITURA - IMPOSSIBILIDADE**

Ementa: Condomínio. Incorporação. Indispensabilidade.

- A incorporação devidamente registrada é ato substancial e essencial que habilita o incorporador a promover a venda das unidades autônomas e respectivas frações ideais do terreno. Somente pode ser incorporador pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, proprietária do terreno ou detentor de contrato particular de compra e venda, cessão ou permuta com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, sem cláusula impeditiva de alienação de frações ideais, devidamente registrado. Antes do arquivamento dos documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 no cartório competente para o registro, é vedado ao incorporador negociar sobre unidades autônomas.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.01.082809-3/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Gustavo Henrique Fonseca e Silva - Apelado: Sérgio Fabian Beloff - Relator: Des. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ

Acórdão _____

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 20 de abril de 2006. -
José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

Notas taquigráficas _____

O Sr. Des. José Affonso da Costa Côrtes -
Conheço do recurso por presentes os requisitos para sua admissibilidade.

Trata-se de ação na qual pretende o autor apelado a outorga de escritura definitiva de unidade autônoma ajuizada contra o réu apelante, afirmando que com ele celebrou contrato (07/11) em 05 de novembro de 1994, no qual o réu apelante, na qualidade de proprietário de um imóvel urbano, cedeu-o ao autor apelado para que nele construísse um edifício de apartamentos, e, após concluída a obra, este lhe outorgaria o título definitivo, mas, como não o fez, notificou-o para tanto, sem qualquer êxito.

Resposta apresentada ao réu esclarece que em momento algum a outorga da escritura foi negada; que inclusive notificou o autor para providenciar os documentos necessários para sua lavratura, sem que este tomasse as devidas providências.

Processo devidamente instruído, sentença de f. 126/131, julgando parcialmente procedente a ação, condenando o réu apelante a outorgar a escritura definitiva no prazo de 30 dias, rejeitando o pedido de indenização por danos moral e material, responsabilizando-o ainda pelo pagamento parcial das custas, devidamente corrigidas, mais juros moratórios e honorários de advogado arbitrados em R\$1.000,00.

Recurso de f. 123/139 com reedição dos argumentos e fundamentos da contestação, reafirmando que jamais negou a outorga do título definitivo e que não poderia o apelado transacionar as unidades construídas e respectivas partes ideais no terreno sem antes regularizar a incorporação imobiliária junto a cartório competente, finalizando com pedido de reforma da sentença quanto à imposição da sucumbência com a respectiva inversão e que seja determinado que a outorga da escritura seja nos moldes do contrato, ou seja, como permuta, e não como compra e venda.

Ao exame dos autos, constata-se que o apelante, sendo proprietário do lote nº 17 da quadra 48 do Bairro dos Buritis, registrado sob o nº 5 da matrícula 15.936 - 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, cedeu-o ao apelado para construção de edifício com cinco pavimentos, incluindo garagem no subsolo,

pilotis, *hall* de entrada e mais três pavimentos com dois apartamentos cada, totalizando seis unidades, cada qual com direito a uma vaga na garagem, das quais a de nº 402, correspondente à fração ideal 0,16469, com área total de 178,385 metros quadrados e área equivalente de construção de 147,335 metros quadrados (cláusula quinta), seria entregue ao apelante como forma de pagamento do terreno, enquanto que as demais unidades de nº 201- 202 - 301- 302 e 401, com suas respectivas partes ideais do terreno, seriam comercializadas pelo apelado como forma de reembolso dos custos da construção, registrando ainda que, na forma do parágrafo primeiro do cláusula sétima, essa cessão do terreno não implicaria em hipótese alguma a transferência de propriedade do lote, permanecendo até a ultimização da construção na plena propriedade do apelante (promitente primeiro permutante).

Verifica-se ainda a inexistência da incorporação, que constitui a atividade exercida com intuito de promover a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (parágrafo único, art. 28, Lei nº 4.591/64), e para tanto será considerado incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas (artigo 29 da mesma lei), e a iniciativa da incorporação e a responsabilidade somente poderão ser do proprietário do terreno, do promitente comprador cujo contrato de compra e venda, cessão de direitos ou permuta com cláusula de imissão de posse irrevogável e irretroatável sem cláusulas impeditivas de alienação em frações ideais (artigo 31, letra a, c/c o artigo 32, letra a, da lei mencionada), e o incorporador somente poderá transacionar unidades autônomas após ter arquivado em cartório os documentos mencionados no artigo 32.

Embora se encontre no documento de f. 84/92 a menção de que o apelado, Sérgio Fabian Beloff, sua esposa, Carlos Vaintraub e sua esposa se intitulem incorporadores, não existe

nos autos qualquer prova de que a incorporação tenha sido formalizada com seu respectivo registro no Cartório Imobiliário nos termos do artigo 167, inciso I, nº 17, da Lei nº 6.015/73 - Registros Públicos, nem poderiam ser incorporadores e levar a registro a incorporação, porque não são proprietários do terreno nem compromissários compradores, cessionários de direitos ou permutantes com cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, além do que o contrato de f. 07/11, em sua cláusula sétima, § 1º, já mencionada, dispõe que:

O presente contrato não implica em nenhuma hipótese a transferência de propriedade do lote, que ficará até o fim da obra com a apresentação da baixa de construção e habite-se na plena e total propriedade do Promitente Primeiro Permutante.

Assim, o incorporador somente pode ser o proprietário do terreno ou o detentor de contrato de compra venda, cessão, permuta irrevogável e irretroatável sem cláusula que impeça a venda de frações ideais, devidamente registrado; no caso, o único que teria condições de promover a incorporação seria o próprio apelante, e, se não quisesse fazê-lo, deveria outorgar ao apelado documento hábil que o habilitasse para tanto.

A falta de incorporação devidamente registrada impedirá que os adquirentes de unidades autônomas e respectivas frações promovam o registro de seus títulos aquisitivos, o que leva a concluir que os interessados, apelante e apelado, devem em primeiro lugar regularizar a incorporação, promover seu registro, para em seguida outorgar a escritura para os compradores das unidades e respectivas frações.

Estou a entender, diante do caso concreto, que houve permuta do imóvel (terreno) por

uma unidade devidamente construída; portanto, não havendo dispêndio de numerário pelos contratantes, devem formalizar o título público definitivo, que é da essência do ato, para, em seguida, o apelado promover a incorporação com seu respectivo registro, inclusive com a convenção de condomínio.

O pleito ajuizado com a única finalidade de obter a escritura definitiva pretendida não resolverá totalmente a questão, porque a obra já se encontra acabada; o apelante não poderá outorgar mais direito de que é titular e, se não regularizada a incorporação, não terá condições de registrar a unidade que recebeu na permuta com o terreno.

Como já assentado, primeiro, deve-se regularizar a permuta entre apelante e apelado; segundo, promover a incorporação com o respectivo registro para, em seguida, outorgar os títulos definitivos aos terceiros adquirentes das unidades e frações, o que será feito pelo incorporador.

Por outro lado, os negócios somente não se concluíram por culpa tanto do apelante como do apelado ou por falta de orientação ou orientação deficiente ou incompleta de como proceder no caso de incorporação em condomínio vertical, daí por que cada qual deverá responder por 50% das custas, arcando cada um deles com os honorários de seus patronos.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos do voto.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Guilherme Luciano Baeta Nunes* e *Unias Silva*.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO.
