

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS**

Recurso apelação .
Julgado em 21/03/1979

REGISTRO — SE E POSSÍVEL ESTE SEM PRÉVIA AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**RESUMO**

- ... Não há, quanto ao mérito, o que censurar na decisão apelada, que bem aplicou e interpretou, inspirando-se na melhor doutrina, a legislação que especialmente rege o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. - Não parece necessário à exata solução da dúvida oposta pelo Oficial de Registro de Imóveis mas do que o exame das normas aplicáveis da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e do decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965. - Efetivamente, está expresso no art. 70 da lei nº 4.591 que "o condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis", atendidos os requisitos que impõe. E o art. 9º da mesma lei determina, inequivocamente, que seja elaborada, por escrito, convenção de condomínio pelos "proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas". - Não há, assim, como exigir para o registro de uma convenção de condomínio a averbação do edifício, como fez o Oficial de Registro de Imóveis ao suscitar a dúvida de que se trata, pois a lei expressamente manda que seja firmada a convenção, mesmo em relação a edifícios em construção ou até serem construídos. - A escritura de convenção, de condomínio... atende aos requisitos das várias alíneas do § 3º do art. 9º da Lei nº 4.591 e nela se expressa até mesmo discriminação das unidades e das frações de terreno a ela respectivas, com verdadeira instituição do condomínio para os efeitos da referida lei, de modo a atender às exigências reclamadas pelo nobre e zeloso representante do Ministério Público, em suas razões de apelação. E é certo que a aquisição em condomínio, com discriminação dos quinhões, já fora de início registrada... - O memorial de incorporação exigido pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis na dúvida que suscitou seria de rigor se houvesse declarada intenção de alienar, durante a construção ou antes dela, total ou parcialmente, as unidades do edifício em condomínio, como expresso no parágrafo único do art. 28 da citada lei nº 4.591, até porque, por definição do art. 29 do mesmo diploma, considera-se incorporador aquele que efetive ou se obrigue a efetivar "a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações construídas ou em construção sob regime condominial". É o que resulta também do disposto no decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965. - Ora, não há na escritura, cujo registro foi requerido, qualquer referência a alienação das unidades nela discriminadas e não se vê porque presumir a intenção de alienar só porque condôminos há, titulares de direitos a três das unidades autônomas discriminadas. Poderão conservá-las como investimento, pelo menos até que se complete a construção e delas será a conveniência de aliená-las ou não. - A lição do douto Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA expressa em sua excelente monografia "Condomínio e incorporações", a mais completa a versar o assunto em nossa literatura jurídica, apropriadamente transcrita na R. sentença apelada, valeu como tranquila e sábia interpretação das normas legais ora mencionadas, cujo texto é, aliás, de redação perfeitamente clara. - Acresce que a decisão recorrida adotou, em sua conclusão, ressalva e recomendação que serve para afastar eventual manifestação de má-fé ou desvio futuro da aplicação de lei ou prejuízo a terceiros, pois autorizou o registro, mas determinou que "nenhum título de alienação poderá ser registrado sem a averbação do habite-se". - E não é demais salientar, em abono da conclusão adotada na decisão recorrida e ora ratificada,..., o Departamento de Edificações da Prefeitura exigiu, para a concessão do "habite-se", a apresentação de escritura de convenção de condomínio averbada no Registro de Imóveis, o que cria um

invencível círculo vicioso, já que a dúvida ora em causa se funda na exigência, pelo Sr. Oficial de Registro, por sua vez, da averbação da construção, ou seja, do "habite-se", como preliminar do registro da escritura de convenção de condomínio, deixando os proprietários em um impasse, que se prevalecesse a dúvida, dificilmente poderia ter solução. - Estas as razões que levam a negar provimento à apelação, para confirmar a sentença apelada, em todos os seus termos, com a determinação de que conste o próprio registro de convenção de condomínio... tudo o que

EMENTA

Não ultimada ainda a construção do edifício, a convenção deve ser registrada sem prévia averbação da construção, aliás impossível antes da expedição do "habite-se" e sem prévio registro de memorial de incorporação, só exigido quando há declarada intenção de alienar unidades autônomas e as respectivas frações de terreno.