

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA — PRETENSÃO DE COAGIR A INCORPORADORA A EFETIVAR A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DETERMINADA PELA LEI 4.591/64 - INADMISSIBILIDADE

EMENTA

TUTELA ANTECIPATÓRIA - Incorporação imobiliária - Pretensão de coagir a incorporadora a efetivar a averbação da construção determinada pela Lei 4.591/64 - Inadmissibilidade - Providência que depende da concessão do "habite-se" pelo Poder Público, o que ainda não foi comprovado. ACÓRDÃO - Vistos, relatados e discutidos estes autos de AgIn 491.885-4/0-00, da Comarca de São Paulo, em que é agravante Pedro Pereira Martins, Maria Juliana B. Martins sendo agravado Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop. Acordam, em 7.a Câm. de Direito Privado do TJSP, proferir a seguinte decisão: "negaram provimento ao recurso, v.u.", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Desembargadores Gilberto de Souza Moreira e José Carlos Ferreira Alves. São Paulo, 1.º de agosto de 2007 - AMÉRICO IZIDORO ANGÉLICO, pres. e relator. Voto 9276 - Ag 491.885-4/0-00 - Comarca: São Paulo. Agravantes: Pedro Pereira Martins e outro. Agravada: Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop. Ementa Oficial: Tutela antecipada - Obrigação de fazer - Pretensão de coagir a agravada a efetivar a averbação da construção determinada pela Lei 4.591/64 - Descabimento - Obrigação condicionada à concessão do "habite-se" pelo Poder Público, o que não foi ainda comprovado - Art. 44 da Lei 4.591/64 - Decisão mantida - Pretensão afastada. Tutela antecipada - Cadastros de inadimplentes - Pretensão de obstar à agravada a negativação dos requerentes - Discussão do débito está sub judice, impedindo o registro nos órgãos de proteção ao crédito - Decisão reformada - Recurso parcialmente provido, apenas para obstar a inscrição dos autores nos róis de devedores. Agravo de instrumento interposto contra a decisão de f. que, em ação anulatória de cláusula contratual e de obrigação de fazer ajuizada por Pedro Pereira Martins e outra contra Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop, indeferiu o pedido de antecipação da tutela, formulado para determinar à agravada que promova a averbação da construção determinada pelo art. 44 da Lei 4.591/64, bem como que tome as providências necessárias para a regularização do empreendimento por ela incorporado. O pedido também propunha que o juízo determine à ré que se abstenha de negatar os autores por eventual dívida ligada ao caso sub judice. Aduzem os agravantes que a) estão presentes os requisitos para a concessão da tutela antecipada; b) a agravada está obrigada a consumir o registro determinado pelo art. 44 da Lei 4.591/64, e, c) inviável que a agravada cadastre os agravantes no rol dos inadimplentes, uma vez que a questão está sub judice. Processado com deferimento da tutela (f.), foram prestadas as informações (f.) e houve resposta (f.). É o relatório do essencial. O recurso merece provimento, em parte. Não há que se falar em cadastrar os autores nos róis de inadimplentes, visto que a questão está sub judice, o que afasta qualquer providência nesse sentido. Diante das circunstâncias fáticas, há risco de dano irreparável ao bom nome dos recorrentes, justificando-se, portanto, a concessão da tutela antecipada, para esse efeito. Todavia, com relação à outra questão recorrida, estão ausentes os requisitos aptos à sua concessão: *fumus bonis iuris* e *periculum in mora*. Pretendem os requerentes que a requerida cumpra os registros determinados pela Lei 4.591/64. Todavia, conforme o art. 44 desse diploma, tal providência depende da concessão do "habite-se" pelas autoridades administrativas, o que não foi ainda comprovado, de forma a subtrair às alegações iniciais o requisito da verossimilhança. Com efeito, conforme fundamentado pelo juiz da causa, "a prova da verossimilhança decorreria da comprovação documental do 'habite-se' como determina o art. 44 da Lei

4.591/64 para fins de averbação da construção, que não for realizado". Ademais, a priori, não se vislumbra o perigo de dano irreparável alegado pelos recorrentes, diante do caráter nitidamente patrimonial da demanda, resolúvel em perdas e danos, e da ausência de demonstração de dano decorrente da não averbação imediata da construção. Observe-se que, apesar das razões de inconformismo, há que se levar em conta os estreitos limites deste regramento, razão pela qual deve ser mantido o decisum hostilizado, aguardando-se a instrução do processo, que poderá resultar na apuração de outras provas a sugerir outro resultado. Há matéria de fato a ser provada no juízo de origem, que deverá decidi