(531/2025-E)

EMENTA: DIREITOS REAIS – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RETIFICAÇÃO DE AVERBAÇÃO PARA LIMITAR O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO ÀS ACESSÕES NEGADA – INCIDÊNCIA NECESSÁRIA SOBRE O TERRENO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. Pedido de providências formulado pela proprietária de bem imóvel objeto de incorporação, visando à retificação da averbação que instituiu o patrimônio de afetação, para limitá-lo às acessões. **2**. O Oficial recusou a retificação, por entender que o terreno deve compor o patrimônio de afetação. **3**. O Juízo Corregedor Permanente manteve a recusa, daí o recurso da interessada, alegando a nulidade da sentença, a impossibilidade jurídica de inclusão do terreno no patrimônio de afetação e fraude na incorporação.

II. **Questão em Discussão**. **4**. A controvérsia versa a respeito da legitimidade da incorporadora e da possibilidade de restringir o patrimônio de afetação apenas às acessões, excluindo o terreno.

III. **Razões de Decidir**. **5**. Trata-se de retificação administrativa, então fundada em suposto erro de transposição do termo de afetação, apreciada pela Corregedoria Permanente, Juízo competente. **6**. A prevenção alegada não está configurada: aqui, em especial, não se aplicam as regras próprias do processo jurisdicional contencioso: seja como for, as Câmaras de Direito Privado não têm, *in casu*, competência recursal, que é desta Corregedoria, não há conexão entre a retificação e a ação de resolução contratual examinada no recurso referido pela recorrente nem risco de decisões conflitantes ou contraditórias. **7**. A incorporadora, munida de procurações públicas com poderes específicos para promover a incorporação, adquiriu disponibilidade jurídica suficiente para submeter o terreno e as acessões ao regime de afetação. **8**. A legislação não exige consentimento específico do proprietário para a constituição do patrimônio de afetação, ainda que não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

seja o incorporador. **9**. O regime de afetação tem função protetiva dos adquirentes, merecedores de tutela especial, razão pela qual não se mostra razoável, na via administrativa, reduzir o alcance da garantia legalmente prevista, inclusive em prejuízo da economia popular. **10**. O terreno do bem imóvel integra o acervo da incorporação e, por expressa disposição legal, deve compor o patrimônio de afetação. **11**. A fraude agitada envolve matéria fático-probatória estranha ao juízo de qualificação registral e ao procedimento administrativo de retificação, devendo assim ser deduzidas por meio de ação própria, na via jurisdicional, não servindo de fundamento para a retificação pretendida.

IV. **Dispositivo**. **12**. Negado provimento ao recurso administrativo; confirmada a recusa à retificação.

V. **Tese**: **1**. A sentença impugnada foi proferida pelo Juízo Corregedor Permanente, juízo competente, que então observou os limites do dissenso registral, inexistindo nulidade. **2**. A prevenção levantada não está configurada: não se aplicam, ao procedimento administrativo de retificação, as regras próprias do processo contencioso; de todo modo, as Câmaras de Direito Privado não têm competência recursal – que é desta Corregedoria – não há conexão entre a retificação e a ação de resolução contratual examinada no recurso referido pela recorrente nem risco de decisões conflitantes ou contraditórias. **3**. A incorporadora, a quem, por procurações públicas, atribuídos poderes específicos para promover atos de incorporação, possui disponibilidade jurídica suficiente para submetê-la ao regime de afetação, independentemente de consentimento específico do proprietário. **4**. Instituído o regime de afetação, o patrimônio afetado deve necessariamente abranger o terreno, por expressa disposição legal, até porque integra o acervo patrimonial da incorporação. **5**. Supostas fraudes e controvérsias contratuais entre proprietária e incorporadora desbordam os limites objetivos do juízo de qualificação registral próprio do procedimento administrativo de retificação, não servindo de fundamento para o ajuste requerido.

Legislação citada: Lei n.º 4.591/1964, arts. 31, 31-A e 31-B; Lei n.º 6.015/1973, art. 213, I, a.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada Cidade Participações Eireli, então proprietária do imóvel matriculado sob o n.º 158.998 do 3.º RI desta Capital, objeto do empreendimento imobiliário Edifício Torre Calábria, incorporado pela Martins DS Incorporadora SPE Ltda., requer a retificação da av. 3, que constituiu o patrimônio de afetação, a fim de limitar seus efeitos apenas às acessões.

Ao formular o pedido de providências de fls. 1-3, o Oficial do 3.º RI justificou a recusa à retificação, com fundamento no art. 31-A, *caput*, da Lei n.º 4.591/1964, salientando que o patrimônio de afetação deve incidir necessariamente também sobre o terreno.

Nesse sentido seguiu o MM Juízo Corregedor Permanente, ao proferir a r. sentença de fls. 171-177 e assentar que o terreno, ainda que não pertença ao incorporador, compõe o patrimônio especial de afetação, confirmando, assim, o juízo negativo de qualificação registral.

Irresignada, a interessada interpôs apelação. Nas razões de fls. 183-201, alegou, preliminarmente, a prevenção da C. 3.ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, que, ao apreciar a Apelação Cível n.º 1104363-46.2022.8.26.0100, em ação de promovida por adquirente de unidade imobiliária contra a incorporadora inadimplente, teria negado "a pretendida fusão entre o terreno e o patrimônio de afetação."

Sustentou, ainda, ter sido vítima de golpe, consubstanciado na celebração de compromissos de compra e venda sem a sua anuência, acrescentando que as obras encontram-se abandonadas há mais de um ano, circunstâncias que teriam sido desconsideradas pelo Juízo Corregedor Permanente. Questionou, ademais, a competência da autoridade julgadora e a validade da sentença, que, *infra petita*, deve ser declarada nula.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

No mérito, pontuou que o art. 31-A da Lei n.º 4.591/1964 teria sido mal interpretado, pois a incorporadora não seria proprietária do terreno nem teria poderes para submetê-lo ao regime de afetação. Invocou, ainda, o inc. II do § 8.º de referido dispositivo legal, para destacar que é credora do valor correspondente às frações ideais do terreno relativas às unidades que não lhe serão atribuídas, o que reforçaria a necessidade do ajuste. Por fim, reiterou não estar vinculada à incorporação, que reputa fraudulenta.

Requer, portanto, o provimento do recurso, para anular a r. sentença ou, subsidiariamente, reformá-la, determinando-se a retificação pretendida.

A apelação foi recepcionada como recurso administrativo.

A d. Procuradoria-Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 213-214, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. A recorrente, proprietária do imóvel matriculado sob o n.º 158.998 do 3.º RI desta Capital, relativo ao empreendimento Residencial Torre Calábria, incorporado pela Martins DS Incorporadora SPE Ltda. (cf. r. 2), pretende a retificação da av. 3, para limitar o patrimônio de afetação às acessões: alega que a incorporadora não é titular de domínio nem recebeu poderes para submeter o terreno ao regime de afetação, afirmando, ainda, ter sido vítima de fraude.

O Oficial negou a retificação, apoiando-se no art. 31-A da Lei n.º 4.591/1964, segundo o qual o patrimônio de afetação deve abranger, necessariamente, o terreno e as acessões. A requerimento do interessado (fls. 4-18), formulou pedido de providências (fls. 1-3). O Juízo Corregedor Permanente confirmou a recusa, por meio da r. sentença de fls. 171-176,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

concluindo – após ressaltar que a incorporadora atuou mediante *mandato* outorgado pela interessada – que o terreno, ainda que não lhe pertença, integra, juntamente com as acessões, o patrimônio de afetação.

2. A r. sentença impugnada é válida. Limitou-se ao objeto do *pedido de providências* e foi proferida pela MM Juíza de Direito Dra. Vivian Labruna Catapani, à época responsável pela 1.ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, então pela Corregedoria Permanente do 3.º RI desta Capital, e, portanto, pelo Juízo competente para apreciar, em primeira instância, a retificação administrativa em exame. Não prosperam, assim, as alegações de incompetência e nulidade.

3. A retificação requerida, relacionada ao assentamento da afetação da incorporação – de sua sujeição ao regime do patrimônio de afetação – tem amparo no art. 213, I, *a*, da Lei n.º 6.015/1973, porque, de acordo com o articulado pelo recorrente, teria havido erro na transposição do *termo de afetação*.

Trata-se, portanto, de retificação não contenciosa, é dizer, de natureza administrativa, que não se converte em contenciosa pelo simples encaminhamento do dissenso à Corregedoria Permanente. Ou seja, não envolve ação judicial, processo jurisdicional propriamente dito. Por isso, não se aplicam, aqui, regras processuais próprias do processo contencioso.

Nessa perspectiva, não há como reconhecer a prevenção da C. 3.ª Câmara de Direito Privado desta E. Corte, que, ao julgar a Apelação Cível n.º 1104363-46.2022.8.26.0100, atuou em feito de natureza distinta.

Seja como for, as Câmaras de Direito Privado não têm, *in casu*, competência recursal, que é desta Corregedoria. Além disso, não há conexão entre a retificação administrativa e a ação de resolução contratual

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

de determinada unidade autônoma examinada naquele recurso, tampouco risco de decisões conflitantes ou contraditórias, pois a circunstância ali reconhecida – a de que a recorrente é mera proprietária do terreno e não responde por obrigações contratuais da incorporadora (fls. 143-149) – não interfere na análise deste procedimento administrativo.

A preliminar, assim, não merece acolhimento.

4. No mérito, a recusa deve ser mantida, pois a retificação pretendida não se justifica.

Como ensina Melhim Namem Chalhub, o acervo patrimonial que compõe a incorporação – terreno, acessões, receitas provenientes das vendas, bem como as obrigações e os demais bens e direitos vinculadas ao negócio – é suscetível de afetação, podendo, assim, constituir patrimônio separado e incomunicável, funcionalizado à conclusão do empreendimento e à entrega das unidades aos adquirentes.[1]

O regime de afetação é destinado a salvaguardar os direitos dos adquirentes, merecedores de tutela especial, em atenção à sua posição de vulnerabilidade jurídica e econômica; trata-se de um mecanismo especial de proteção que então se ajusta com perfeição ao contrato de incorporação imobiliária, identificado pela venda antecipada de unidades imobiliárias em construção (ou a serem construídas) e, por conseguinte, pela antecipação de pagamento de parte do preço de aquisição.

Nessa linha, Melhim Chalhub assinala que a incorporação imobiliária, uma vez consideradas sua estrutura econômico-financeira – que lhe possibilita autossustentação – e sua função econômico-social, voltada à conclusão da obra e à entrega das unidades aos adquirentes, "se amolda

[1] *Da incorporação imobiliária*. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 66.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

naturalmente à ideia da afetação".[2]

Justifica-se, com efeito, nesse contexto, privilegiar a posição jurídica dos adquirentes – merecedores de proteção especial – por meio da aplicação da teoria da afetação.

5. Embora a afetação do acervo da incorporação – que, a rigor, é elemento natural do negócio incorporativo – não tenha sido instituída como regime compulsório (como regra geral) pela Lei n.º 10.931/2004, ficou a critério exclusivo do incorporador submeter a incorporação a esse regime (art. 31-A, *caput*, da Lei n.º 4.591/1964).

No caso, a incorporadora optou expressamente pelo regime da afetação, como consta do memorial de incorporação registrado, que contém então a manifestação inequívoca de vontade e o requerimento de averbação (fls. 61-84, item XII).

Aliás, a construtora Martins DS Incorporadora SPE LTDA., devidamente investida, por procurações públicas outorgadas pela própria recorrente (fls. 85-88), de poderes específicos e expressos para promover os atos da incorporação, assumiu legitimamente a posição jurídica de incorporadora (art. 31, b, e § 1.º da Lei n.º 4.591/1964), adquirindo, nessa condição, a disponibilidade jurídica suficiente sobre o terreno para submetê-lo à afetação.

A autorização da recorrente aí é ínsita – inerente – aos poderes conferidos para o fim específico de promover a incorporação. Por sua vez, a legislação não exige o consentimento específico do proprietário do terreno – ainda que não seja o incorporador – para a constituição do patrimônio de afetação (art. 31-B da Lei n.º 4.591/1964). A subscrição do

[2] *Op. cit.*, p. 87.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

termo de afetação pelo proprietário foi dispensada, uma vez que o mandato outorgado à incorporadora para a prática de todos os atos inerentes e necessários à consecução da incorporação imobiliária incluem a constituição de patrimônio de afetação .

Assim sendo, não é, de fato, razoável, sobretudo no ambiente administrativo, ser mais rigoroso que o legislador, e aí em detrimento dos adquirentes de boa-fé, merecedores de proteção especial, e da tutela da economia popular.

Violaria o princípio da segurança jurídica a redução do patrimônio de afetação somente às acessões, excluindo o terreno onde foram erigidas. Aliás, não faria o menor sentido que o patrimônio separado abrangesse a construção, mas não o terreno onde se encontra assentada.

6. Sob outro prisma, o terreno do imóvel integra o acervo da incorporação e, por expressa disposição legal, deve compor o patrimônio de afetação. O art. 31-A, *caput*, da Lei n.º 4.591/1964, é categórico, ao dispor que, submetida a incorporação ao regime de afetação, "o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária ... manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação ..."

A regra do inciso II do § 8.º do art. 31-A da Lei n.º 4.591/1964 apenas delimita a incidência dos efeitos da afetação sobre determinados recursos financeiros, não servindo assim de base jurídica para a retificação pretendida. Quanto às alegações de fraude, constituem matéria de natureza fático-probatória, então realidade extratabular, que, desbordando os limites do juízo de qualificação registral, devem ser discutidas na via jurisdicional própria.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.

de Vossa Excelência propõe o **desprovimento** do recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 151F9F9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Carolina Terra De Sanctis Franco, Chefe de Seção Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1025303-19.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025303-19.2025.8.26.0100 e o código 1520640.