PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011430-30.2023.8.26.0032

(710/2024-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MANUTENÇÃO DO REGISTRO.

I. Caso em exame

1. **Trata-se de recurso administrativo interposto por Engescav Engenharia e Construções Ltda. contra a r. sentença que manteve o cancelamento do registro da incorporação imobiliária do imóvel matriculado sob nº 31.901.**
2. **A recorrente alega que o cancelamento não poderia ocorrer sem sua anuência.**

II. Questão em discussão

1. **A questão em discussão consiste em verificar se o cancelamento do registro da incorporação imobiliária foi realizado de forma regular.**
2. **Há duas questões em discussão: (i) saber se o proprietário pode cancelar a incorporação sem a anuência do incorporador; e (ii) se o ato de cancelamento foi regular, considerando a documentação apresentada.**

III. Razões de decidir

1. **O cancelamento do registro da incorporação imobiliária depende da anuência do incorporador (art. 250, II, da Lei nº 6.015/73).**
2. **A ausência de anuência do incorporador configura irregularidade no cancelamento realizado.**
3. **A documentação apresentada demonstra a existência de compromissos de compra e venda**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

firmados entre a incorporadora e terceiros, evidenciando a continuidade da incorporação.

4. **O mandato outorgado para a realização da incorporação imobiliária é irrevogável (art. 686, parágrafo único, do Código Civil):**
5. **A irrevogabilidade do mandato visa dar estabilidade à incorporação imobiliária, garantindo que a alienação das unidades não seja prejudicada por desentendimentos posteriores entre incorporador e mandante.**
6. **O registrador expressou dúvidas quanto à regularidade do cancelamento, o que reforça a necessidade de manutenção do registro de incorporação.**

IV. Dispositivo e tese

1. **Recurso administrativo provido para determinar o desbloqueio da matrícula nº 31.901 e o cancelamento da averbação que efetivou o cancelamento da incorporação.**
2. **Tese de julgamento: "1. O cancelamento do registro de incorporação imobiliária requer a anuência do incorporador. 2. A ausência de tal anuência torna o ato de cancelamento irregular."**

Legislação Relevante Citada:

- **Lei nº 4.591/64, arts. 31, § 1º, e 33;**
- **Lei nº 6.015/73, art. 250.**
- **Código Civil, art. 686, parágrafo único**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Engescav

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

Engenharia e Construções Ltda. contra a r. sentença de fls. 147/150, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis de Araçatuba, que manteve o cancelamento da incorporação imobiliária do imóvel matriculado sob nº 31.901 daquela serventia.

Alega a recorrente, em síntese, que a incorporação não poderia ser cancelada sem sua anuência; que embora a Lei nº 4.591/64 autorize a denúncia da incorporação, seu cancelamento somente pode ser realizado por ato escrito entre as partes, na forma do artigo 250, II, da Lei 6.015/73. Sustenta, ainda, que a empresa KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou distrato da compra e venda com os anteriores proprietários do imóvel. Pede ao final a reforma da sentença para afastar o cancelamento da incorporação imobiliária (fls. 155/163).

Manifestação do Oficial a fls 174/176.

KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou contrarrazões (fls. 188/195).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso, com a manutenção do bloqueio da matrícula, a fim de assegurar os direitos de eventuais adquirentes de unidades (fls. 199/202).

Por meio da r. decisão de fls. 204/205, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. A questão em julgamento diz respeito a cancelamento de incorporação imobiliária, ato inscrito por meio de averbação. Assim, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, contra a decisão recorrida cabe recurso administrativo, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Pela leitura da matrícula nº 31.901 do Registro de Imóveis de Araçatuba, extrai-se que o imóvel nela descrito é de titularidade dominial de KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (cf. R.4 – fls. 53/54). Conforme R.6 da mesma matrícula (fls. 54/56), JPG Incorporação Eirelli - EPP, devidamente nomeada pela proprietária, promoveu a incorporação imobiliária do "Condomínio Residencial Florida". A incorporadora original foi então substituída pela pessoa jurídica Engescav Engenharia e Construções Eirelli (cf. Av.7 – fls. 56), que retificou e ratificou a incorporação que havia sido promovida anteriormente (cf. Av.8 – fls. 56/62). Ainda de acordo com a matrícula nº 31.901, a incorporação imobiliária inscrita, retificada e ratificada (R.6 e Av.8) foi cancelada a pedido da proprietária do prédio (KGN Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.), "*em virtude da não efetivação do empreendimento, tendo em vista ter decorrido o prazo de carência de cento e oitenta (180) dias sem que houvesse alienação das frações ideais do terreno*" (cf. Av.10 – fls. 62/63).

Logo após o cancelamento da incorporação ser inscrito na matrícula, Engescav Engenharia e Construções Eirelli, incorporadora, apresentou na Serventia Imobiliária de Araçatuba manifestação por meio da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

qual discordou do cancelamento já efetuado.

A questão foi submetida ao Juiz Corregedor Permanente da unidade, que, por meio da sentença recorrida (fls. 147/150), manteve o cancelamento do registro da incorporação.

Agora, recorre a incorporadora, alegando, em resumo, que a incorporação não poderia ter sido cancelada a pedido da proprietária sem sua anuência.

E salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tem razão a recorrente.

O registrador e o MM. Juiz Corregedor Permanente embasaram o cancelamento do registro da incorporação em dois dispositivos da Lei nº 4.591/64: o art. 31, § 1º, e o art. 33, os quais transcrevo:

> *Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:*
>
> *(...)*
>
> *b) o construtor ou corretor de imóveis.*
>
> *(...)*
>
> *§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário dêste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

Art. 33. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

Pela leitura atenta dos dispositivos, percebe-se que nenhum deles permite que o proprietário, sozinho, sem anuência da incorporadora, cancele o registro da incorporação feito na matrícula do bem.

O § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591/64 fixa as responsabilidades de quem pratica atos de incorporação e exige que aquele que tem direitos sobre o terreno outorgue mandato, por instrumento público, ao incorporador, em que se faça menção a dispositivo legal que protege os interesses dos adquirentes de unidades autônomas.

Já o art. 33 da Lei n° 4.591/64 preceitua, em caso de incorporação não iniciada dentro de 180 dias, a necessidade do incorporador atualizar certidões e documentos com prazo de validade vencido para a negociação de unidades.

Não há, portanto, menção alguma à possibilidade de o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

proprietário do imóvel, sem a anuência do incorporador, cancelar a incorporação registrada na matrícula do bem.

Na ausência de regra específica, aplica-se a regra geral do cancelamento, constante no art. 250 da Lei nº 6.015/73:

> *Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;*
>
> *II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;*
>
> *III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.*
>
> *IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.*

No caso, como do ato registrado participaram proprietário e incorporador, a obtenção do cancelamento depende de requerimento firmado por ambos (art. 250, II, da Lei nº 6.015/73). Note-se, também, que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

doutrina especializada[1] defende que o mandato outorgado para a realização da incorporação imobiliária é irrevogável. Embora não conste na Lei nº 4.591/64, a irrevogabilidade decorreria do parágrafo único do art. 686 do Código Civil, que assim dispõe:

> *Parágrafo único. É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado.*

A irrevogabilidade do mandato previsto no art. 31, § 1º, da Lei nº 4.591/64 visa dar estabilidade à incorporação imobiliária, garantindo que a alienação das unidades não seja prejudicada por desentendimentos posteriores entre incorporador e mandante.

E no caso em análise, em que pese a alegação do proprietário, no sentido de que não houve alienação de unidades autônomas (fls. 21), os documentos que constam nos autos mostram o contrário.

Os documentos de fls. 109/119 e 120/128 demonstram que ao menos duas pessoas firmaram compromisso de compra e venda com a incorporadora visando à aquisição de casas objeto de incorporação (fls. 5/17).

Assim, não só o cancelamento da incorporação a pedido do proprietário é proibido; o próprio documento que embasou o

[1] MEZZARI, Mario Pazutti. "Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis", 3ª ed., Norton Editor, Porto Alegre, 2010, p. 90.

BRANDELLI, Leonardo. "Condomínio e Incorporação Imobiliária", 1ª ed., Thomson Reuters Brasil, São Paulo, 2020, p. 380.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

requerimento de cancelamento é irregular, pois houve a revogação de mandato que tem como principal característica sua irrevogabilidade.

Ressalte-se, ainda, que o próprio registrador, não obstante tenha defendido o procedimento adotado na serventia de que é titular ao apresentar o pedido de providências ora analisado (fls. 1/4, hesitou em relação ao cabimento do cancelamento.

A dúvida do Oficial transparece por meio de alguns fatos.

Em primeiro lugar, o Oficial, por sua própria iniciativa, comunicou os fatos à Corregedoria Permanente (fls. 1/4). Conforme documento de fls. 28, a incorporadora não solicitou tal providência.

Também por iniciativa própria, o registrador requereu o bloqueio da matrícula do imóvel (fls. 4), providência deferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fls. 29) e inscrita na matrícula (cf. Av.11 - fls. 63).

Finalmente, o registrador comunicou que o escrevente que praticou o ato de cancelamento contrariou "*orientação expressa deste Oficial de Registro de Imóveis, que solicitou o comparecimento da incorporadora imobiliária Engescav*" (fls. 4) e, por essa razão, contra o preposto foi instaurado procedimento administrativo próprio (fls. 4).

Resta claro que o registrador tinha sérias dúvidas a respeito do cabimento do cancelamento, tanto é que, para se resguardar, comunicou os fatos a seu Corregedor Permanente, solicitou o bloqueio da matrícula e baixou processo disciplinar contra o funcionário do cartório.

Demonstrada a inviabilidade da inscrição aqui analisada, caberá ao registrador, por meio de novas averbações, levantar o bloqueio averbado (Av. 11 – fls. 63) e cancelar a Av.10 da matrícula nº 31.901 do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

Registro de Imóveis de Araçatuba, a qual efetuou o cancelamento da incorporação imobiliária inscrita (fls. 16/17).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, determinando o desbloqueio da matrícula nº 31.901 do Registro de Imóveis de Araçatuba (Av. 11 – fls. 63) e o cancelamento da Av.10 da mesma matrícula, tudo na forma exposta no parecer.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 118F94C.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1011430-30.2023.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, determinando o desbloqueio da matrícula nº 31.901 do Registro de Imóveis de Araçatuba (Av. 11 - fls. 63) e o cancelamento da Av.10 da mesma matrícula.

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 1011430-30.2023.8.26.0032 e o código 11A5D22.