



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1036696-87.2015.8.26.0100 (Acórdão)

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 25/02/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (4º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEL – DÚVIDA – DISTRATO DE COMPROMISSO DE CAPITALIZAÇÃO – DAÇÃO EM PAGAMENTO DE IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO POR ANALOGIA DO ARTIGO 98, §§2º e 3º E ARTIGO 234 DA LEI 6.404/76 – NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO DOMÍNIO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1036696-87.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante O ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores, PAULO DIMAS MASCARETTI (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA), ADEMIR BENEDITO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), LUIZ ANTONIO DE GODOY (PRESIDENTE DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E SALLES ABREU (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 25 de fevereiro de 2016.

PEREIRA CALÇAS, RELATOR

Apelação Cível nº 1036696-87.2015.8.26.0100

Apelante: Procuradoria Geral do Estado

Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 29.108

REGISTRO DE IMÓVEL – DÚVIDA – DISTRATO DE COMPROMISSO DE CAPITALIZAÇÃO – DAÇÃO EM PAGAMENTO DE IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO POR ANALOGIA DO ARTIGO 98, §§2º e 3º E ARTIGO 234 DA LEI 6.404/76 – NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO DOMÍNIO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro dos documentos apresentados e destinados a transferir o domínio do imóvel matriculado sob número 21.192, sob o fundamento de que por se tratar de bem imóvel, é da substância do ato a forma pública, nos termos do artigo 134, II, §6º, do Código Civil, e de que, por se tratar de dissolução de sociedade, a dação em pagamento decorrente deste ato só produzirá os efeitos de transferência de propriedade por meio de escritura pública, conforme o artigo 108 do Código Civil.

O apelante afirma que a Companhia Paulista de Administração e Ativos (CPA) convencionou a transferência do imóvel ao Estado conforme o Distrato de Compromisso de Capitalização firmado entre as partes em 15 de março de 2000 e a Ata da 31ª Reunião do Conselho de Administração realizada em 29/02/2000. Diz que a CPA foi extinta e que foi constituída com o objetivo específico de promover a amortização de dívidas contratuais de responsabilidade de órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Estado de São Paulo, tendo a Fazenda do Estado como acionista principal titular aproximadamente de 99,99% do capital social, e que não há meios de atender a exigência. Invoca o artigo 98, §§ 1º e 2º, e o artigo 234, da Lei 6.404/76. Pede o deferimento da juntada da “Ata Sumária das Assembleias Gerais Ordinária/Extraordinária” realizadas em 09 de fevereiro de 2011, e sustenta que a Fazenda do Estado se sub-rogou nos bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio líquido, sendo mais uma razão a justificar a dispensa da escritura pública.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Inicialmente cumpre observar que não se admite no procedimento de dúvida dilações e complementações probatórias, de maneira que não há possibilidade de considerar os documentos instruídos com as razões do recurso nem tampouco o pedido formulado com base nestes documentos, porque se assim fosse haveria ilegal prorrogação do prazo da prenotação em detrimento de direitos posicionais que acaso pudessem existir em contraposição ao do suscitado.

Não obstante e mesmo que fosse o caso de considerar os documentos juntados posteriormente, foi correta a recusa do registrador.

Com efeito, os documentos apresentados demonstram que pelo “Instrumento de Distrato de Compromisso de Capitalização”, a Companhia Paulista de Administração de Ativos (CPA) deu em pagamento ao crédito da Fazenda do Estado a propriedade de dois imóveis, um deles objeto deste procedimento de dúvida (fls.16/21). O próprio distrato prevê, corretamente, que a transferência da propriedade dos imóveis ocorrerá mediante outorga de escritura pública.

É sabido que a escritura pública para a transmissão de bens imóveis de valor superior a trinta salários mínimos é da essência do ato e somente neste caso é suscetível de registro, salvo disposição legal em contrário, nos termos do artigo 108 do Código Civil e do artigo 221, I, da Lei de Registros Públicos.

O recorrente, por não ter meios de atender a exigência do Oficial, em razão da extinção da empresa, tenta fazer crer que é possível a aplicação no caso vertente dos artigos 98, §1º e §2º, e artigo 234, da Lei 6.404/76, sob o fundamento de que a administração do imóvel foi transferida à Secretaria de Segurança Pública, nos termos do Decreto nº 44.790/2000, e de que se sub-rogou nos direitos e obrigações que compõem o patrimônio líquido da empresa extinta, nos termos da ata cuja juntada foi feita com as razões do recurso.

O exame do título pelo registrador é restrito aos aspectos formais e extrínsecos, à luz dos princípios que norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade. Consoante lições de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (Registro de Imóveis, editora Forense, 4ª edição). O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

Nestas condições, não há de se falar em aplicação analógica no âmbito administrativo. Além disso, o caso ora analisado trata de dação em pagamento envolvendo o imóvel, o que não se relaciona nem mesmo por analogia à formação do capital social e aos casos de incorporação, fusão ou cisão de empresa, como previsto no artigo 98, §2º e §3º, e no artigo 234, da Lei 6.404/76.

É pacífica a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura no sentido de que as hipóteses de dação em pagamento reclamam escritura pública para a transmissão da titularidade do domínio do bem imóvel, a exemplo dos colacionados pela MM. Juíza Corregedora Permanente e pelo Oficial Registrador:

“Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de acesso ao registro de instrumento particular de distrato social de pessoa jurídica, com transferência de bens imóveis da sociedade para os sócios - Inviável o registro à luz do disposto no art. 134, II, § 6º, do Código Civil de 1916 e no art. 108 do novo Código Civil – Indispensabilidade da transferência dos bens por intermédio de escritura pública - Não incidência, no caso, da norma do art. 64 da Lei nº 8.934/1994 – Recurso não provido.” (Apelação Cível nº 491-6/1 – CSMSP, Rel. Gilberto Passos de Freitas).

“Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Distrato Social que transfere imóvel do patrimônio da empresa ao sócio – Necessidade de escritura pública (CC 108) – Inaplicabilidade do artigo 64, da Lei 8.935/94 e do artigo 234 da Lei 6.404/76 à hipótese – Recurso não provido.” (Apelação Cível nº 0059075-78.2011.8.26.0100 – CSMSP, Rel. Renato Nalini).

Isto posto, nego provimento ao recurso.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 13/04/2016)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 1036696-87.2015.8.26.0100](#))