



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0003723-85.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS**
 Requerido: **USINA BOM JESUS SA AÇUCAR E ALCOOL**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de procedimento de dúvida do Oficial Registrador do CRI de São Carlos. Aduz que a escritura apresentada para registro foi desqualificada. Isso porque a Tamandupá, que é quem consta como proprietária na matrícula, foi sucedida pela Usina Bom Jesus. Ela havia firmado compromisso de compra e venda do imóvel e a escritura feita pela Bom Jesus alterou o rol de promitentes compradores de forma a comprometer o princípio da continuidade.

O Ministério Público, na condição de curador dos registros públicos, opinou pelo registro do imóvel.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

A dúvida se limita exclusivamente à apreciação objetiva de título pré constituído e dos princípios registrários de modo a vedar ou permitir o respectivo acesso à tábua.

Por essa razão são vedadas a dilação probatória ou diligências tendentes a sanar irregularidades do título, nem a realização de perícias ou ouvir testemunhas.

O processo de dúvida é definido como um procedimento de natureza administrativa destinada a solucionar controvérsia existente entre o apresentante do título e o Oficial Predial, a respeito da registrabilidade do título, ou nas palavras de Ricardo Henry Marques Dip e Benedito Silvério Ribeiro: “...em acepção material: o juízo emitido pelo administrador no exercício de suas funções, obstando a pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro” (in algumas linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, pág. 2).

Indubitavelmente, para que surja o processo de dúvida é necessário que um título seja apresentado e que ele seja recusado à primeira vista, ofertando o Oficial determinadas exigências para complementação formal daquele título, a fim de que seja viabilizado o registro. Assim, caso o apresentante discorde das exigências, ele instará o Oficial a suscitar dúvida, em face do dissenso.

No caso em tela, figura como proprietária do imóvel, na matrícula, a empresa Tamandupá Ltda (R11, da Matrícula 13.480, fls.30



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

destes autos), que o recebeu a título de integralização do capital social.

Essa empresa, Tamandupá, foi incorporada pela Usina Bom Jesus S/A.

Foi submetida para registro escritura firmada pela empresa Usina Bom Jesus.

Ora, a incorporação foi prevista no art. 227 da Lei das Sociedades Anônimas, cujo caput estabelece: "A incorporação é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações".

Portanto, a Usina Bom Jesus sucedeu a Tamandupa em seus direitos e deve cumprir seus compromissos.

Nessa operação, os bens imóveis da sociedade incorporada passam a pertencer, por sucessão, à empresa incorporadora. Para a regularização dessa transmissão de bens perante o cartório de registro de imóveis, a Lei 6.404/76 dispõe que "a certidão, passada pelo Registro do Comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos registros públicos competentes, da sucessão, decorrente da operação, em bens, direitos e obrigações".

Nesse contexto, para o registro, basta a comprovação da incorporação, por certidão, o que já ocorreu, pois na Jucesp foi registrada a incorporação, conforme se depreende dos documentos juntados aos autos.

Reza o art.1.116 do Código Civil que na incorporação, uma ou várias sociedades são absorvidas por outras, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações.

As obrigações que constavam do instrumento particular firmado pela sucedida foram, efetivamente, de algum modo alteradas pelas partes,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mas como bem ressaltou o Promotor de Justiça, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (art.1245, §1º, do Código Civil)”.

O documento de fls.58/60 bem explica essas alterações. Tratou-se de alterações decorrentes de óbito e separação de pessoas, cujos direitos em princípio foram todos tratados em ações próprias a legitimar a lavratura de escritura com tais alterações.

Ora, eventual prejuízo advindo em decorrência da alteração de rol de pessoas que constavam no compromisso e as que constaram na escritura de compra e venda, pode ter consequências no direito obrigacional, porém não podem obstar o direito real sobre o imóvel e seu respectivo registro.

Não há, portanto, na espécie, afronta à continuidade registral.

Destarte, julgo improcedente a dúvida e determino a realização do registro tal como pleiteado.

Comunique-se.

P.Intime-se.

Ciência ao M.P.

Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 26 de junho de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**