

Associação civil – incorporação. Sociedade. Escritura pública. Continuidade. Denominação social – alteração.

EMENTA NÃO OFICIAL - Associação – Pessoa jurídica - Incorporação. Para instrumentalizar a incorporação de associações civis (pessoa jurídica) é necessária a escritura pública (art. 1.033 c.c. art. 1.116 do CC). A prévia alteração de denominação social é requisito essencial para o acesso do título em observância ao princípio da continuidade.

Processo nº. 0041052-21.2010.8.26-0100 - Dúvida 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VISTOS.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que denegou o registro da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do 27º Tabelião desta Capital por meio da qual a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, sucessora da Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar dos Velhos”, aliena a Marcos Concilio o imóvel objeto da matrícula nº 4.655, daquela Serventia de Imóveis.

Embora intimado (fl. 28), o interessado não impugnou a dúvida (fl. 30).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 31/32).

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.

Aduz o Oficial que a recusa do registro decorre, preliminarmente, de questões ligadas à instrumentalização da incorporação da Sociedade Religiosa e Beneficente “Lar dos Velhos” pela ora alienante Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein.

Isto porque, pelo que aferiu da documentação apresentada ao longo das prenotações do título, a Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar dos Velhos” teria mudado, em 01.12.03, sua denominação para Sociedade Religiosa e Beneficente “Lar Golda Meir”.

Assim, a mudança da titularidade do imóvel ora requerida demandaria, antes, a apresentação dos documentos hábeis para a averbação da mudança da denominação social de Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar dos Velhos” para Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar Golda Meir” para que, em seguida, se averbe a incorporação feita pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein.

De fato, a razão está com o Oficial.

O imóvel encontra-se registrado em nome de Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar dos Velhos” (fl. 06/07).

Na escritura de compra e venda ora recusada, porém, não é ela que consta como alienante, mas a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, na qualidade de sua sucessora.

De acordo com o princípio da continuidade, “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (Afrânio de Carvalho, in Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Narciso Orlandi Neto esclarece ainda que: “No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios: *nemo dat quod non habet*” (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 55/56).

O princípio da continuidade é tratado pela Lei nº 6015/73 em seus arts. 195 e 237, *in verbis*:

“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”; e

“Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

Assim, para que se respeite o encadeamento subjetivo supra é preciso que primeiro o imóvel seja registrado em nome de Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, o que pressupõe, também em obséquio à continuidade, a prévia averbação da alteração da denominação da Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar dos Velhos” para Sociedade Religiosa e Beneficente Israelita “Lar Golda Meir”.

Mas não é só.

Na linha do que bem indicou o Oficial, a questão referente à instrumentalização da incorporação - fato anterior à presente escritura pública recusada - também é fator impeditivo do registro. Assim é porque a incorporação não ocorreu por meio de escritura pública, o que era de rigor, uma vez que dentro do patrimônio incorporado estava o imóvel objeto do título ora recusado.

Sabe-se que no regime dos registros públicos impera a legalidade estrita de sorte que não se admite a utilização de dispositivos legais por analogia, mormente os de exceção. Disso decorre que o art. 64, da Lei nº 8.934/94, que se refere apenas às certidões das juntas comerciais sem qualquer ressalva quanto às oriundas do registro civil das pessoas jurídicas, não pode ser aplicado por analogia a fim de dispensar a escritura pública para os atos de transmissão dos imóveis da sociedade incorporada para a incorporadora, ora alienante.

Incide, assim, o art. 108, do Código Civil, em sua plenitude: “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

O desrespeito à forma do ato implica quebra da continuidade registral na medida em que, inexistente título hábil para a transferência do domínio à ora alienante, esta não poderia vendê-lo ao interessado.

Posto isso, julgo procedente a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis para manter a qualificação negativa do título.

Oportunamente, cumpra-se o disposto no art. 203, I, da Lei nº 6.015/73.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 7 de janeiro de 2011.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão.

Juiz de Direito.

CP. 427 (D.J.E. de 02.02.2011)