PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002682-50.2020.8.26.0408

(36/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA – PATRIMÔNIO DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADA QUE PASSA A PERTENCER INTEGRALMENTE À PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA, QUE A SUCEDE EM TODOS OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES, A TÍTULO UNIVERSAL – INDICAÇÃO DO NÚMERO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NO REQUERIMENTO QUE, NO CASO CONCRETO, É SUFICIENTE PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRÁRIO ALMEJADO – INDEVIDA A EXIGÊNCIA DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ARQUIVADO NA JUNTA COMERCIAL PARA FINS DE CÁLCULO DE EMOLUMENTOS POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL (LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002) – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Banco do Brasil S.A.** contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.

Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ourinhos que, em pedido de providências, indeferiu o pedido de averbação da incorporação societária do Banco Nossa Caixa S.A. pelo Banco do Brasil S.A. na matrícula nº 7, da referida serventia extrajudicial (fls. 385/387).

Alegou o recorrente, em síntese, que os documentos apresentados, sobretudo o laudo de avaliação e a declaração do valor do imóvel são mais do que suficientes para a prática do ato almejado, uma vez que não deixam dúvidas acerca da identificação do bem e seu valor para fins registrais. Requereu, por isso, o acolhimento de sua pretensão recursal, para que seja determinada a inscrição imobiliária postulada (fls. 391/400).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 422/425).

É o relatório.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Pretende o recorrente que se proceda à averbação da incorporação societária do Banco Nossa Caixa S.A. pelo Banco do Brasil S.A. na matrícula nº 07, do Oficial de Registro de Imóveis,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.

Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ourinhos.

O Oficial, por sua vez, recusou o pedido de averbação do ato de incorporação, afirmando: *"para que possa ser realizada a averbação pretendida é imprescindível a apresentação do laudo firmado pela mesma empresa que avaliou o patrimônio da sociedade incorporadora, a KPMG Auditores Independentes, devidamente arquivado na Junta Comercial, que informe que o imóvel matriculado sob o nº 7, deste Registro de Imóveis, está incluído na avaliação patrimonial da sociedade, assim como seu valor de avaliação individual." (fls. 6).*

Sem razão o Registrador, contudo.

Na matrícula imobiliária referida consta como titular do domínio o Banco Nossa Caixa S.A..

A propósito da incorporação, estabelece o artigo 1.116 do Código Civil:

> *"Art. 1.116 – Na incorporação, uma ou várias sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações, devendo todas aprová-la, na forma estabelecida para os respectivos tipos."*

Sobre o tema, vale lembrar a lição de Egberto Lacerda Teixeira e José Alexandre Tavares Guerreiro, para quem: *"a incorporação implica a transferência do patrimônio líquido da sociedade incorporada para a sociedade incorporadora, à semelhança do que ocorre com a versão de bens para a constituição de nova companhia, ou seja, mediante subscrição do capital da incorporadora, efetuada pelos acionistas da incorporada"* ("Das Sociedades Anônimas no Direito Brasileiro", José Bushatsky Editor, 1979, p. 665). É que a reorganização societária, na modalidade da incorporação, importa transmissão do patrimônio da sociedade incorporada à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.

sociedade incorporadora, configurando uma alienação *lato sensu.*

"Destarte, havendo irrecusável sucessão, por parte da instituição financeira incorporadora, de todos os direitos e obrigações da instituição financeira incorporada, patente a alteração da propriedade do imóvel decorrente da mutação subjetiva da titularidade dos bens que integram o patrimônio líquido da pessoa jurídica" (Rubens Requião, "Curso de Direito Comercial", 1977, vol. II, p. 215; Fran Martins, "Curso de Direito Comercial", 1981, p. 434; Nelson Abrão, "Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada", 1980, p. 134/135).

Como esclarecido, cuida-se a incorporação de verdadeira técnica de reorganização societária, em que não há transferência de bens específicos, em si considerados, mas de uma universalidade de direitos e obrigações. Não se trata de negócio especificamente concernente à transferência de determinado bem imóvel, certo que o patrimônio da pessoa jurídica incorporada é integralmente transferido à incorporadora, ocasionando a extinção daquela.

Bem por isso, para o ato registrário almejado, no caso concreto e específico é suficiente a indicação do número da matrícula no requerimento levado a cabo perante o Oficial de Registro de Imóveis, acompanhado da ata da assembleia, do protocolo e justificação da incorporação, do laudo de avaliação do acervo patrimonial e da certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo.

E assim foi feito, cuidando o Banco do Brasil S.A. (incorporador) de discriminar no pedido de averbação da incorporação societária o número da matrícula e respectiva descrição imobiliária (fls. 14/17), acompanhado dos documentos referidos (fls. 103/265).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.

Aliás, no mesmo sentido a decisão proferida em caráter normativo pelo então Juiz de Direito Titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, hoje Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Venício Antonio de Paula Salles nos autos do processo nº 0049033-14.2004.8.26.0100:

> *"(...) Os imóveis devem se encontrar 'individualizados', mas não detalhados, de forma que basta a indicação do número das transcrições ou matrículas e localização. Mormente no caso de INCORPORAÇÃO e FUSÃO, em que a transmissão patrimonial é integral, pois provoca a extinção de uma (incorporada) ou de duas (fundidas) sociedades, o rigor descritivo deve ser mitigado. Nestes casos, a indicação simples da LOCALIZAÇÃO ou das MATRÍCULAS e TRANSCRIÇÕES, atende às exigências, não havendo qualquer risco, ou qualquer deslize ou descuido com relação à SEGURANÇA.*
>
> *(...)*
>
> *Portanto, existindo certeza quanto a "identificação" dos imóveis, desnecessária a exigência do atendimento do art. 225 da Lei de Registros Públicos. Esta "identificação" pode estar na ATA, no LAUDO, no protocolo de justificação ou no requerimento."*

Também despiciendo o laudo de avaliação específico do imóvel objeto da matrícula nº 7, elaborado pela mesma empresa que fez o laudo do acervo patrimonial, e arquivado na Junta Comercial, para fins de cálculo de emolumentos, uma vez que a Lei Estadual nº 11.331/2002 (que dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro) não faz tal exigência.

Ante o exposto, o parecer que submeto a Vossa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.

Excelência, respeitosamente, é no sentido de **receber** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **dar provimento** para que seja feita a averbação da incorporação na matrícula do imóvel.

Sub censura.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA

Juíza Assessora da Corregedoria

(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D22442.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002682-50.2020.8.26.0408

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **dou provimento**, a fim de determinar a averbação pretendida.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002682-50.2020.8.26.0408 e o código D224DA.