



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2015/00170381

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 04/02/2016

Data de Aprovação 11/02/2016

Data de Publicação: 19/02/2016

Cidade: São Paulo (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências julgado improcedente – Dissolução de sociedade por instrumento particular – Qualificação registral negativa – Transferência de bem imóvel em favor do sócio – Escritura Pública que é da substância do negócio jurídico – Forma prescrita em Lei – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso nº 2015/00170381 (33/2016-E)

Recorrente: Moacir Martins Esperança Filho

Recorrido: 02º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Origem: 01ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo

Autor do Parecer: Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani

Corregedor: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Data do Parecer: 04/02/2016

Data da Decisão: 11/02/2016

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências julgado improcedente – Dissolução de sociedade por instrumento particular – Qualificação registral negativa – Transferência de bem imóvel em favor do sócio – Escritura Pública que é da substância do negócio jurídico – Forma prescrita em Lei – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça.

O 02º Oficial do Registro de Imóveis da Capital suscitou dúvida (fls.01/02), a requerimento do apresentante MOACIR MARTINS ESPERANÇA FILHO, recusando o ingresso do título ao fôlio real, sob o fundamento de que o Distrato Social formalizado por instrumento particular (fls.06/07) não têm força para viabilizar a averbação pretendida, especialmente no caso em que o tratamento conferido à dissolução da sociedade empresarial apresenta cláusula versando sobre a transmissão do domínio de bem imóvel em favor do sócio, tornando obrigatória a observância da forma pública, consoante dispõe o art. 108 do Código Civil.

O interessado apresentou impugnação, às fls.32/35, para reforçar a possibilidade da averbação apenas para garantir a publicidade acerca da regularidade da atividade empresarial durante o período de atividade, assim como do consequente procedimento de dissolução, sem o fim de transmitir quaisquer direitos reais, conforme permissão contida nos arts. 167, II, item 05 e 246 da Lei nº 6.015/73, corroborada pelo princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária.

O Ministério Público se manifestou pela procedência da dúvida e manutenção da qualificação negativa (fls.38/39).

A MM. Juíza Corregedora Permanente converteu a dúvida em pedido de providências e, no mérito, acolheu as ponderações do D. Oficial do Registro de Imóveis, mantendo a recusa à realização do registro (sentido amplo), julgando improcedente o pedido (fls.51/54).

Após a rejeição dos embargos de declaração (fls.61/64), o interessado interpôs apelação, pugnano pelo levantamento do óbice registrado, sob a alegação de que a exigência de escritura pública não se aplica ao distrato social, ainda que haja referência expressa sobre o destino atribuído ao bem imóvel objeto da matrícula nº 50.514 (parágrafo terceiro), pois a declaração de vontade buscou apenas regulamentar a dissolução da sociedade CAUTELA - INDÚSTRIA DE MÁQUINAS DE SEGURANÇA E CONTROLE LTDA, sem importar na alienação de bens imóveis (fls.70/76).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.85/86).

É o relatório.

Trata-se de recurso administrativo interposto contra a r. sentença que, ao julgar improcedente o pedido de providências, manteve a exigência formal indicada na nota de devolução prenotada sob o nº 393.568 (fl.10), inviabilizando a averbação pelo ingresso do instrumento particular que dispôs sobre a dissolução da sociedade empresarial CAUTELA - INDÚSTRIA DE MÁQUINAS DE SEGURANÇA E CONTROLE LTDA, pela falta de aptidão do título representativo de ato translativo do domínio do imóvel objeto da matrícula nº 50.514 em favor do ex-sócio MOACIR MARTINS ESPERANÇA FILHO, o que tornaria necessária a forma pública, consoante dispõe o art. 108 do Código Civil, assim como o pagamento do tributo devido na operação.

Para bem compreender a situação posta no presente recurso cumpre realçar que o interessado, na qualidade de ex-sócio da sociedade empresarial dissolvida (registro nº 140.838-15-6 JUCESP), pretende, em última análise, obter a averbação do instrumento particular para constar o assento que o imóvel objeto da matrícula nº 50.514, localizado na Rua Cotoxo, nº 1.267, Vila Pompeia, ficará “*em poder do sócio, Sr. Moacir Martins Esperança Filho*” (fls.06/07).

Não há como fugir da conclusão de que o ato jurídico realizado pelas partes terminou com a transferência do bem imóvel e, assim, deverá ser reconhecida a natureza translativa da transação, ainda que contra a vontade do recorrente, até porque a cláusula terceira menciona expressamente que o bem de propriedade da sociedade ficará em poder de pessoa distinta (sócio), o ora recorrente.

Segundo CRISTIANO CHAVES e NELSON ROSELVALD. (Direito Civil, Teoria Geral, Ed. Lumen Juris, 6ª Edição, 2007, p. 266): “*é possível afirmar que a nota distintiva da pessoa jurídica é a distinção entre o seu patrimônio e o dos seus instituidores, não se misturando a condição jurídica autonomamente conferida àquela entidade com a de quem lhe organizou*”.

Com efeito, o título apresentado à Serventia denota a existência da disposição translativa do domínio, pois os sócios dispuseram sobre a extinção da personalidade jurídica da sociedade, assim como sobre o destino do ativo, o que torna acertada a exigência de escritura pública como título hábil ao registro (art. 1.245 do Código Civil), uma vez que, tratando-se de bem imóvel, a presença do ato notarial integra a própria substância do negócio jurídico, cuja inobservância acarreta sua invalidade, conforme inteligência do art. 166, IV do Código Civil.

O título foi recusado, porque o Distrato Social esconde, em suas entranhas, um negócio jurídico que, para o direito registral, ultrapassa o âmbito de regulamentação da extinção da sociedade, pois os sócios e representantes da pessoa jurídica incluíram no instrumento particular a manifestação de vontade dirigida para obtenção de efeitos jurídicos admitidos pelo ordenamento, em especial a aquisição do direito real de propriedade (art. 1.225, I do Código Civil). E sabe-se que esse fenômeno composto pela declaração de vontade com o fim de buscar certo resultado juridicamente tutelado será válido e produzirá os efeitos almejados quando estiver em conformidade com o sistema normativo vigente, inclusive no que se refere à forma prescrita em lei (art. 166 do Código Civil). É a vontade do sujeito que constitui, modifica ou extingue direitos, o que autoriza citar CHIRONI para enquadrar no conceito de negócio jurídico a vontade direta e seus efeitos, a manifestação, a capacidade de emitir (incluindo o silêncio) e o seu conteúdo.[1]

O art. 104 do Código Civil dispõe que a validade do negócio jurídico requer: “*I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – Forma prescrita ou não defesa em lei*”. A invalidade nada mais é do que uma sanção jurídica imposta pelo sistema aos negócios jurídicos celebrados com inobservância de determinados pressupostos de validade que nasceram para efetivar interesses civis relevantes. O negócio inválido existe, mas a lei comina uma pena capaz de impedir a produção regular

dos efeitos esperados, inclusive para fins de desencadear o registro público imobiliário.

O Código Civil adotou, como regra, o princípio do consensualismo e a liberdade da forma, conforme definido no art.107. No entanto, a nulidade e a inaptidão do título estarão presentes quando houver descumprimento da determinação legal para os casos específicos em que a forma especial figura como substância do negócio jurídico (*ad solemnitatem*), como no caso dos autos, eis que o instrumento particular, por versar também sobre a transferência de direitos reais, precisa ser materializado por escritura pública, sob pena de nulidade da própria disposição translativa, comprometendo-se, por conseguinte, o ingresso no fôlio real.

Conforme destacado pela Promotora de Justiça (fls.38/39), considera-se ato em fraude à lei a utilização de procedimento aparentemente lícito, como um distrato social, para contornar princípio ou norma cogente (necessidade de escritura pública), por meio de alteração deliberada de uma operação jurídica para alcançar resultado vedado pela lei (aquisição de bem imóvel por escritura particular).

A questão da necessidade da forma pública é tratada com severidade pela jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura, tanto que sua obrigatoriedade passou a ser reconhecida também para o caso de compra e venda de parte ideal de imóvel cujo valor total supere o limite de 30 salários mínimos, mas a parte a ser alienada venha a ter valor inferior (Processo nº 1.088-6/0, de 15/07/2009, Desembargador Ruy Camilo).

É certo que a intensa atividade legislativa consolidou inúmeras exceções à regra da exigibilidade da escritura pública para a instrumentalização de alguns negócios jurídicos, de modo a exigir a atuação sistemática dos Registradores e Juízes Corregedores. Assim, o art. 64 da Lei nº 8.934/94 permite que o sócio, munido de certidão expedida pela Junta Comercial, possa alienar direitos reais incidentes sobre imóveis, para fins de integralização do capital subscrito, o que não significa dizer que a permissão legislativa possa ser interpretada extensivamente para viabilizar a transferência de bens da sociedade em benefício do sócio, nos termos da jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 491-6/1, Serra Negra, julgamento em 11/05/2006, DJ 12/07/2006, Relator Desembargador GILBERTO PASSOS DE FREITAS).

Noutras palavras, já se decidiu:

“Admite-se a utilização de instrumento particular com o fim de materializar a conferência de bens pelos sócios para integralizar o capital social, mas tal exceção, derivada do texto do art. 64 da lei fed. nº 8.934/94, deve ser interpretada de modo restritivo. Tal dispositivo legal permite a utilização de certidão expedida pela Junta Comercial, extraída dos atos constitutivos ou de sua alteração, como título hábil para, perante o registrador, possibilitar a alienação de direitos reais incidentes sobre imóveis, mas sempre, invariavelmente, para a composição ou o aumento do capital social e nunca, para sua redução ou dissolução” (Ap. Cív. nº 63.971-0/1 - Capital, j. 28.10.99, rel. Des. NIGRO CONCEIÇÃO).

Não bastasse, ficou demonstrado, inequivocadamente, que foram adotadas todas as formalidades legais exigidas para a regular dissolução da sociedade empresarial, tanto que o arquivamento do ato desconstitutivo da personalidade jurídica foi registrado na Junta Comercial sob o nº 140.838/15-6 (fl.48), o que é suficiente para legitimar a eficácia *“erga omnes”* (art. 1.154 do Código Civil), sendo oportuno citar a posição abalizada de MARCELO FORTES BARBOSA FILHO (Código Civil Comentado, Coordenação do Ministro Cezar Peluso, Ed. Monole, 7ª Edição, 2013, p. 1.102: *“Os atos submetidos à publicidade registrária, em regra, só produzem efeitos perante terceiros após a consecução do ato de registro correspondente e, em contrapartida, esses mesmos terceiros não podem alegar o desconhecimento dos atos ou fatos divulgados pelo registro, dado o amplo e irrestrito acesso à informação. A publicidade registraria, além de obrigatória, assume eficácia total, erga omnes”*).

Portanto, se não há interesse jurídico na transmissão do domínio, tal como afirma o recorrente, o registro realizado na Junta Comercial atende integralmente a pretensão do interessado (princípio da publicidade), ainda que fique reconhecida a inexistência do ato translativo no título recepcionado pela Serventia. É preciso respeitar o entendimento que exige uma utilidade prática trazida pelo registro imobiliário para decidir sobre a oportunidade de levantar a qualificação negativa e, neste particular, a insurgência do interessado quanto ao rol exemplificativo previsto no art. 167, II e art. 246, ambos da Lei nº 6.015/73, não justifica averbar indiscriminadamente qualquer título, porque, em matéria de direito registral, o Juiz Corregedor Permanente tem a função de impedir a formalização de assentos dúbios, inócuos ou nebulosos, mesmo nos casos de títulos que não provocam mutação jurídico-real, como no caso das averbações elucidativas ou históricas sem força para alterar ou restringir direitos reais. O episódio tratado neste expediente administrativo, em que pese o princípio da concentração invocado, não é suficiente para justificar a averbação pretendida, muito menos o registro imobiliário, *data venia*.

Com isso, a qualificação negativa não pode ser censurada, pois o obstáculo ao ingresso do título decorre de um controle prévio de legalidade, de caráter eminentemente jurídico, que visa preservar a segurança dos usuários do serviço extrajudicial, podendo ser citado, para contrapor o ao que se diz nas razões do recurso (fls.70/76), o que está escrito na sentença proferida pela MM. Juíza da 01ª Vara de Registros Públicos: *“Por fim, ainda há que observar que o recolhimento do imposto de transmissão é pressuposto do ato do registro; não sua consequência. Assim, a falta de sua comprovação configura óbice ao registro”*.

Sub censura.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2016.

Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2015/170381 - SÃO PAULO - MOACIR MARTINS ESPERANÇA FILHO.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2016.

(a) **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Corregedor Geral da Justiça.

Advogado: JOÃO LOURENÇO RODRIGUES DA SILVA, OAB/SP XXX.XXX.

(DJE 19/02/2016)

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano, I, p. 147, § 56.