



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70068144757

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 09/03/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 24/03/2016

Cidade: Bagé

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Dilso Domingos Pereira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AVERBAÇÃO DE DISTRATO SOCIAL JUNTO À MATRICULA DE IMÓVEL PERTENCENTE A EMPRESA COM FALÊNCIA ENCERRADA. PROVIDÊNCIA QUE TEM POR OBJETIVO REALIZAR O REGISTRO DOS FORMAIS DE PARTILHA DOS SÓCIOS JÁ FALECIDOS. NEGATIVA DA OFICIALA REGISTRADORA. DISTRATO SOCIAL QUE DEVE SER FORMALIZADO POR INSTRUMENTO PÚBLICO. A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Exegese do art. 108 do CC. Constatado que o imóvel se encontra registrado em nome de empresa com falência encerrada em 2005 e que ambos os sócios já faleceram, para possibilitar o registro dos formais de partilha e, assim, transferir a propriedade para os herdeiros, necessário é que o distrato social seja formalizado por instrumento público. Registro do distrato na Junta Comercial que não lhe confere eficácia de instrumento público. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70068144757 (Nº CNJ: 0024669-54.2016.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE BAGÉ

Apelante: Maria Luiza da Silva Benites

Apelado: A Justiça

Relator: Dilso Domingos Pereira

Data de Julgamento: 09/03/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AVERBAÇÃO DE DISTRATO SOCIAL JUNTO À MATRICULA DE IMÓVEL PERTENCENTE A EMPRESA COM FALÊNCIA ENCERRADA. PROVIDÊNCIA QUE TEM POR OBJETIVO REALIZAR O REGISTRO DOS FORMAIS DE PARTILHA DOS SÓCIOS JÁ FALECIDOS. NEGATIVA DA OFICIALA REGISTRADORA. DISTRATO SOCIAL QUE DEVE SER FORMALIZADO POR INSTRUMENTO PÚBLICO.

A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Exegese do art. 108 do CC. Constatado que o imóvel se encontra registrado em nome de empresa com falência encerrada em 2005 e que ambos os sócios já faleceram, para possibilitar o registro dos formais de partilha e, assim, transferir a propriedade para os herdeiros, necessário é que o distrato social seja formalizado por instrumento público. Registro do distrato na Junta Comercial que não lhe confere eficácia

de instrumento público.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN.**

Porto Alegre, 09 de março de 2016.

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Relator.

RELATÓRIO

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

MARIA LUIZA DA SILVA BENITES apela da sentença que julgou improcedente a dúvida suscitada em face da OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAGÉ, que negou pedido de averbação de distrato social junto à matrícula do imóvel pertencente à empresa Cimer Sul Comércio e Importação Exportação e Representação Ltda.

Em suas razões, sustenta que não procede a negativa da Oficiala Registradora, pois o distrato social é um documento público e, como tal, pode ser averbado junto à matrícula do imóvel. Salieta que a falência da Cimer Sul foi encerrada em maio de 2005, embora inoperante desde 1977, quando foi decretada a sua falência. Destaca que, encerrada a falência, a Cimer permaneceu com um único terreno localizado no Município de Bagé. Observa que a Cimer tinha dois sócios que faleceram durante o processo de falência. Aponta que, como tais sócios tinham esposa e filhos, foi realizado o inventário do terreno e, após, encaminhados os formais de partilha para registro. Afirma ter recebido a orientação de que, para a averbação dos formais, deveria ser realizado o distrato social da Cimer. Assevera que, com as procurações públicas outorgadas por todos os herdeiros, foi feito o distrato social da empresa. Argumenta que, inobstante a realização do distrato, a Oficiala do Registro de Imóveis de Bagé se negou a averbá-lo, ante a alegação de que "o distrato social feito pela JUCERGS não tem validade, pois os sócios são falecidos e que precisa Autorização Judicial para fazer um ato de Lavratura de Escritura Pública". Pondera que o distrato foi registrado na Junta Comercial, conforme a lei determina, sendo documento público. Requer o provimento do apelo, para autorizar o registro dos formais de partilha mediante a apresentação do distrato social da empresa Cimer Sul.

O apelo foi recebido no duplo efeito.

Após, os autos vieram à apreciação desta Corte.

O Ministério Público, neste grau de jurisdição, opinou pelo desprovimento do apelo.

Registro, por fim, que, em razão da adoção do sistema informatizado, os procedimentos ditados pelos artigos 549, 551 e 552, todos do CPC, foram simplificados, sendo, no entanto, observados em sua integralidade.

É o relatório.

VOTOS

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

Não merece prosperar o apelo.

Como visto, pretende a parte requerente autorização para averbar o distrato social de Cimer Sul Ltda. e, assim, registrar os formais de partilha dos ex-sócios da empresa, Luis Oswaldo Necchi Benites e Luis Benites.

A negativa expedida pela Oficiala do Registro de Imóveis se deve à necessidade de formalização, por escritura pública, do distrato social de Cimer Sul.

A parte apelante, no entanto, sustenta que o distrato social realizado perante a Junta Comercial é documento público, pois expedido por um órgão governamental, diretamente ligado à Administração

Direita.

Razão, contudo, não lhe assiste.

De acordo com o art. 108 do Código Civil, 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 (atualmente R\$ 26.400,00).

A partir do distrato social das fls. 20/21, verifica-se que a avaliação do terreno, realizada pela receita estadual, é de R\$ 34.900,00.

Logo, imperiosa a formalização do distrato social da Cimer Sul mediante escritura pública, cuidando-se de transferência de direitos reais sobre imóvel.

Outrossim, com bem salientou a ilustre Promotora de Justiça no parecer das fls. 26/27, "podem ser levados a registro na Junta Comercial distratos sociais formalizados por instrumento público ou particular. Entretanto, o registro do ato na Junta Comercial não lhe confere eficácia de instrumento público".

Mostra-se, pois, perfeitamente cabível e adequada a exigência solicitada pela Oficiala do Registro de Imóveis de Bagé à requerente, devendo o distrato social, para autorizar a transferência da titularidade do bem, ser realizado por instrumento público.

Ante o exposto, nego provimento ao apelo.

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70068144757, Comarca de Bagé: "NEGARAM PROVIMENTO. UNANIME."

Julgador(a) de 1º Grau: NAIRA MELKIS PEREIRA CAMINHA.

(DJe de 24.03.2016)