

Órgão	1ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0732232-15.2024.8.07.0001
APELANTE(S)	ROBERTO DELFORGE DOS SANTOS
APELADO(S)	3. OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL
Relatora	Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA
Acórdão Nº	2000400

EMENTA

I - APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL. DISCORDÂNCIA DO APRESENTANTE QUANTO A RECUSA DE REGISTRO. DÚVIDA DO REGISTRADOR SOBRE A LEGALIDADE DO TÍTULO DECIDIDA POR SENTENÇA. PEDIDO DE NATUREZA ADMINISTRATIVA. RECURSO CABÍVEL. APELAÇÃO. COMPETÊNCIA NÃO ATRIBUÍDA A ÓRGÃO ESPECÍFICO DO PODER JUDICIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL. MATÉRIA NÃO REGULADA NA LEI DE ORGANIZAÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL NEM NO REGIMENTO INTERNO DO TJDF. COMPETÊNCIA RESIDUAL RECONHECIDA DAS TURMAS CÍVEIS.

II – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. VÍCIO DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. ERRO MATERIAL. INOCORRÊNCIA. JULGADO COM ESTRUTURA DE FUNDAMENTAÇÃO HÍGIDA. RAZÕES ESSENCIAIS E RELEVANTES INDICADAS. PRELIMINAR REJEITADA.

III – MÉRITO. DÚVIDA REGISTRÁRIA. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PEDIDO DE NATUREZA ADMINISTRATIVA DIRIGIDO PELO INTERESSADO AO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. DISCORDÂNCIA DO APRESENTANTE A RECUSA A PEDIDO DE REGISTRO NA MATRÍCULA DE IMÓVEIS DO ATO DE ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. DÚVIDA SOBRE A LEGALIDADE DO TÍTULO SUSCITADA PELO REGISTRADOR. EXIGÊNCIA NÃO ACEITA PELO APRESENTANTE DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS EM QUE ELE E SUA ESPOSA SÃO COPROPRIETÁRIOS, PORQUE ADQUIRIDOS NA CONSTÂNCIA DE CASAMENTO CELEBRADO PELO REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL, PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL EM QUE APENAS ELE (CONJUGE VARÃO) FIGURA COMO SÓCIO. NECESSIDADE RECONHECIDA DE QUE SEJA LAVRADA ESCRITURA PÚBLICA PARA TRANSFERÊNCIA DE BENS COMUNS. CÔNJUGE VIRAGO QUE NÃO INTEGRA AO QUADRO SOCIETÁRIO E QUE, PORTANTO, FIGURA COM TERCEIRO NO NEGÓCIO JURÍDICO QUE PRETENDE REALIZAR O CONJUGE VARÃO. TRANSFERÊNCIA QUE DEVE SER FEITA POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA A SER POSTERIORMENTE REGISTRADA NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL. CERTIDÃO EMITIDA PELA JUNTA COMERCIAL. INSUFICIÊNCIA. INAPLICABILIDADE AO CASO CONCRETO DO ART. 64 DA LEI N. 8.934/1994. IMÓVEIS DE TITULARIDADE NÃO EXCLUSIVA DO SÓCIO SUBSCRITOR.

IV - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Malgrado tenha a sentença que julga a dúvida registral natureza administrativa, conforme previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), porque apenas analisa a legalidade da exigência do Oficial do Cartório para registro do título de aquisição imobiliária, não havendo na Lei de Organização Judiciária do Distrito Federal nem no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça norma que atribua a órgão específico a competência para exercer função correcional de controle de legalidade dos atos registrais e notariais, de modo a, em regular procedimento administrativo, sanar irregularidades constatadas ou suscitadas, maior razoabilidade há em reconhecer a competência das Turmas Cíveis para julgar eventuais apelações interpostas contra sentenças que decidam dúvidas registrais, como no caso em apreço.

2. Não se verifica mácula na sentença por ausência de fundamentação, quando o magistrado, indicando a base fática e jurídica formadora de seu convencimento, concretiza o direito à hipótese *sub judice*. Provimento hígido. Art. 93, IX da CF. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.

3. O art. 108 do Código Civil estabelece que, não dispondo a lei em sentido 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. Excepcionando a regra prevista no mencionado dispositivo legal, o art. 64 da Lei n. 8.934/1994, que trata sobre o registro público de empresas mercantis e atividades afins e dá outras providências, dispõe que a certidão dos atos de constituição e alteração da sociedade empresária, emitida pela Junta Comercial, é documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, de bens do sócio subscritor em realização de capital social.

4. Caso concreto em que imprescindível a lavratura de escritura pública para a transferência, pelo cônjuge varão, único sócio da pessoa jurídica cujo capital se busca integralizar, de imóveis que também pertencem à cônjuge virago, com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens. Formalidade necessária à transferência de bens comuns do sócio subscritor e de sua esposa, a qual não integra o quadro societário da empresa. Inaplicabilidade da normativa inserta no art. 64 da Lei n. 8.934/1994.

5. É insuficiente a concessão de outorga conjugal (art. 1.647, I, do Código Civil), no ato de alteração do contrato social, para a integralização de quotas da pessoa jurídica com imóveis comuns do casal, situação que exige a lavratura de instrumento público, conforme previsto no art. 108 do Código Civil, pois envolve a efetiva transferência de titularidade de patrimônio do consorte para sociedade da qual não participa.

6. Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - Relatora, CARLOS PIRES SOARES NETO - 1º Vogal e CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador CARLOS PIRES SOARES NETO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 23 de Maio de 2025

Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Roberto Delforge dos Santos contra sentença (Id 66147099) proferida pelo juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, que julgou procedente dúvida registrária suscitada pelo 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal, a requerimento do ora apelante, nos seguintes termos:

Cuida-se de dúvida registrária suscitada pelo Oficial do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal a requerimento de Roberto Delforge dos Santos.

A controvérsia cinge-se à nota de devolução de ID 206324862, páginas 5/7, referente ao registro de alteração de contrato social da sociedade Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária LTDA em diversas matrículas, daquela serventia.

Segundo o suscitante, a negativa se deu em razão do imóvel, cujo registro de integralização de capital se pretende, não pertencer exclusivamente ao sócio da pessoa jurídica, uma vez que foi adquirido na constância do casamento regido pelo regime de comunhão universal de bens.

Relata que para a transferência de imóveis de terceiros para pessoa jurídica ser válida, seria necessário que o cônjuge não sócio realizasse a transferência através de escritura pública de integralização, consoante artigo 108 do Código Civil.

Quanto ao item 2 da nota devolutiva, esclarece que se refere ao imóvel situado no Lote 7, Quadra Comércio 2, Setor E-Sul, Taguatinga/DF, matrícula 26.865, ID 206324874, e que, em virtude de constar na AV 4 a carta de habite-se referente a duas lojas e dois apartamentos, seria necessário protocolar duas vias do Instrumento de Instituição do Condomínio assinado e com firmas reconhecidas de todos os proprietários ou promitentes compradores, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil.

Além disso, foi solicitado ao suscitado protocolar duas vias do referido Instrumento de Convenção assinado e com firmas reconhecidas dos proprietários ou promitentes que totalizassem 2/3 das frações ideais para registro no Livro 3 – Registro Auxiliar, conforme dispõe o artigo 1.333 do mesmo dispositivo legal.

Sustenta que, em razão do suscitado não se opor ao mencionado item 2 da nota devolutiva, não haveria a possibilidade de determinar o registro da integralização de capital, sob o fundamento de que não há dúvida parcial.

Instado a se manifestar, o suscitado apresentou impugnação no ID 209314477.

O Ministério Público oficiou pela procedência da dúvida, ID 210191009.

É o relatório. Decido.

O artigo 64 da Lei 8.934/94 dispõe que a certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital.

Apesar do citado artigo da Lei 8.934/94 permitir a transferência da propriedade imobiliária do sócio para a sociedade, sendo suficiente a certidão expedida pela respectiva Junta Comercial, destaque-se que ele se refere apenas ao sócio ou subscritor, não alcançando terceiros que não integram a sociedade.

No caso dos autos, pretende o suscitado o registro da alteração do contrato social da Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária LTDA, ID 206324862, páginas 13/25, em diversas matrículas do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Ocorre que, na análise das matrículas juntadas aos autos, constata-se que Roberto Delforge dos Santos, único sócio da referida empresa, é casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria de Fátima Santos Delforge, o que exige a lavratura da escritura pública, consoante dispositivo legal do Código Civil.

Nesse sentido, no julgamento da apelação cível 0710573-44.2020.8.07.0015, do e.TJDFT, o relator, Desembargador Fábio Eduardo Marques, fundamentou que:

“Sucede que ao se considerar que o dispositivo supramencionado não faz qualquer referência ao cônjuge que não integra os quadros da sociedade, mas apenas aos sócios, sem que haja qualquer permissivo para a interpretação extensiva pretendida pela apelante, a exigência realizada pelo oficial registrador está amparada no Código Civil. (...) Desse modo, não se trata de simples

anuência do cônjuge, nos termos do art. 1.647, inc. I, do CC, mas de verdadeira transferência de bem que integra seu patrimônio à sociedade da qual não participa.”

Dessa forma, faz-se necessária a lavratura da escritura pública para a transferência dos bens, nos termos do artigo 108 do Código Civil.

Ressalte-se que com relação ao item 2 da nota devolutiva, ID 206324862, página 6, o suscitado não se opôs às exigências, ID 209314477.

Face ao exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida.

Certificado o trânsito em julgado, cumpra-se o disposto no inciso I do artigo 203 da Lei 6.015/73.

Custas pelo suscitado, consoante artigo 207 da Lei 6.015/73.

Opostos embargos de declaração pelo suscitado (Id 66147103), os aclaratórios foram rejeitados pela decisão de Id 66147105.

Inconformado, o suscitado interpõe o presente apelo.

Em razões recursais (Id 66147559), alega, em síntese, a necessidade de reforma da sentença recorrida para que seja julgada improcedente a dúvida registral. Afirma ser prescindível a lavratura de escritura pública para transferência de imóveis de sua titularidade em integralização de capital social, ainda que seja casado pelo regime da comunhão universal. Diz ser imprescindível, ainda, que os bens tenham sido adquiridos na constância da sociedade conjugal. Sustenta haver na alteração do contrato social a ser averbada nas matrículas dos imóveis expressa autorização da cônjuge virago, o que atenderia à exigência de outorga uxória prevista no art. 1.647, I, do Código Civil.

Argumenta preceituar o art. 108 do Código Civil que a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimo depende da lavratura de escritura pública apenas quando a lei não dispuser em sentido contrário. Brada estar a formalidade exigida pelo mencionado dispositivo legal excepcionada pelo art. 64 da Lei n. 8.934/94, que estabelece ser a certidão de alteração do contrato social, fornecida pela Junta Comercial, documento hábil a efetivar a transferência de bens em integralização de capital social.

Proclama inexistir prejuízo à consorte, porquanto estando com ela casado sob o regime da comunhão universal de bens, “*as cotas empresariais da empresa Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária Ltda. (...) são patrimônio comum de ambos os cônjuges*”. Assevera “*que todos os frutos percebidos com o imóvel serão comum entre o casal, bem como qualquer futura alienação necessariamente terá que ter a outorga uxória da Sra. Maria de Fátima Santos Delforge*”.

Diz haver omissão no pronunciamento judicial recorrido quanto à análise do julgado que indica em razões recursais. Aponta erro material no ponto em que o magistrado de primeiro grau considerou ser o 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal o suscitante da dúvida registral.

Ao final, requer o seguinte:

A) A intimação da parte apelada, para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, conforme os ditames do art. 1.010, IV, § 1º, do CPC.

B) Seja o presente recurso conhecido e no mérito provido para reformar a sentença de ID.211256546, para que seja julgada improcedente a dúvida suscitada pelo 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal e consequentemente seja determinado a integralização dos imóveis em comento sem a necessidade de escritura pública;

C) Seja reformada/modificada a sentença apelada de ID.211256546, para que seja corrigido o erro material alhures exposto.

Preparo recolhido (Ids 66147560 e 66147561).

Parecer da d. Procuradoria de Justiça pelo conhecimento e desprovimento da apelação (Id 67070148).

É o relato do necessário.

VOTOS

A Senhora Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - Relatora

1. Da competência da Turma Cível para julgamento da apelação

A despeito do entendimento já adotado por esta Relatoria no Acórdão n. 1346810 (Processo n. 07100295620208070015, Relator: DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 9/6/2021, publicado no DJE: 22/6/2021), no sentido de não serem as Turmas Cíveis deste Tribunal competentes para julgar feitos como o ora em análise, tendo em vista a natureza administrativa do procedimento de dúvida registral, conforme exposto no art. 204 da Lei de Registros Públicos, do que resulta ser também de natureza administrativa a insurgência contra a decisão do juiz que atua exercendo funções administrativas, não jurisdicionais, em mais detido exame do tema, reconheço, considerando a atual ordenação do Poder Judiciário do Distrito Federal, a competência desta Turma Cível para julgar o presente recurso de apelação contra a sentença que julgou a dúvida registrária suscitada pelo recorrido.

De fato, não havendo na Lei de Organização Judiciária do Distrito Federal nem no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça norma que atribua a órgão específico a competência para exercer função correicional de controle de legalidade dos atos registraes e notariaes, de modo a, em regular procedimento administrativo, sanar irregularidades constatadas ou suscitadas, maior razoabilidade há em reconhecer a

competência das Turmas Cíveis para julgar eventuais apelações interpostas contra sentenças que decidam dúvidas registrais, como no caso em apreço.

Por tais razões, **firmo a competência desta Turma Cível** para julgar o presente recurso.

Posto isso, **conheço** da apelação, porque atendidos estão os requisitos de admissibilidade. **Recebo-a** nos efeitos devolutivo e suspensivo, com fundamento no 202 da Lei 6.015/1973.

2. Do recurso

2.1 Da preliminar de nulidade da sentença. Vício de fundamentação. Omissão. Erro material.

O apelante sustenta a nulidade da sentença por vício de fundamentação. Diz não ter sido considerado julgado indicado em razões recursais, qual seja, acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que decidiu em sentido contrário ao entendimento adotado pelo magistrado de origem. Aponta de erro material porque reconhecido como suscitante do procedimento de dúvida registral o Cartório do 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Sem razão, contudo.

Em atenção ao dever constitucionalmente estabelecido de fundamentação (art. 93, IX, CF), os pronunciamentos judiciais devem trazer indicados os motivos de fato e de direito adotados pelo julgador em razões de decidir. Assim deve ser e a tal exigência atende o pronunciamento judicial com que não se conforma o apelante.

A sentença vergastada discorreu de forma detalhada e analítica acerca da necessidade de lavratura de escritura pública para que o apelante, único sócio da empresa Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária Ltda., possa transferir, para fins de integralização de capital social, imóveis que também pertencem a sua esposa, com quem é casado sob o regime da comunhão universal de bens.

Em definitivo, não há mácula por omissão na sentença recorrida. Inexiste vício por falta de fundamentação no pronunciamento que expõe de forma clara e coerente as razões pelas quais formado convencimento contrário ao interesse do apelante.

Foram elucidadas as questões postas à deliberação judicial com respeito ao sistema normativo constitucional e infraconstitucional. Foram devidamente considerados os argumentos aduzidos pelas partes e as provas reunidas aos autos. Cumprido está, portanto, o dever constitucional de motivação da sentença expresso no art. 93, IX, da Carta da República, não servindo a descaracterizar o atendimento a dita obrigação funcional as genéricas razões aduzidas pelo apelante.

Quanto ao tema, esta 1ª Turma Cível não reconhece mácula por vício de fundamentação (art. 489, § 1º, VI, do CPC) quando o juiz se manifesta sobre as questões controvertidas que, em tese, influenciem a decisão da causa. Ademais, não se pode ter como omissa a sentença pelo só fato de alcançar conclusão contrária às teses defendidas pela parte quando para assim concluir tenha o julgador considerado as alegações das partes e as cotejado com as provas reunidas aos autos (Acórdão 1183613, 07111057720188070018, Relator: Simone Lucindo, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 26/6/2019, publicado no DJE: 23/7/2019).

No mais, também não há que se falar em erro material no ponto em que indicou o magistrado sentenciante ser o Cartório do 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal o suscitante da dúvida registral, como se depreende da peça vestibular (Id 66147069).

Como destacou o magistrado de primeiro grau (Id 66147105), “a dúvida registral é pedido de natureza administrativa, a ser formulado exclusivamente pelo tabelião/registrator, a requerimento do interessado, para que o juízo de registros públicos decida sobre a legitimidade da exigência ou recusa feita, com o deferimento ou não do registro/averbação ou da lavratura do ato notarial”, conforme procedimento previsto pelos artigos 198, 199 e 200, da Lei n. 6.015/1973, de modo que o documento de Id 66147090 trata “apenas de mero pedido ao oficial para que ESTE suscite a dúvida ao juízo competente”.

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

(...)

V - o interessado possa satisfazê-la; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. *(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e *(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Art. 199 - Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença. (Renumerado do art. 201 § 1º com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias. (Renumerado do art. 202 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 201 - Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos. (Renumerado do art. 202 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). (grifos nossos)

Hígida, portanto, a sentença combatida. Mácula a eivá-la de nulidade não há.

Por esses motivos, **rejeito a preliminar de nulidade da sentença por vício de fundamentação.**

2.2 Do mérito

O apelante alega, em suma, ser desnecessário lavrar escritura pública para a transferência de imóveis de sua titularidade em integralização de capital social, ainda que esteja casado sob o regime da comunhão universal e que tais bens tenham sido adquiridos na constância da sociedade conjugal. Afirma ser suficiente a averbação da transferência de titularidade no cartório imobiliário em que registrado cada um dos imóveis de certidão do ato de alteração do contrato social fornecida pela Junta Comercial, documento esse de que sua esposa expressamente anui à integralização de capital pela transferência de imóveis sobre os quais detém copropriedade, conforme dispõem o art. 1.647, I, do Código Civil e o art. 64 da Lei n. 8.934/94.

Todavia, malgrado o esforço argumentativo desenvolvido pelo apelante, em detida análise do caderno processual originário, nada encontro com capacidade para alterar as conclusões a que chegou o magistrado de primeira instância.

Explico.

O art. 108 do Código Civil estabelece que, não dispondo a lei em sentido 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.

Excepcionando a regra prevista no mencionado dispositivo legal, o art. 64 da Lei n. 8.934/1994, que trata sobre o registro público de empresas mercantis e atividades afins e dá outras providências, dispõe que a certidão dos atos de constituição e alteração da sociedade empresária, emitida pela Junta Comercial, é documento hábil à transferência de domínio, por transcrição no registro público competente, de bens do sócio subscritor em realização de capital social. Confira-se:

Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais, empresa individual de responsabilidade limitada e sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou o aumento do capital.

Note-se que o dispositivo legal acima transcrito **permite ao sócio dispor livremente de bens de que seja titular** para integralização de capital social, independentemente da lavratura de escritura pública.

Não é esse, contudo, o caso dos autos.

O suscitado/recorrente pretende transferir para a empresa Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária Ltda., em que figura como único sócio (Id 66147070, p. 13), **imóveis que também pertencem à sua esposa** (Ids 66147071 a 66147088), porque adquiridos na constância da sociedade conjugal celebrada sob o regime da comunhão universal de bens.

Assim, correta a assertiva posta no pronunciamento judicial atacado de que não tem aplicabilidade ao caso concreto a normativa inserta no art. 64 da Lei n. 8.934/94, isso porque, *“apesar do citado artigo (...) permitir a transferência da propriedade imobiliária do sócio para a sociedade, sendo suficiente a certidão expedida pela respectiva Junta Comercial, (...) ele se refere apenas ao sócio ou subscritor, não alcançando terceiros que não integram a sociedade”*, tal como a esposa do recorrente.

Nesse contexto, para a hipótese *sub judice*, deve prevalecer a regra geral prevista no Código Civil (art. 108) que exige a lavratura de escritura pública para transferência de imóveis e seu registro no competente cartório imobiliário, ainda que em realização de capital social, conforme exigência constante do item IV da nota de devolução exarada pelo 3º Registro de Imóveis do Distrito Federal (Id 66147089):

(...)

IV Exigência(s) elaborada(s) pelo(a) Escrevente Autorizado(a) Arthur José Martins de Moura. Para que o título (INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL) possa ser averbado ou registrado, é necessário:

Reiteramos parcialmente a Nota de Devolução datada de 05/03/2024, redigida sob o número de protocolo de Exame Cálculo 85.034, ou seja:

1. O imóvel cujo registro de integralização de capital se pretende não pertence exclusivamente ao sócio da empresa, posto que adquirido na constância de casamento regido pelo regime de comunhão de bens. Portanto, observando a forma correta prevista em lei para que a transferência de imóveis de terceiros para a pessoa jurídica seja válida, não basta a anuência da esposa do sócio no instrumento que determina a integralização, devidamente registrado na Junta Comercial, sendo necessário que o cônjuge não sócio proceda a transferência do imóvel observando a forma prescrita no ordenamento jurídico, qual seja, a escritura pública de integralização, conforme determina o artigo 108 do Código Civil, e não anuência por escritura pública declaratória.

1.1. Tal questão já foi decidida pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em 22/2/2007, processo 626-6/9 e reiterada pela Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, processo administrativo 2012.01.1.048434-4. Conforme restou lá decidido:

“Assim, embora não haja óbice algum à transferência dos bens imóveis para o fim de integrar a quota social, conforme previsto no artigo 167, I, 32, da Lei de Registros Públicos, e por meio de instrumento particular, o fato de o regime de bens do casamento do aludido sócio ser o da comunhão universal reclama efetiva transferência e não a simples anuência por parte de sua mulher, porque esta também é proprietária dos imóveis.” Prossegue o julgado concluindo que:

"Da leitura deste último dispositivo legal transcrito, a conclusão não é outra senão a de que, no caso em tela, seria necessário que a mulher também fosse sócia e que estivesse conferindo estes bens imóveis em pagamento das quotas sociais, para que a totalidade fosse transferida à sociedade, e, se não é assim, e se o artigo 64 ora comentado não autoriza a transmissão da propriedade por mera anuência, a transferência da titularidade do domínio da parte que lhe cabe, em favor do cônjuge, só é possível mediante escritura pública de integralização, conforme previsto no artigo 108 do Código Civil".

(...)

Sobre o tema, já reconheceu esta e. Corte de justiça a necessidade de lavrar escritura pública cartório de notas para comprovar a celebração de negócio jurídico como o ora em análise:

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMÓVEL COMUM. SÓCIA CASADA SOB O REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. OUTORGA UXÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A transferência de imóvel pertencente ao patrimônio conjugal de um dos sócios, casado sob o regime da comunhão universal de bens, para integralização de capital social, deve ser instrumentalizada por escritura pública, notadamente porque o cônjuge não integra os quadros da sociedade. 2. Apelação conhecida e não provida. (Acórdão 1376930, 0710573-44.2020.8.07.0015, Relator(a): FÁBIO EDUARDO MARQUES, 7ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 13/10/2021, publicado no DJe: 23/11/2021.)

Nem se alegue bastar o simples fato de constar do ato de alteração do contrato social expressa autorização da cônjuge virago para suprir a exigência legal de que seja lavrada escritura pública com o devido registro no cartório de registro de imóveis para transferência dos bens imóveis a ela pertencentes em integralização das quotas sociais relativamente a sociedade empresária a que não integra como sócia. Assim o afirmo porque a hipótese *sub judice* não contempla situação em que admissível a mera anuência da cônjuge virago para que o apelante, cônjuge varão e sócio da empresa, possa transferir bens de exclusiva titularidade dele (art. 1.647, I, do Código Civil). A controvérsia instaurada nos autos versa sobre a efetiva transferência para pessoa jurídica de imóveis de copropriedade da esposa do sócio/apelante que, não integrando o quadro societário da empresa que terá integralizado seu capital, assume a inequívoca condição de *terceiro*. Esse o motivo pelo qual a transferência de propriedade deve ser feita por meio de escritura pública a ser posteriormente registrada no cartório de registro de imóveis (art. 108 do Código Civil).

Vale ressaltar, nesse ponto, como bem consignado na sentença recorrida, que o fato de o apelante ser *"o único sócio da Delforge Consultoria Empresarial e Participação Societária LTDA não implica, necessariamente, em (sic) ausência de prejuízo ao cônjuge que, por não fazer parte do quadro societário, não participará da administração da sociedade e do destino a ser dado aos imóveis integralizados ao capital social a partir de então"*.

Ao contrário, o art. 978 do Código Civil é expresso ao estabelecer a dispensa de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens do matrimônio, para que o empresário casado possa alienar ou gravar de ônus real os imóveis que integrem o patrimônio da sociedade, o que fragiliza o argumento deduzido pelo suscitado/recorrente de que *"qualquer futura alienação necessariamente terá que ter a outorga uxória da Sra. Maria de Fátima Santos Delforge"*.

Pelo exposto, deve ser observado o procedimento estabelecido como regra no sistema registral brasileiro, o qual elege como essencial à validade do negócio jurídico de transferência de bens de propriedade comum do apelante e de sua esposa a lavratura de escritura pública em integralização de capital social de pessoa jurídica, uma vez que somente um dos consortes integra o quadro societário, visto que não figura como sócia a cônjuge virago.

Irreparável, destarte, a sentença recorrida que julgou procedente a dúvida registral.

Posto isso, **conheço** do recurso e a ele **NEGO PROVIMENTO**, mantendo incólume a sentença recorrida.

Sem majoração de honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC), porque não fixados na origem.

É como voto.

O Senhor Desembargador CARLOS PIRES SOARES NETO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.