



PROCESSO Nº 0106282-25.2021.8.19.0001

APELANTE: ALS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**APELADO: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

RELATOR: DESEMBARGADOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

**RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA
PELO CARTÓRIO DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS
DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO PARA REGISTRO
DE INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL
SOCIAL. REGISTRO ADIADO PELO OFICIAL
SUSCITANTE, DIANTE DA NECESSIDADE DE
ESCRITURA PÚBLICA PARA A TRANSFERÊNCIA DO
IMÓVEL EM RELAÇÃO À PARTE DO CÔNJUGE DE
SÓCIO CASADO PELO REGIME DA COMUNHÃO DE
BENS. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A
DÚVIDA SUSCITADA. INCONFORMISMO.
INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO. A
PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELO
PROVIMENTO DO RECURSO. A INCORPORAÇÃO DE
IMÓVEIS AO CAPITAL SOCIAL PODERÁ SER FEITA
POR ATO DE CONSTITUIÇÃO OU ALTERAÇÃO
CONTRATUAL DEVIDAMENTE REGISTRADA NA
JUNTA COMERCIAL, SENDO TÍTULO HÁBIL PARA A
TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO
ART. 64 DA LEI Nº 8.934/94. PRECEDENTE DESTE
CONSELHO DA MAGISTRATURA. DÚVIDA QUE DEVE
SER JULGADA IMPROCEDENTE. RECURSO AO QUAL
SE DÁ PROVIMENTO.**





ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este recurso de apelação nos autos do Procedimento nº **0106282-25.2021.8.19.0001**, em que figuram como apelante **ALS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** e, apelado, o **CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

ACORDAM os Desembargadores que compõem o Conselho da Magistratura, em sessão realizada nesta data, **por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso de apelação**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 9º de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, em requerimento de registro de instrumento particular de Incorporação de Bens à sociedade empresária ALS Imóveis Empreendimentos e Participações Ltda., onde figura como transmitente Adolfo Lino de Sousa, referente ao imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, prédio nº 1.393, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 200.320.

Em sua inicial (fls. 77/79 – instruído com documentação – fls. 03/75 e 81/96), o Oficial suscitante informou que obistou a prática do ato pretendido em razão da seguinte exigência, *ipsis litteris*:

“Exigência: ‘Em virtude da comunicabilidade do imóvel, a transferência da parte da propriedade de CIDADINA, deve ser feita através de escritura pública, uma vez que a mesma não é subscritora (sócia), atendendo a regra do art. 108 do CCB’.”





Esclarece o Suscitante que o sócio transmitente é casado sob o regime de comunhão total de bens e sua esposa, detentora da meação do imóvel, apesar de constar como interveniente anuente na respectiva alteração contratual arquivada junto à JUCERJA, não seria figura legítima à incorporação pretendida, haja vista não participar do quadro societário da empresa.

Cópia da certidão de ônus reais (fls. 81/82).

Em sua impugnação (fls. 100/107), a parte interessada sustenta, em apertada síntese, constar da cláusula quinta da alteração contratual, devidamente registrada na JUCERJA, que os proprietários do imóvel dado em incorporação, Adolfo Lino de Souza e Cidalina Martins, o fizeram de forma conjunta. Argumenta que a exigência imposta estaria em desacordo com o artigo 107¹ do Código Civil; outrossim, pontua a incidência da regra constante do artigo 64² da Lei nº 8.934/94.

O Oficial reiterou os termos da Dúvida inicialmente suscitada (fls. 120/121).

Parecer do Ministério Público pela procedência da dúvida (fls. 141).

Petição da parte interessada pleiteando a improcedência da dúvida (fls. 143).

O juízo **a quo** (fls. 145/146) julgou a dúvida procedente.

Inconformada, a parte suscitada interpôs Recurso de Apelação (fls. 167/176), reiterando toda a argumentação exposta ao longo deste procedimento.

¹ Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

² Art. 64. 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. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)





Contrarrazões (fls. 222/223) ratificando integralmente a declaração de dúvida.

Parecer da Procuradoria de Justiça (fls. 230/233), opinando pelo conhecimento e provimento da apelação, com a reforma da r. sentença, para que a dúvida seja julgada improcedente.

É o Relatório.

VOTO

No caso em comento, a interessada pretende o registro de incorporação de determinado imóvel ao capital social da sociedade empresária ALS Imóveis Empreendimentos e Participações Ltda., tendo o Oficial Registrador adiado a efetivação do ato, suscitando a presente dúvida, por entender que a transferência do bem, em relação à parte da propriedade da esposa do sócio Adolfo Lino de Souza, deverá ser realizada por meio de Escritura Pública, considerando a comunicabilidade do imóvel.

Com efeito, cinge-se a controvérsia acerca da obrigatoriedade ou não de lavratura de escritura pública para o registro de incorporação de bem imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica mediante aumento do seu capital social, tendo em vista que o cônjuge sócio é casado sob o regime da comunhão total de bens.

Ocorre que a transmissão dos imóveis à pessoa jurídica se estabeleceu através da cláusula 5ª da Alteração Contratual devidamente registrada na JUCERJA e têm como finalidade o aumento de seu capital social. Desta forma, com fulcro no disposto no artigo 64³ da Lei nº 8.934/94, a certidão dos atos de

³ Art. 64. 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





constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas Juntas Comerciais em que foram arquivados, consiste em o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social.

Assim, em vista de expressa previsão legal, resta afastada a exigência, haja vista que o documento apresentado a registro, devidamente acompanhado por certidão da Junta Comercial, constitui documento hábil para ingresso no fólio real, e, por isso, dispensa a lavratura de escritura pública.

Nesta ideiação é o entendimento deste E. Conselho da Magistratura:

*“DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE INCORPORAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. EXISTÊNCIA, CONTUDO, DE CERTIDÃO EXPEDIDA PELA JUNTA COMERCIAL QUE CONSTITUI DOCUMENTO HÁBIL, DISPENSANDO A LAVRATURA DE ESCRITO PÚBLICO. ART. 64 DA LEI Nº 8.934/94. SÓCIOS CÔNJUGES; EXIGÊNCIA DE ADEQUAÇÃO DA SOCIEDADE AO NOVO CÓDIGO CIVIL. CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE E CELEBRAÇÃO DO CASAMENTO ANTERIORES À VIGÊNCIA DESTE ÚLTIMO. PROIBIÇÃO QUE NÃO ATINGE AS SOCIEDADES ENTRE CÔNJUGES, JÁ CONSTITUÍDAS. ART. 5º INCISO XXXVI DA CF. PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. DÚVIDA JULGADA IMPROCEDENTE. CONFIRMAÇÃO DO **DECISUM**.”* (Processo nº 0379149-47.2012.8.19.0001; Relator: Des. Nascimento Antônio Povoas Vaz; Julgamento: 15/01/2014)

transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)





Por oportuno, o bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls. 232/233), *in verbis*:

“Todavia, a referida exigência não merece prosperar, eis que a incorporação de imóveis ao capital social de sociedade empresária poderá ser feita por ato de constituição ou alteração contratual devidamente registrada na Junta Comercial, sendo título hábil para a transferência do imóvel, consoante dispõe o artigo 64 da Lei nº 8.934/94 (...)

No caso em apreço, a Sra. Cidalina Martins, cônjuge do sócio Adolfo Lino de Souza, anuiu com a transferência do imóvel (fls. 21), assinando o documento, conforme se observa na cláusula quinta da Alteração Contratual, não havendo necessidade de ser lavrada uma outra escritura pública em separado, já que a norma acima citada não fez qualquer ressalva para os casos em que a transferência do imóvel for feita por sócios casados em regime de comunhão de bens.

Vale lembrar que o regime da comunhão de bens não implica em um condomínio, como se a meação pudesse ser cindida do todo na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada cônjuge, ao contrário, ambos os cônjuges têm direito ao todo em conjunto.

(...)

Logo, se não há patrimônio individual de cada cônjuge, como exigir que o cônjuge que não é sócio realize ‘a transferência da parte da propriedade de Cidalina’ (como está na exigência) através de escritura pública?





A exigência é um absurdo jurídico porque não existe parte da propriedade de cônjuge enquanto o casamento existe, mas uma comunhão indivisa.

Daí porque o art. 1.643 do Código Civil dispõe que o cônjuge precisa da autorização do outro cônjuge para alienar bens imóveis:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

Ora, é mera autorização e esta se dá no mesmo ato jurídico em que a alienação ocorre.

A exigência é contrária ao art. 1.647 do Código Civil e ao o artigo 64 da Lei nº 8.934/94.

É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

*Destarte, improcede a exigência formulada pelo Sr. Oficial, tendo em vista que não encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio, **razão pela qual merece reforma o julgamento de procedência prolatado pelo Juízo a quo.***

Conclui-se, portanto, que não há óbice ao registro pretendido, motivo pelo qual a sentença deve ser modificada para julgar a presente dúvida improcedente.



Por estes fundamentos, **VOTO no sentido de conhecer e dar provimento ao recurso de apelação**, nos termos assinalado.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2024.

Desembargador CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
RELATOR

