

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5211605-06.2023.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: SOCIEDADE PORVIR CIENTÍFICO (INTERESSADO)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA DE PORTO ALEGRE
(REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por SOCIEDADE PORVIR CIENTÍFICO em relação à decisão que, nos autos do procedimento de dúvida registral, julgou procedente a dúvida apresentada pelo Registro de Imóveis da 2ª Zona, para não autorizar os atos registrários postulados, assim proferida (evento 15, SENT1):

*Trata-se de procedimento de **DÚVIDA** apresentado pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA**, pela Registradora Substituta, relativamente ao requerimento, acompanhado de documentos, objetivando a transferência do imóvel da matrícula nº 84.437, livro 02/RG, por meio de desmembramento/cisão parcial, sendo vertido para o patrimônio da **SOCIEDADE PORVIR CIENTÍFICO** para a **PROVÍNCIA LA SALLE BRASIL**.*

Refere, em suma e principalmente, a ausência de título hábil à transferência da propriedade do imóvel de uma pessoa jurídica para outra, por não estar abarcada pela exceção legal, que autoriza a transferência apenas com apresentação do instrumento de alteração registrado no órgão competente. Refere os conceitos de incorporação, fusão e cisão de empresas, nas palavras do jurista Arnaldo Rizzardo. Cita, também, o art. 542 da CNRR. A regra é a exigência de escritura pública, nos termos do art. 108 do CC, para os atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis. Regra essa excepcionada para as empresas, nos termos do art. 98, § 2º, e art. 234, da Lei nº 6.404/76, e dos arts. 53 e 64 da Lei nº 8.934/96, dispositivos esses que embasam o citado art. 542 da CNRR.

A exceção é válida somente nas hipóteses de envolver sociedades empresárias e simples e as chamadas sociedades limitadas unipessoais que substituíram as empresas individuais de sociedade limitada, extintas pela Lei nº 14.195/2021, não incluindo as pessoas jurídicas envolvidas, por se constituírem de uma associação civil e uma organização religiosa. Não dispondo a lei em contrário, nos termos do art. 108, do CC, a escritura pública é imprescindível à validade do ato.

Por não se enquadrar nas hipóteses de dispensa da escritura pública, segue a inicial, o ato de cisão, com a subsequente incorporação de parte do patrimônio, para formação de nova pessoa jurídica, segue o disposto do art. 1.246, do CC. Acostados documentos.

A suscitada deduziu impugnação, argumentando, em síntese, que nos casos omissos, o ordenamento brasileiro dispõe sobre a aplicação dos arts. 4º e 5º da Lei de Introdução ao Direito Brasileiro. Dessa forma, a interpretação da omissão legislativa é de que, embora as opções de reestruturação societária sejam previstas prioritariamente na Lei das Sociedades Anônimas, a cisão, a fusão e a incorporação são perfeitamente aplicáveis às outras formas de associação admitidas (art. 44 do CC), entre elas as associações civis, com inteligência do art. 2.033 do Código Civil.

Por isso, continua a impugnação, pode-se afirmar que a incorporação de patrimônio de uma associação civil por uma entidade religiosa deve ser regida, no couber, pelo disposto nos arts. 1.116 a 1.118 do CC, bem como do art. 64 da Lei nº 8.934/94 c.c art. 234 da Lei 6.404/76. Sobre a hierarquia das normas, menciona que a Corregedoria-Geral da Justiça/RS, na CNNR (art. 546) criou normas não existentes na legislação, limitando direitos, negando a aplicação dos dispositivos legais antes citados. Por fim, postula a improcedência.

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pela improcedência.

Relatei. Decido.

I - O atual sistema sobre registro de imóveis foi criado com o objetivo de garantir a autenticidade, a confiabilidade, a continuidade, a segurança jurídica e a produção dos efeitos dos atos jurídicos, inter vivos ou mortis causa, declaratórios, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre a propriedade imobiliária.

Necessário, portanto, para se assegurar a aplicabilidade de tais princípios, obediência a requisitos formais dos títulos passíveis de assentamento e à técnica estabelecida pela lei vigente, bem assim os atos e decisões judiciais que impliquem em alteração dos elementos constantes do álbum imobiliário.

II - O art. 134, II, do Código Civil de 1916, estabelecia:

"É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

(...)

II - Nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóvel de valor superior a Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola.”

O art. 108 do novel Codex consigna: “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 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

J. M. Carvalho Santos (Código Civil Brasileiro Interpretado, Livraria Freitas Bastos S/A, 11ª edição, vol. III, p. 140) explica: “1 - Que significa a frase - é da substância? Equivale a dizer: sem isso, não pode existir (Clóvis, obr. cit., página 424). Quer dizer o Código, portanto, que os atos aí enumerados também não prevalecerão e nem produzirão efeito sem a escritura pública. Enquanto a escritura não for lavrada, é a consequência, o ato não estará formado, (...)”.

A norma substantiva, assim, para validade do ato jurídico, exige a forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104, III, do Código Civil/2002), ou seja, como regra geral, a forma pública para os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóvel de valor superior ao estipulado no art. 108, antes citado.

III - Incorporação é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações (art. 227, da Lei n.º 6.404/76).

Como se vê, menciona Rubens Requião (Curso de Direito Comercial, 2º vol., Saraiva, 1.980, p. 215), na incorporação não surge nova sociedade, pois uma, a incorporadora, absorve outra ou outras sociedades, que se extinguem. Essa extinção, no caso, é inexorável, pois assim determina a lei. O art. 219, II, declara extinta a companhia pela incorporação.

Na cisão uma empresa transfere parte de seu patrimônio para outra sociedade com ambas respondendo solidariamente perante terceiros (Artigos 229 e 233 da Lei 6.404/76).

IV - O Código Civil estabelece:

“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.”

“Art. 1.119. A fusão determina a extinção das sociedades que se unem, para formar sociedade nova, que a elas sucederá nos direitos e obrigações.”

V - Walter Ceneviva (Lei dos Registros Públicos Comentada, 8ª edição, saraiva, 1.993, p. 298), comentando o instituto da incorporação, embora entendendo ocorrer transferência

patrimonial e, por isso, seria caso de registro, menciona que a Lei n.º 6.404/76 é expressa no sentido de que a certidão, passada pelo registro de comércio, da incorporação, é o documento hábil para a averbação nos registros públicos competentes da sucessão, decorrente da operação em bens, direitos e obrigações. Aliás, esta é a redação do art. 234, da citada lei (verbis): “A certidão, passada pelo Registro de Comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos registros públicos competentes, da sucessão, decorrente da operação em bens, direitos e obrigações”.

VI - A exceção, pois, nos termos supra referidos, somente beneficia, e com exclusividade, as sociedades empresárias e simples. Na espécie, por se tratar de incorporação de patrimônio de uma associação civil por uma associação religiosa deve e ante a inexistência de regra específica, obrigatória é a outorga da escritura pública (art. 108 do CC), para perfectibilizar a incorporação pretendida. Assim, inaplicável, na espécie, a Lei de Introdução ao Direito Brasileiro,

VII - Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA, para não autorizar os atos registrários postulados pela SOCIEDADE PORVIR CIENTIFÍCO.

Custas pela suscitada. Com o trânsito em julgado, oficie-se ao Registro de Imóveis, seguindo-se de baixa e arquivamento.

Intime-se.

Em suas razões recursais, alega que, mesmo que a Lei nº 6.404/76 trate de sociedade por ações, sua aplicação e disposições não podem incidir apenas nesse tipo de sociedade, sendo possível que as modalidades de reorganização empresarial (fusão/incorporação/cisão) ocorram com as pessoas jurídicas elencadas no artigo 44, CC. Os emolumentos para a formalização de escrituras públicas de compra e venda no caso alcançam a importância de R\$ 200.000,00. As modalidades de reorganização não se configuram como atos de alienação típica, tal como ocorre na venda e doação, dispensando ainda o recolhimento de ITBI ou ITCD. Ao final, requer seja o recurso provido para se admitir o registro pretendido sem a lavratura de escritura pública para transferência dos imóveis objeto da cisão parcial da Sociedade Porvir Científico (evento 24, APELAÇÃO1).

Em parecer do Ministério Público, o órgão ministerial opina pelo desprovimento da apelação, considerando que o Registrador apenas pode autorizar o acesso ao registro imobiliário dos títulos juridicamente válidos e registráveis. O artigo 64 da Lei nº 8.934/1994 se aplica a empresários individuais, empresa individual de responsabilidade limitada e sociedades mercantis (evento 7, PARECER1).

É o relatório.

VOTO

Meu voto dá provimento à apelação e determina o registro.

Reconstituo que o apelante requereu a suscitação de dúvida ao Oficial Registrador do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre. Segundo consta da suscitação de dúvida, em 23-08-2023 o apelante apresentou documentos para a transferência da propriedade do imóvel de matrícula nº 84.437 do Livro 2-RG de Sociedade Porvir Científico para a Província La Salle Brasil, pois houve cisão parcial da Sociedade Porvir Científico.

Foi apresentada nota devolutiva sobre a qual houve discordância do apelante, por entender aplicável ao caso os artigos 1.116 e 1.118 do Código Civil, no que couber, os quais tratam da incorporação das sociedades em geral. A certidão dos atos de alteração, havendo a cisão parcial da Sociedade Porvir Científico, seria instrumento hábil para o ato, sem que haja alienação, mas sucessão subjetiva por cisão e incorporação.

Na suscitação da dúvida, consigna a Registradora Substituta que a autorização para utilização do instrumento constitutivo ou de alteração para registrar a cisão de sociedades é restrito às hipóteses do artigo 542 do Provimento nº 001/2020 (Consolidação Normativa Notarial e Registral -CNNR-RS). A regra é a exigência de escritura pública para os atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, segundo o artigo 108, CC, o que é excepcionado para as sociedades empresárias (evento 1, INIC1).

Em parecer do Ministério Público, este opina pela improcedência da dúvida, dado que as organizações religiosas são pessoas jurídicas de direito privado sem finalidade econômica e que gozam de autonomia quanto à sua criação, organização, estruturação interna e funcionamento, segundo o artigo 44, § 1, CC. A cisão e a incorporação devem ser consideradas hipóteses de sucessão, com transferência de patrimônios líquidos por mutação subjetiva, sendo a propriedade imobiliária afetada pela via oblíqua, de modo que inexige-se a lavratura de escritura pública (evento 10, PROMOÇÃO1).

A sentença julgou procedente a dúvida para não autorizar os atos registrais postulados, com fundamento no fato de que a exceção apenas beneficia, e com exclusividade, as sociedades empresárias e simples. Tratando-se de incorporação de patrimônio de uma associação civil por uma associação religiosa e inexistindo regra específica, é obrigatória a escritura pública.

Feitas estas considerações, observo que a regra é a lavratura de escritura pública para a validade dos atos de constituição, de transferência e de modificação ou renúncia de direito reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. A legislação prevê algumas exceções, como é o caso em que basta apresentação de certidão dos atos de constituição e alteração de empresários individuais e sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais, que devem ser transcritos no registro competente, para que haja a transferência de bens (artigos 53 e 64 da lei nº 8.934/94). Igualmente ocorre em relação à sociedade por ações, nos termos do artigo 234, da lei nº 6.404/1976.

As associações podem ter transformação, incorporação, cisão ou fusão, segundo o artigo 2.033, CC. Contudo, inexistente norma específica sobre a dispensa de escritura pública quando se tratar de transferência de patrimônio destas pessoas jurídicas de direito privado.

Nas circunstâncias do caso, houve cisão parcial da Sociedade Porvir Científico com patrimônio vertido para a associação religiosa Província La Salle Brasil (evento 1, OUT11), o que inclui o imóvel da matrícula nº 84.437, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre.

Tais circunstâncias distinguem meu voto, na medida em que considero as circunstâncias especiais do caso.

O caso em questão deixa de abranger típica transmissão de propriedade, configurando-se como sucessão subjetiva por cisão e incorporação de associações sem fins econômicos. A Sociedade Porvir Científico, constituída por religiosos do Instituto das Escolas Cristãs (Irmãos Lassalistas) é associação sem fins econômicos e lucrativos, de caráter assistência social educativo, cultural, esportivo, filantrópico, caritativo e com atividade preponderante na educação (evento 1, OUT11). Por sua vez, a associação Província La Salle Brasil, é constituída com base no Direito Pontifício, sendo pessoa jurídica de direito privado, sem fins econômicos e lucrativos, de caráter religioso, educacional, beneficente, cultural, de assistência à saúde e de amparo social (evento 1, ESTATUTO10).

Assim, inexistente finalidade econômica e possuem autonomia para a sua criação, organização, estruturação interna e funcionamento, incidindo, no caso, os artigos 1.116 a 1.118, CC. Inexistente qualquer violação ao princípio da legalidade, pois a autorização se restringe ao caso específico, dadas as circunstâncias subjacentes.

Conforme documento juntado aos autos, foi reconhecida a imunidade tributária pelo Município de Porto Alegre, instruindo o pedido a Declaração de Utilização Futura, em que é informado que o

imóvel será utilizado para desenvolvimento de obras religiosas através de locação e venda, sendo os valores arrecadados destinados exclusivamente para custeio de missão religiosa (evento 1, PARECER16).

Este quadro fático, permite afastar a exigência de escritura pública, pois além de serem associações de caráter assistencial e religioso, os valores auferidos em razão de locação e venda serão destinados de modo exclusivo a atividades religiosas.

Tem incidência ainda o princípio da razoabilidade, não sendo razoável dispensar escritura pública para sociedades empresárias que visem ao lucro e exigi-las de associações sem finalidade econômica.

Deixa de caracterizar-se típica alienação para sobrepor-se mutação subjetiva, estando o ato de cisão parcial inserido na autonomia conferida às associações de direito privado, conforme os artigos 44, § 1º e 2.033, CC, com a propriedade imobiliária como direito fundamental.

A proteção especial da lei incide também quanto à questão tributária, com imunidade sobre os atos de transferência, segundo o artigo 150, VI, alínea "b" da Constituição Federal, conforme reconhecido também pelo ente municipal (evento 1, PARECER16).

Assim, o caso é de dispensa de escritura pública e da legalidade e validade da cisão instrumentalizada em ato jurídico que tem acesso ao registro por meio da certidão do Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Ante o exposto, voto por dar provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, com a dispensa da exigência de escritura pública para os atos registrários postulados pelo apelante, ficando, assim, determinado o registro. Transitado em julgado, o juízo competente procederá nos termos do artigo 203, da Lei nº 6.015/1973.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador**, em 30/4/2024, às 15:54:8, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20005641275v20** e o código CRC **ab975c1c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI

Data e Hora: 30/4/2024, às 15:54:8



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5211605-06.2023.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: SOCIEDADE PORVIR CIENTÍFICO (INTERESSADO)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA DE PORTO ALEGRE
(REQUERENTE)

EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS.
DÚVIDA REGISTRAL. TRANSFERÊNCIA DE
IMÓVEIS. CISÃO PARCIAL DE ASSOCIAÇÃO.
ESCRITURA PÚBLICA.**

Tratando-se de cisão parcial de associação, com patrimônio consistente em bens imóveis vertidos para associação religiosa, deixa-se de exigir a escritura pública para registro da transferência perante o Registro de Imóveis, pois inexistente típico ato de alienação que justifique a sua lavratura.

APELAÇÃO CÍVEL PROVIDA

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, com a dispensa da exigência de escritura pública para os atos registrários postulados pelo apelante, ficando, assim, determinado o registro. Transitado em julgado, o juízo competente procederá nos termos do artigo 203, da Lei nº 6.015/1973, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 24 de abril de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador**, em 30/4/2024, às 15:54:8, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20005641276v5** e o código CRC **1196f0ce**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI

Data e Hora: 30/4/2024, às 15:54:8



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
24/04/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5211605-06.2023.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: SOCIEDADE PORVIR CIENTÍFICO (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): ALISSON GOULART NUNES (OAB RS117919)

ADVOGADO(A): RICARDO SEIGO KIMURA (OAB RS088130)

ADVOGADO(A): LUCAS FACIO DA SILVEIRA (OAB RS130937)

ADVOGADO(A): MIGUEL DO NASCIMENTO COSTA (OAB RS054471)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA DE PORTO ALEGRE (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 24/04/2024, na sequência 143, disponibilizada no DE de 15/04/2024.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA, COM A DISPENSA DA EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA OS ATOS REGISTRÁRIOS POSTULADOS PELO APELANTE, FICANDO, ASSIM, DETERMINADO O REGISTRO. TRANSITADO EM JULGADO, O JUÍZO COMPETENTE PROCEDERÁ NOS TERMOS DO ARTIGO 203, DA LEI Nº 6.015/1973.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

VOTANTE: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

HELENICE XAVIER DA COSTA

Secretária