

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1991 — N. 175

**FELIZ
1992!**

Mais um ano que se vai. Um ano de lutas, mas também de realizações. O IRIB mostrou mais uma vez, durante todo 1991, a sua força como órgão de classe, com a coesão e o companheirismo de seus associados. Tivemos, com pleno êxito, o 8º Encontro Regional de Londrina, no Paraná, e o XVIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Maceió, Capital de Alagoas, que contou ainda com um "Curso de Aperfeiçoamento". Estudos, troca de idéias, novas amizades, foram motivados por esses conclaves. Outros projetos estão previstos para 1992, como o XIX Encontro Nacional, a ser realizado em Goiânia, no Estado de Goiás, em data a ser proximamente determinada. O *Boletim do IRIB* ganhou novo visual; a *Revista de Direito Imobiliário* caminha para a sua atualização. Este *Boletim* chega ao seu nº 175. Estamos lançando o volume 27 da *Revista*, período de janeiro a junho de 1991, e o volume 28 está em fase adiantada de elaboração. As publicações do IRIB continuam com a preocupação de bem informar, de trazer subsídios importantes para o dia-a-dia dos registradores. Pudemos agilizar o contato da Secretaria com os Associados, Colaboradores e com a própria Diretoria do Instituto, agora com FAX à nossa disposição. Aos poucos, dificuldades e desesperanças vão sendo vencidas, para dar lugar a um período de maior otimismo e fé nos destinos da Pátria. É preciso acreditar que dias melhores virão, e, para isso, o IRIB, como sempre, através do seu trabalho e dos eventos que realiza, dará sua contribuição. Por este *Boletim*, cumprimentamos nossos Associados, Amigos e respectivos familiares, e desejamos, a todos, um Natal pleno de luz e um Ano Novo com muita paz, saúde e prosperidade.

ÍTALO CONTI JÚNIOR
Presidente

INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL À SOCIEDADE LIMITADA — NECESSIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA

Com o advento da Instrução Normativa 12, de 29.10.86, do Departamento Nacional de Registro do Comércio — DNRC —, tornou-se controversa a exigibilidade da escritura pública para incorporação de bem imóvel de propriedade de sócio à sociedade por cotas de responsabilidade limitada.

Entendem alguns que, pelo art. 2º, inc. I, da aludida Instrução, havendo incorporação de imóvel à sociedade, constante no contrato social ou em alterações contratuais subseqüentes, por instrumento particular tenham o seu arquivamento no órgão do Registro do Comércio — Junta Comercial do Estado. Mais, a norma vigente, a partir de 30.10.86, modificou anterior exigência, que determinava, tais atos, quando houvesse incorporação de imóvel, fossem realizados por instrumento público.

Outrossim, sustentam a admissão de instrumento particular para efetivar a incorporação, assim como para proceder ao registro no Ofício Imobiliário.

Desarrazoado tal entendimento.

Efetivamente, estabelece o art. 2º, inc. I, da Instrução Normativa 12, de 29.10.86, que dispõe sobre o arquivamento de atos de sociedade por cotas de responsabilidade limitada e outras sociedades mercantis, que: “Quando houver incorporação de imóveis à sociedade, por disposição contida no contrato social ou em suas alterações, por instrumento público ou particular, o órgão de Registro do Comércio arquivará o instrumento, desde que: I — haja descrição que identifique o imóvel, sua área e confrontações, dados relativos a sua titulação, tais como, Cartório de Notas, Livro e Folhas, data da respectiva escritura translaticia e dados referentes à transcrição ou matrícula conforme o caso, no Registro Imobiliário”.

A norma regulamentar precitada (art. 2º, incs. I e II, da Instrução Normativa 12, do Ministério da Indústria e Comércio), por sua natureza, somente pode criar ou fazer cessar exigências no âmbito do Registro de Comércio.

No caso ora em exame, a dispensa da escritura pública cinge-se, somente, ao arquivamento do instrumento, no órgão de Registro de Comércio do contrato social ou suas alterações, quando houver incorporação de imóvel à sociedade.

Maior alcance não possui a norma referida, especialmente no que diz com o Registro de Imóveis. É que o arquivamento mencionado tem por finalidade, tão-somente, a regular constituição da sociedade, em atendimento às normas destinadas à proteção do comércio (Código Comercial, art. 4º).

Já o Registro de Imóveis, público por excelência, atende ao objetivo de dar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, e está submetido ao regime estabelecido pela Lei 6.015, de 31.12.73.

Dessa forma, é substancial a diferença existente entre o arquivamento do instrumental no qual foi incorporado um imóvel à sociedade comercial, exigida apenas para regularização do ato, e o

registro no Ofício Imobiliário, único meio hábil, nos termos da legislação civil, de operar a transmissão do bem.

Dispõe o Código Civil Brasileiro no art. 134, *verbis*: “É, outrossim, da substância do ato a escritura pública: ...II — nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), equivalente mais ou menos, nesta data, a Cr\$9.000,00 excetuado o penhor agrícola”.

Ora, sendo da substância do ato a escritura pública, instrumento diverso não serve para operar a transmissão do imóvel através do Registro Imobiliário.

Tal regra contém exceções, mas todas previstas em Leis Especiais, tais como: compra e venda de imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação (Lei 4.380, de 21.8.64, art. 61, § 5º); compromissos de compra e venda (Decreto-Lei 58, de 10.12.37, art. 22, e Lei 6.766, de 19.12.79, art. 26); e transferência de bem imóvel em transformação, incorporação, fusão e cisão de Sociedade Anônima (Lei 6.404, de 15.12.76, art. 89).

Tratando-se de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, não há disposição legal que excepcione a regra geral posta no Código Civil.

Conforme decisão aventada na *Revista de Direito Imobiliário* 19/20, p. 190, o assunto não engendra dúvidas: “**QUOTA SOCIAL REALIZADA EM IMÓVEIS. Sociedade de responsabilidade limitada. Transferência de bens para incorporação. Escritura Pública: necessidade. CC, art. 134-II.** É indispensável a escritura pública para a realização de quota social de sociedade de responsabilidade limitada quando realizada em imóveis, ressalvado o limite previsto no art. 134-II do CC”.

A transferência de imóvel à sociedade, via incorporação, torna necessário que o instrumento de constituição seja público, pois o privilégio outorgado pela Lei a sociedades anônimas, consoante reiteradas manifestações doutrinárias e decisões jurisprudenciais, não se transfere a sociedades limitadas.

Tal matéria já foi objeto de apreciação na ap. cível 7.874-0/9, 1987, Campinas-SP, Corregedoria Geral da Justiça, Rel. Des. Sylvio do Amaral — Corregedor Geral da Justiça; no mesmo sentido do que até aqui foi exposto, proferiu decisão assim ementada: “**INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL DO SÓCIO À SOCIEDADE POR COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA — NECESSIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA.** Assim decidem de conformidade com os pareceres do Dr. Procurador de Justiça e do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, que corroboram o fundamento da sentença como reflexo da jurisprudência assentada do Conselho, no sentido de que a transferência de bens

(Conclui na página seguinte)

de sócio para a sociedade por quotas de responsabilidade limitada só pode fazer-se mediante escritura pública”.

A regra posta no art. 18 do Decreto-Lei 3.708, de 10.1.1919, segundo a qual “serão observadas quanto às sociedades por quotas de responsabilidade limitada, no que não for regulado no estatuto social, e na parte aplicável, as disposições da Lei das Sociedades Anônimas”, deve ser interpretada em termos. Tal norma dispõe, na realidade, apenas que as omissões da parte estatutária das sociedades limitadas sejam preenchidas pelo que dispuser a Lei das Sociedades Anônimas. Alargar o âmbito de aplicação, ter-se-ia uma superposição de leis.

No Rio Grande do Sul já houve regulamentação acerca do tema, senão vejamos: “Para o registro

da transferência de imóveis à sociedade, destinada a integrar quota social, exigir-se-á escritura pública (Título V, Capítulo V, Seção XVI, item 5.35 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça — Prov. nº 3/90)”. Destarte, resta evidente que o disposto no art. 2º da Instrução Normativa 12-MIC não tem aplicação no Registro de Imóveis, subsistindo a exigência de escritura pública para que se opere a transferência de bem à sociedade por quotas de responsabilidade limitada no caso de incorporação, nos termos do art. 134, inc. II, do Código Civil Brasileiro.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Registrador do Ofício de
Registro de Imóveis de
Sápucaia do Sul-RS

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

FALECIMENTO DO PROF. AFRÂNIO DE CARVALHO

O IRIB lamenta informar o desaparecimento do ilustre jurista, Professor Afrânio de Carvalho, autor de numerosos livros, todos muito citados e conhecidos. Durante longos anos, foi colaborador deste *Boletim* e da *Revista de Direito Imobiliário*, sempre com bons e oportunos trabalhos na área. Dr. Afrânio de Carvalho faleceu no último dia 30 de Novembro, na cidade do Rio de Janeiro, onde residia, com avançada idade e perfeita lucidez, deixando uma grande lacuna entre nós. Perdem as Letras Jurídicas um de seus expoentes mais expressivos. Perde o IRIB um de seus melhores colaboradores.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Seis pessoas adquiriram um terreno e nele construíram 6 apartamentos, cada qual custeando a edificação de unidade certa e determinada, conforme escritura firmada com a Construtora e conforme consta da Convenção de condomínio.

Após a aprovação da licença e quase ao término da obra, os seis proprietários introduziram modificações em suas unidades, fazendo também acréscimos. Cinco dos seis proprietários pagaram à Prefeitura a “mais valia” e um deles não o fez. A Prefeitura expediu “habite-se” individual para cada unidade. Os cinco proprietários querem averbar as suas unidades e respectivas frações ideais, sendo que a fração ideal correspondente ao 6º apartamento ficaria com sua fração ideal reservada na matrícula. Isso pode ser feito?

Quando na Convenção do condomínio, o titular da unidade não averbada era casado e agora é divorciado. A Convenção pode ser feita considerando-o casado, para posterior averbação da alteração do seu estado civil?

R. A questão colocada está sendo examinada e tratada totalmente fora da Lei 4.591/64, que regulamenta, em todo o País, os edifícios em condomínio. No caso de que se cuida, seis pessoas, titulares de domínio, em comum, de um terreno, contrataram a construção de um edifício, com 6 unidades, evidentemente observando a planta aprovada pela Prefeitura.

As modificações introduzidas na construção devem, necessariamente, ter sido feitas em harmonia com aprovação de projeto modificativo.

Não há possibilidade de se averbar a edificação parcial das

unidades, uma vez que se trata de edifício em condomínio, sendo a construção una e indivisível, para fins de averbação na matrícula do imóvel. Ainda que a Prefeitura Municipal tenha expedido “habite-se” individual para cada unidade, o que a meu aviso é totalmente irregular. E se lei municipal existir nesse sentido é nula, pois a questão deve ser tratada à luz da legislação federal.

Para que se averbe a conclusão do prédio e poder ser ele submetido ao regime condominial previsto na Lei 4.591/64, é indispensável o auto de conclusão ou “habite-se” integral da obra.

Uma vez averbada a construção, deve ser registrado o instrumento de Instituição do condomínio, mediante o qual se individualizam as unidades autônomas que, juridicamente, só nascem com

(Conclui na página seguinte)

esse registro. Tais unidades estariam, ainda, individualmente consideradas, em comunhão entre os seis titulares do domínio do terreno, sendo indispensável o registro do instrumento de Atribuição das unidades, de forma a que cada um deles fique titular exclusivo da respectiva unidade.

Há um condomínio no terreno, que faz com que, conseqüentemente, exista um condomínio no prédio, e, mesmo registrando-se a Instituição do edifício em condomínio, dando origem às unidades autônomas, estas continuam em condomínio comum, em cada unidade, regido pelo Código Civil.

Se, eventualmente, todos concordarem em vender, uma a uma, cada unidade, não será necessário o registro da Atribuição, isto é, do instrumento que estabelece sobre que unidade recai o domínio exclusivo de cada um. Mas, se cada co-proprietário pretender ser titular exclusivo da respectiva unidade, deverá ser registrado esse instrumento que, no condomínio por andares ou da Lei 4.591/64, se denomina Atribuição, para diferenciá-lo da Divisão, instrumento que seria indispensável para extinguir-se o condomínio, quando operada a sua cessação, pela divisão geodésica.

No que diz respeito a esses instrumentos (de Instituição e de Atribuição), é indispensável o comparecimento da totalidade dos condô-

minos (com os respectivos cônjuges, se forem casados). No caso do condômino que, ao adquirir era casado e atualmente é divorciado, é indispensável prévio registro da carta de sentença expedida nos autos da separação ou de divórcio, se houve partilha da fração ideal de que o casal era titular ou se ela foi atribuída a um deles com exclusividade. Essa providência deve preceder à formalização dos instrumentos referidos.

Quando do registro da Instituição do condomínio e só então (nem antes nem depois) é que se deve formalizar e registrar o instrumento de Convenção de condomínio, necessariamente firmado por todos os condôminos (com os respectivos cônjuges).

Procedimento diverso que se pretenda adotar esbarraria em proibição da Lei 4.591/64 ou representaria, se aceito pelo Serviço de Registro de Imóveis, prática irregular e contrária a esse Diploma.

As omissões do condômino, como referidas na consulta, podem ser supridas nas vias jurisdicionais adequadas, através das ações próprias.

G.V.S.

P. Têm sido apresentados ao Ofício Imobiliário instrumentos judiciais oriundos de inventários e arrolamentos, em desatendimento ao disposto no art.

1.027 do Código de Processo Civil. Deve aceitá-los?

R. O título hábil para o registro é o que a Lei estabelece e não o que a parte quer. Mesmo havendo expedição do título judicial, violentando o preceito da Lei Processual, deve o Oficial devolvê-lo ao apresentante, informando ser o título inadequado.

G.V.S.

P. Muitos títulos judiciais são expedidos antes de transitar em julgado a decisão e não constando a desistência do prazo para a interposição de recurso. Como deve o Ofício proceder?

R. Nos títulos judiciais, deverá constar o trânsito em julgado das decisões homologatórias de partilhas, de cartas de arrematação etc. A omissão desse requisito importante deve levar à recusa do registro.

A fiscalização que o Oficial exerce não é dos títulos judiciais, mas de todos os títulos apresentados a registro, na sua mais importante e relevante função, qual seja a de qualificador dos mesmos títulos.

Nessa atividade fiscaliza Prefeitura, Estado, União, Tabeliães e até Juízes, tendo em vista que a Lei de Registros Públicos, como lei federal, deve ser obedecida por todos.

G.V.S.

IRIB

**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jerês Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João

Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1991 — Nº 175

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademar Fioranelli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPEP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conj. 1.201/1.202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958