



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.295.860-8

**Tipo** Acórdão TJPR

**Data de Julgamento:** 25/05/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 13/06/2016

**Cidade:** Araçongas (2º SRI)

**Estado:** Paraná

**Relator:** Sigurd Roberto Bengtsson

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL OUTORGA UXÓRIA QUE NÃO PODE SE DAR POR SIMPLES ANUÊNCIA EM CONTRATO SOCIAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 220 DO CÓDIGO CIVIL. TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS DAS CÔNJUGES E SUA CONCORDÂNCIA QUE DEVE SE DAR ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE QUALIDADE DE SÓCIAS. INAPLICABILIDADE DO ART. 64 DA LEI Nº 8.934/1.994. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.295.860-8, DE ARAPONGAS – VARA ÚNICA**

**APELANTE:** AWW SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA.

**APELADO:** 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ARAPONGAS.

**RELATOR:** DESEMBARGADOR SIGURD ROBERTO BENGTTSSON.

**REVISOR:** DESEMBARGADOR RUY MUGGIATI.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL OUTORGA UXÓRIA QUE NÃO PODE SE DAR POR SIMPLES ANUÊNCIA EM CONTRATO SOCIAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 220 DO CÓDIGO CIVIL. TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS DAS CÔNJUGES E SUA CONCORDÂNCIA QUE DEVE SE DAR ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE QUALIDADE DE SÓCIAS. INAPLICABILIDADE DO ART. 64 DA LEI Nº 8.934/1.994. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO PROVIDO.

**I – RELATÓRIO.**

Trata-se de recurso de apelação da sentença proferida nos autos de Suscitação de Dúvida atuada sob o nº 9721- 63.2013.8.16.0045 na qual o autor (apelante) relatada que pretendeu realizar o registro de dezesseis imóveis a título de integralização de capital por seus sócios, mas houve recusa para o registro por parte do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, sob o argumento de que em razão de alguns proprietários dos imóveis a serem integralizados não serem sócios, a transferência dos imóveis deveria ser dar por Instrumento Público. Ante a recusa do réu para o registro apenas com a certidão da Junta Comercial, ingressou o autor com a presente medida buscando a possibilidade do registro pelo

instrumento particular.

Notificado o réu para se manifestar (fls. 168), informou que recusa para o registro se deu em razão dos sócios serem casados sob o regime da comunhão total de bens (fls. 175/176) e, não sendo as esposas sócias da empresa a ser integralizada pelos imóveis, a concordância na transferência dos bens deveria se dar pela Escritura Pública.

Na sentença (fls. 186), os pedidos do autor foram julgados improcedentes, entendendo o magistrado pela inaplicabilidade do art. 64 da Lei nº 8.934/94 porque as esposas dos sócios não fazem parte da sociedade, devendo sua concordância na transferência ser expressada por meio do Instrumento Público.

Interpôs o autor apelação (fls. 192/198), sustentando que: i) a Lei nº 8.934/1994 é lei especial que deve prevalecer; ii) os cônjuges anuíram a transferência no contrato social, sendo desnecessário que essa anuência seja representada por meio de Instrumento Público.

Apresentou contrarrazões a apelada (fls. 208), esclarecendo as razões da não concessão do registro.

É o relatório.

## **II – VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade e regularidade formal), passo ao exame do mérito recursal.

### **II. 1 – MÉRITO**

O art. 64 da Lei 8.934/94 (Registro Público de Empresas Mercantis), preconiza que:

*“A certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada 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 aumento do capital social”.*

É possível ao próprio sócio que busque o aumento ou formação do capital social transferir imóvel de sua propriedade à sociedade através de certidão de alteração social arquivada perante à Junta Comercial.

Conforme o próprio artigo deixa claro: *“A certidão dos atos de constituição (...) será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente (...)”.*

Não se exige assim a Escritura Pública para o registro da transferência, bastando apenas o instrumento particular oriundo da Junta Comercial.

Nesse sentido:

**MANDADO DE SEGURANÇA - PROVIMENTO LIMINAR - CONCESSÃO - PRETENSÃO DE REGISTRO DE INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS A SOCIEDADE, INDEPENDENTEMENTE DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA - ADMISSIBILIDADE - ART.1105, CAPUT, PARTE FINAL, DO CÓDIGO CIVIL C/C ART.64 DA LEI Nº 8.934/94 - AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.**

*Defere-se pedido de provimento judicial liminar de natureza antecipada em mandado de segurança que expõe situação jurídica acobertada dos requisitos para sua concessão.*

**(TJPR - 12ª C.Ível - AI - 802491-5 - Matelândia - Rel.: José Cichocki Neto – Unânime - J. 07.05.2012).**

Ocorre que a aplicabilidade do art. 64 da Lei nº 8.934/1994 se limita à qualidade de sócio/subscritor do sujeito, não comportando extensão às demais pessoas que não façam parte da sociedade, como ocorre no caso concreto em relação às esposas dos sócios que são casados sob o regime da comunhão universal de bens.

Explica-se.

Conforme é possível verificar do contrato social da sociedade AWW SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA (fls. 17/47), a composição dos sócios é a seguinte: Antônio Facioli Sanches, Wilson Vecchiate Sanches e Waldir Vecchiate Sanches, sendo os dois primeiros casados pelo regime da comunhão universal de bens (fls. 17).

Às fls. 35 verifica-se que a esposa de Antônio Facioli Sanches anuiu com a integralização dos bens, assim como a esposa de Wilson Vecchiate Sanches (fls. 44).

Sustenta o apelante a desnecessidade da Escritura Pública em razão de que a outorga uxória já se deu

através da anuência constante no contrato social de fls. 17/47.

Citou o apelante o art. 220 do Código Civil como sendo o dispositivo que legitima sua pretensão neste particular.

Preceitua:

*“A anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, **sempre que se possa**, do próprio instrumento”.*

Ocorre que não há como utilizar esse preceito para o fim de permitir a transferência dos imóveis por meio de instrumento particular.

O contrato social em que os sócios da empresa AWW SANCHES realizaram a integralização é instrumento que diz respeito à sociedade por eles formada.

Em que pese os sócios serem casados pelo regime da comunhão universal de bens, isso não torna os cônjuges, de forma automática, sócios da empresa a ser integralizada.

Sendo os bens imóveis a serem integralizados patrimônio comum entre os sócios e cônjuges, a concordância destas deve ser representada por meio do Escritura Pública, elas não satisfazem a condição de sócias para que a transferência ocorra por instrumento particular.

Nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro: *“Cumpro observar que a hipótese supracitada não se confunde com aquela em que o imóvel transferido à sociedade também pertence ao cônjuge não sócio, por serem casados sob o regime da comunhão universal de bens ou se no regime da comunhão parcial ou separação obrigatória o bem for adquirido onerosamente na constância do matrimônio. Nesse sentido, o **outro cônjuge deve transferir a parte que lhe couber e não apenas anuir, de forma que é obrigatória a observância da solenidade da escritura pública, em face da interpretação restrita das normas de exceção à regra do art. 108 do Código Civil. Como o cônjuge não é sócio, ele não busca integralizar o capital social, a exemplo de seu consorte, de forma que não se aplicam as leis que excepcionam o art. 108. A forma, nesse caso, é o da escritura pública que, em virtude da regra da abrangência da forma, deve revestir inclusive a manifestação do sócio no sentido da integralização do capital social por bem imóvel comum**”.*[1]

Dessa forma, a anuência em contrato social não é possível, razão pela qual não se aplica ao caso o art. 220 do Código Civil.

Da mesma forma que não se aplica o art. 64 da Lei nº 8.934/1.994, em razão de que a lei é clara ao dizer que a integralização dos bens deve ser feita pelo subscritor, que assim somente pode ser o sócio.

A interpretação do art. 64 da Lei nº 8.934/1994 não se dá conforme entendeu o apelante, razão pela qual se aplica ao caso 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”.*

O 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Arapongas juntou aos autos (mov. 9.3) trecho da Revista de Direito Imobiliário 2008, em artigo de Ana Paula Frontini sobre o tema *Integralização de quotas societárias com bens imóveis*, comentando julgados que fundamentam a necessidade da Escritura Pública para transferência:

*“A Lei 8.934/94, que trata do registro público de empresas mercantis e atividades afins, no art. 64 dispõe: “A certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas juntas comerciais em que foram arquivadas, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social”. 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 art. 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, conforme previsto no art. 108 do CC”.*

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso de apelação.

### III – DECISÃO.

Acordam os Desembargadores da 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por **unanimidade** de votos, em **conhecer** e **negar provimento** ao recurso de apelação interposto por **AWW SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA**, nos termos do voto do Relator.

Participaram da sessão e acompanharam o voto do Relator os Desembargador Ruy Muggiatti e Juíza Subst. de 2º Grau Luciane R. C. Ludovico.

Curitiba, 25 de maio de 2016.

**Des. SIGURD ROBERTO BENGTTSSON**, Relator

---

[1] LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 5. ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014, p. 531.

(DJ: 13/06/2016)