

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS ÀS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS E SIMPLES, PARA INTEGRALIZAR QUOTA SOCIAL.

Nicolau Balbino Filho

1. DOCTRINA

1.1. SOCIEDADE ANÔNIMA

A sociedade anônima se rege pela Lei n. 4.404, de 15 de dezembro de 1976 e de outros dispositivos legais a ela inerentes.

Toda vez que um acionista transfere um bem imóvel de sua propriedade destinado à formação do capital social está transferindo um direito real à sociedade. Na terminologia contábil utilizam-se como sinônimos os vocábulos incorporação ou conferência de bens.

Em se tratando de sociedade anônima, o título hábil a registrar é a

escritura pública ou a ata constitutiva devidamente formalizada no Registro Público de Empresas Mercantis, seja qual for o valor do acervo imobiliário. O cônjuge acionista dependerá do consentimento do outro cônjuge quando for entrar com imóveis para compor o capital de uma sociedade, exceto se casados no regime da separação absoluta de bens.

1.2. A SOCIEDADE EMPRESÁRIA, A SOCIEDADE SIMPLES, O EMPRESÁRIO E O NOVO CÓDIGO CIVIL

1.3. GENERALIDADES

A sociedade é um contrato bila-

teral ou plurilateral em que as partes, ou seja, os sócios convencionam em conjugar os seus recursos para a consecução de fim comum e partilha dos resultados entre si. (CC, art. 981).

Sociedade esta que se delimita na realização de um ou mais negócios determinados e contínuos. (CC, art. 981, par. único).

"Salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade econômica organizada, dependente de registro (CC, art. 967), com o objetivo de obter a produção ou circulação de bens ou de serviços, eviden-

temente com o fito de lucro. Modalidades: sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples, sociedade em comandita por ações, sociedade limitada e sociedade anônima ou por ações; e, simples, as demais" (CC, arts. 1.088, 1.089).

"Independentemente de seu objeto, considera-se empresária a sociedade por ações; e, simples, a cooperativa" (CC, art. 892, parágrafo único).

"A sociedade empresária deve constituir-se segundo um dos tipos regulados nos arts. 1.039 a 1.092; a sociedade simples pode constituir-se de conformidade com um desses tipos, e, não o fazendo, subordina-se às normas que lhe são próprias" (CC, art. 983).

"Ressalvam-se as disposições concernentes à sociedade em conta de participação e à cooperativa, bem como as constantes de leis especiais que, para o exercício de certas atividades, imponham a constituição da sociedade segundo determinado tipo" (CC, art. 983, par. único).

Maria Helena Diniz¹ especifica:

"A sociedade empresária rege-se-á assumindo a forma de: sociedade em nome coletivo, pelos arts. 1.039 a 1.044 do Código Civil; sociedade em comandita simples, pelos arts. 1.045 a 1.051; sociedade limitada, pelas disposições contidas nos arts. 1.052 a 1.087; sociedade por ações ou anônima, pelos arts. 1.088 e 1.089 e por lei especial (Lei n. 6.404/76, e sociedade em comandita por ações, pelos arts. 1.090 a 1.092 do Código Civil. O mesmo se dirá da sociedade simples que se constituir de conformidade com um desses tipos (com exceção da sociedade anônima, e, não o fazendo, disciplinar-se-á pelos arts. 997 a 1.038 do Código Civil)".

"A sociedade adquire personalidade jurídica com a inscrição, no registro próprio e na forma da lei, dos seus atos constitutivos (arts. 45 e 1.150)." (CC, art. 985).

1.4. INÍCIO DA EXISTÊNCIA LEGAL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO

"Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo" (CC, art. 45).

"Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro"

(CC, art. 45, parágrafo. único).

Dispõe o art. 1.150 do Código Civil:

"Art. 1.150. O empresário e a sociedade empresária vinculam-se ao Registro Público de Empresas Mercantis a cargo das Juntas Comerciais, e a sociedade simples ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual deverá obedecer às normas fixadas para aquele registro, se a sociedade simples adotar um dos tipos de sociedade empresária".

O Registro de Comércio, a cargo das Juntas Comerciais, passou a denominar-se Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins (V. Lei n. 8.934/94 e Decreto n. 1.800/96); e, finalmente, o artigo acima transcrito denominou-o Registro Público de Empresas Mercantis.

Estatui o art. 42 do Decreto nº 1.800 de 30 de janeiro de 1996:

"Art. 42. Os atos constitutivos de sociedades mercantis poderão ser efetivados por instrumento particular ou por escritura pública, podendo as respectivas alterações ser realizadas independentemente da forma adotada na constituição".

A Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis foi regulamentado pelo Decreto n. 1.800, de 30 de janeiro de 1996, do qual reza o art. 7º:

"Compete às Juntas Comerciais:

I - executar os serviços de registro de empresas mercantis, neles compreendidos:

"a) o arquivamento dos atos relativos à constituição, alteração, dissolução e extinção de empresas mercantis, de cooperativas, das declarações de microempresas e empresas de pequeno porte, bem como dos atos relativos a consórcios e grupo de sociedades de que trata a lei de sociedade por ações".

O art. 64 da lei em tela foi substituído pelo art. 85 do decreto nº 1.800/96, que suprimiu apenas a expressão "por transcrição".

1.5. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS ÀS SOCIEDADES MERCANTIS

"O art. 85 do Decreto n. 1.800/96 prescreve: "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, no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumen-

to do capital social".

1.6. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS ÀS SOCIEDADES SIMPLES

Façamos uma reflexão sobre o seguinte período, extraído do art. 1.150 do Código Civil, alusivo ao registro: "e a sociedade simples ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual deverá obedecer às normas fixadas para aquele registro, se a sociedade simples adotar um dos tipos de sociedade empresária". (Grifo nosso).

Repisando, a sociedade simples que adotar um dos tipos de sociedade empresária não tem escolha, deverá obedecer às normas fixadas para a sociedade empresária do mesmo tipo. A única diferença é o seu destino registral: a) o empresário e a sociedade empresária vinculam-se ao Registro Público de Empresas Mercantis; b) e a sociedade simples que escolher um daqueles tipos, por exemplo, a limitada, ficará vinculada ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Além disso, *dever não é opção, é ter por obrigação*.

Vale ressaltar o adágio latino que diz:

In claris non fit interpretatio, isto é, nas coisas claras não se faz interpretação².

Posto isto, a sociedade simples constituída por instrumento particular, bem como suas alterações, endereçadas ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, nas quais se adotem as sobreditas normas, estando ali arrolados bens imóveis destinados à formação ou aumento de capital social, independentemente de seu valor, será o título hábil para a transferência, no registro público competente. *Ipsa facto* relevante é destacar que essa formalidade se pauta da mesma forma e com os mesmos direitos estatuídos pelo artigo 85 do Decreto nº 1.800/96, portanto não se cinge aos valores estipulados no art. 108 do Código Civil³, e porque reza o art. 109:

"Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato".

Vale esclarecer que, capítulo algum alude a contrato constitutivo de empresa ou de sociedade simples onde se deva cumprir o art. 109 *supra*.

Confira-se o art. 167, I, n. 32 da LRP.

É proveitoso examinar os artigos 35 a 39 do Decreto nº 1.800, de 30 de janeiro de 1996.

1.7. REGISTRO

1.8. REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS MERCANTIS

Além das sociedades anônimas, são endereçadas obrigatoriamente ao Registro Público de Empresas Mercantis: a) a inscrição dos empresários individuais; b) as sociedades em comandita por ações; c) as sociedades empresárias sob as formas de sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples e sociedade limitada, exceto as de natureza intelectual, as que se dediquem a atividade de natureza rural e a pequena empresa. Vale ressaltar que o Código de 2002 não tipificou a sociedade de capital e indústria; d) "poderão optar pela inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis, as sociedades empresárias com atividade de natureza rural e as que apresentem a condição de pequena empresa". Marcelo Fortes Barbosa Filho expõe detalhes sobre o tema, ao comentar o art. 983 do Código Civil⁵.

1.9. O EMPRESÁRIO INDIVIDUAL, O MICROEMPRESÁRIO, O EMPRESÁRIO DE PEQUENO PORTE E O NÃO-EMPRESÁRIO INDIVIDUAL. GENERALIDADES

José Maria Rocha Filho⁶ leciona: "*Também a firma individual - comerciante em nome individual (empresário, hoje) - sempre foi registrada na Junta Comercial, visto que, não sendo pessoa jurídica, não podia ser registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas*". "Vale dizer: qualquer que fosse a sua atividade, o registro seria sempre na Junta Comercial. A Junta Comercial não registraria, evidentemente, uma firma individual de um profissional liberal. O profissional liberal, para exercer sua atividade, deveria - e deve - estar registrado no Conselho, Ordem ou Órgão incumbido de fiscalizar sua profissão.

Pessoa jurídica de direito privado é uma sociedade, uma associação, uma fundação (Lei n. 10.406, art. 44). A firma individual não se enquadra nessa classificação. É apenas uma pessoa física, natural, exercendo, profissionalmente, por sua iniciativa e risco, determinada atividade. A personalidade jurídica é uma criação do Direito; a física ou natural, não. Logo, a firma individual (empresário) não é pessoa jurídica. Ela é equiparada, apenas, à pessoa jurídica, única e exclusivamente, para efeitos fiscais.

As definições de Microempresa e de Empresa de Pequeno Porte, estão contidas na lei complementar n. 123, de 14 de dezembro de 2006.

Convém distinguir o empresário individual do não-empresário individu-

al: o primeiro exerce atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços; por isso deve obter registro; o segundo, é simplesmente profissional autônomo, não é pessoa jurídica, sendo a esta equiparado apenas para efeitos fiscais. Neste aspecto podemos lembrar, por exemplo, das jurisprudências relativas ao princípio de continuidade quando o imóvel objeto de sucessão estava registrado em nome da *firma individual* e mesmo assim era objeto de inventário dos bens deixados pelo *de cujus*. Conseqüentemente, não há lacuna alguma no art. 1.150 do Código Civil.

1.10. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Competem obrigatoriamente ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

a) as sociedades simples *stricto sensu*;

b) as sociedades não-empresárias sob as formas de sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples e sociedade limitada;

c) as sociedades empresárias de natureza intelectual.

1.11. SOCIEDADES COOPERATIVAS

1.12. HISTÓRICO

Miguel Maria de Serpa Lopes⁷ leciona que as sociedades cooperativas foram excluídas da órbita do Direito Civil e do Direito Comercial, então reguladas pelo Decreto-lei n. 5.893, de 14 de outubro de 1943, alterado pelo Decreto-lei n. 6.274, de 14 de fevereiro de 1944, ambos revogados pelo Decreto-lei n. 8.401, exceto as disposições dos arts. 104 a 118, do último dispositivo.

O autor adverte que o registro ficou excluído do Registro do Comércio e do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, porém endereçado ao S.E.R. (Serviço de Economia Rural).

Por essa razão deixou de interessar aos registros criados pelo Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939 (Regulamento dos Registros Públicos), que vigorou até 31 de dezembro de 1975.

A atual Lei dos Registros Públicos, n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que passou a vigorar em primeiro de janeiro de 1976, também não contemplou as sociedades cooperativas.

1.13. DEFINIÇÃO

O art. 3º da Lei n. 5.764, de 16 de dezembro de 1971, define a sociedade cooperativa nos seguintes termos:

"Art. 3º. *Celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício*

de uma atividade econômica, de provento comum, sem objetivo de lucro".

"A sociedade cooperativa rege-se-á pelo disposto no Capítulo VII, art. 1.093 e seguintes do Código Civil".

1.14. REGISTRO

Sobre o artigo em tela veja-se o comentário seguinte⁸: "*Independente-mente de seu objeto, as cooperativas passam a ser consideradas sociedades simples, a teor do disposto no art. 982 deste Código. Não obstante, continuam a ter seus atos arquivados na Junta Comercial, em face da ressalva na parte final do art. 1.093 combinada com a regra do art. 1.096. Nesse sentido foi a conclusão da Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, no Superior Tribunal de Justiça, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, in verbis: As sociedades cooperativas são sociedades simples sujeitas a inscrição nas juntas comerciais*". E, sob o comentário ao art. 1.150, lê-se⁹: "O único caso de sociedade simples cujos atos serão registrados ou averbados no Registro Público de Empresas Mercantis é da sociedade cooperativa (Lei n. 5.764), não obstante já definir a sociedade cooperativa como sociedade civil de natureza própria, estabelece que o seu registro será feito na Junta Comercial competente¹⁰.

José Edwaldo Tavares Borba leciona: "*A sociedade cooperativa é sociedade simples por força de lei, e, como tal, em decorrência do novo sistema de registro, deverá inscrever-se no Registro Civil das Pessoas Jurídicas*"¹¹.

Graciano Pinheiro de Siqueira¹² destaca: "*Caberá aos interessados a opção por qualquer das duas formas associativas (sociedade simples ou sociedade empresária), não havendo razão para o Poder Público, representado pelas instituições incumbidas do registro público de uma ou de outra (Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou Junta Comercial) criar qualquer obstáculo discutindo o motivo ou os fundamentos de ordem econômica dessa opção*".

1.15. SUGESTÃO PARA FAZER PREVALECER O REGISTRO DAS COOPERATIVAS AO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Respeitadas as opiniões dos juristas José Edwaldo Tavares Borba e Graciano Pinheiro de Siqueira, acima expendidas, pensamos ser a alteração do art. 1.093 do Código Civil¹³, com vistas à "legislação especial" e a inclusão de mais um inciso no art. 114 da Lei n.

6.015, de 31 de dezembro de 1973.

1.16. COTEJO ENTRE O CÓDIGO CIVIL, A LEGISLAÇÃO EMPRESARIAL E A LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

Fazendo um cotejo entre o Código Civil, a lei empresarial e a lei dos registros públicos, restam-nos explicitar que, os contratos por instrumento particular devem trazer as assinaturas das partes, de duas testemunhas, ser visados por advogado e com o reconhecimento de todas as firmas¹⁴.

Notas:

¹ . Maria Helena Diniz, *Código civil anotado*, comentários ao art. 983, São Paulo, Saraiva, 8. ed., 2002, p. 585.

² . Dirceu Rodrigues, *Brocardos jurídicos*, São Paulo, Saraiva, 4. ed., 1953, p. 173.

³ . Cf. Modesto Carvalhosa, *Comentários ao Código Civil*, São Paulo, Saraiva, v. 13, 2003, p. 669, in verbis:

"A norma inscrita no art. 1.150 tem eficácia imediata a partir do início da vigência do Código de 2002, não sendo necessária qualquer alteração da Lei n. 6.015/73 ou a edição de qualquer ato regulamentador do registro do comércio

para lhe assegurar plena vigência".

⁴ . José Edwaldo Tavares Borba, in parecer expendido para o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, que o publicou em monografia datada de agosto de 2003, p. 15.

⁵ . *Código Civil comentado*, Barueri-SP., Manole, p. 825.

⁶ . Curso de Direito Comercial. 3. ed., Belo Horizonte, Del Rey, 2004, p. 40 - 41.

⁷ Miguel Maria de Serpa Lopes, *tratado dos registros públicos*, v. 2., 3. ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1955, p. 14-5.

⁸ . *Novo Código Civil Comentado*, coordenação de Ricardo Fiuza, São Paulo, Saraiva, 4. ed., 2005, p. 1010.

⁹ . *Idem, ibidem*, p. 1058.

¹⁰ . V. Lei n. 5.764/71: "Art. 18. Verificada, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada em seu protocolo, pelo respectivo órgão executivo federal de controle ou órgão local para isso credenciado, a existência de condições de funcionamento da cooperativa em constituição, bem como a regularidade da documentação apresentada, o órgão controlador devolverá, devi-

damente autenticadas, 2 (duas) vias à cooperativa, acompanhadas de documento dirigido à Junta Comercial do Estado, onde a entidade estiver sediada, comunicando a aprovação do ato constitutivo da requerente."

(.....)

§ 6º . Arquivados os documentos na Junta Comercial e feita a respectiva publicação, a cooperativa adquire personalidade jurídica, tornando-se apta a funcionar.

¹¹ . *Idem*, José Edwaldo Tavares Borba, p. 15.

¹² . Graciano Pinheiro de Siqueira, *O direito de empresa e o novo Código Civil*, Boletim do RTD Brasil, nº 141, janeiro de 2003, p. 703-10.

¹³ . Maria Helena Diniz, *Código Civil anotado*, comentários ao art. 1.093, 8.ed., São Paulo, Saraiva, 2002, p. 649.

¹⁴ . Vejam-se os artigos 221 do Código Civil, 221 da Lei dos Registros Públicos e art. 1º, II, § 2º, da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, Estatuto da OAB.

O autor: Nicolau Balbino Filho é Registrador em Guaxupé, MG. Fundador do **IRTDPJBrasil**. Autor de várias obras sobre Direito Registral.

Fonte: IRTDPJBrasil