

IRTDJPBRASIL

INSTITUTO DE REGISTRO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E DE PESSOAS JURÍDICAS DO BRASIL

PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA, 16
13º ANDAR - CONJUNTO 134 - 01015.010
SECRETARIA: (011) 3115.2207
FAX: (011) 3115.1143
SÃO PAULO - SP

E-MAIL
IRTDJPBRASIL@3RTD.COM.BR

RTD

JUL-99

Nº 99

GETÃO
1993/2000

EDITOR
SÉRGIO CARRERA

NOTIFICAÇÕES BASEADAS NA LEI Nº 6.766/79

Consulta feita pelo RTD de São Gonçalo, RJ, a respeito da competência de Títulos e Documentos para cumprir algumas das exigências da lei em referência, levou o IRTDPJBRASIL a solicitar parecer do Doutor Gilberto Valente. Em virtude da importância do assunto e da dificuldade dos colegas encontrarem informações sobre ele estamos publicando, na íntegra, o texto do parecer daquele amigo da Classe e festejado jurista.

"Conforme a notificação, sua natureza, tipo e lei que ela disciplina, tem suas peculiaridades.

Em regra, todas as notificações podem ser feitas pelo Registro de Títulos e Documentos, diante da fé pública de que são detentores esses Serviços. Não há exclusividade ou privilégio para as notificações judiciais.

Até o advento da Lei 6.766/79, apenas as notificações para constituição dos compromissários compradores de lotes de loteamentos inscritos (essa a terminologia), em mora, sob a égide do Decreto-Lei 58/37, elas só poderiam ser feitas pelos Registros de Imóveis e foi preciso que o Supremo Tribunal Federal decidisse a respeito, para que se aceitasse essa notificação também na via judicial.

Na Lei 6.766/79 está previsto que todas as notificações de que trata esse diploma, podem, também, ser feitas via Registro de Títulos e Documentos, o que veio a suprir lacuna da lei anterior.

Com efeito, loteamento realizado na comarca A, com promitente comprador residente na comarca B. Evidentemente, o Oficial de Registro de Imóveis do local da situação do lote tinha poderes e competência para tentar proceder (o que aliás era e é obrigatório) à notificação no próprio lote. Mas, havendo duplo endereço, o do lote e o da residência do promissário, não só a cautela, mas o princípio da amplitude da defesa exigiam que também se tentasse efetuar a notificação no endereço do promissário, constante do contrato de compromisso de venda e compra, quando de sua formalização.

E, em sendo de fora da comarca da situação do imóvel, dada a omissão do Decreto-Lei nº 58/37, a notificação só poderia ser feita ou na via judicial ou no Registro de Títulos e Documentos, mas a cautela dos loteadores sempre fez opção pela via judicial, relegado o Registro referido.

Agora, entretanto,

há texto legal expresso, possibilitando que as notificações dessa natureza, previstas na Lei de parcelamento de solo urbano, sejam feitas, mesmo na comarca da situação do imóvel (lote), através do Registro de Títulos e Documentos, que detém fé pública tanto quanto o Registro de Imóveis.

A cautela, que sempre coloquei em informações, respostas às indagações feitas, é que a notificação com a finalidade de constituir o compromissário comprador de lote de loteamento inscrito ou registrado, sempre indique, como local para a purgação da mora, o pagamento do débito, um local em que haja agente com fé pública para poder certificar a ausência do pagamento.

E, tais agentes, como é cediço seriam o Registro de Imóveis, o Registro de Títulos e Documentos ou o Cartório do Juízo, porque os titulares de tais serviços são detentores da fé pública e são os únicos que podem

certificar, validamente, com os efeitos que a lei estabelece, da ausência do pagamento.

Quando não encontrado o promitente comprador, quer no lote, quer no endereço constante do contrato, dado como em lugar ignorado, deve a notificação ser feita por edital e, diante da formalidade imposta na lei, indaga-se se esse edital é da competência do Registro de Títulos e Documentos, se pode o loteador (a) proceder por si só ao edital, qual a serventia competente para expedir-lo e se pode o Registro de Títulos e Documentos solicitar diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis da situação do loteamento, que proceda à expedição do edital, para agilizar o procedimento.

Diante da exposição acima, cabe responder às indagações.

No primeiro passo seria possível ao Registro de Títulos e Documentos expedir o edital, providenciar sua publicação?

A lei não fixa a competência exclusiva do Registro de Imóveis, de tal sorte que diante da redação do artigo 49 da Lei de Loteamentos, pode-se concluir que ambas as serventias, de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, têm competência para as notificações e não havendo restrição, as primeiras (Registro de Títulos e Documentos) também podem fazer expedir e publicar os editais.

Entretanto, a expedição dos editais ou a utilização do edital como forma e meio de notificação está, sem dúvida, condicionada ao fato de o notificando (promissário) não ter sido lo-

calizado, quer no lote, quer no endereço constante do contrato de compromisso de venda e compra. Exige-se, também, que a notificação seja feita para que o pagamento se efetive ou no próprio expedidor do edital ou no Registro de Imóveis onde registrado o compromisso.

Há algum tempo, escrevendo sobre a matéria, tive a oportunidade de alertar para a seguinte providência que me parece indispensável: se a notificação for feita (inclusive por edital) para que o pagamento seja feito no Registro de Imóveis, cópia dela deve, oficialmente, através de requerimento do loteador, ser apresentada ou

entregue ao Oficial do Registro de Imóveis.

Por que?

Para evitar que, em lá comparecendo o promissário, notificado pessoalmente ou por edital, o Oficial do Registro de Imóveis tenha elementos para receber o pagamento ou para, decorrido o prazo, também certificar a ausência do comparecimento.

Se se entender de forma diversa, isto é, que o Oficial do Registro de Títulos e Documentos não tem competência para expedir o edital, o que me parece fora do que preceitua o texto legal, não se vislumbra impedimento para que o Registra-

dor de Títulos e Documentos, quando tiver sido solicitado a efetuar as notificações, possa, com as certidões negativas do encontro do promissário, encaminhar todo o expediente ao Oficial do Registro de Imóveis, para que este complemente os trabalhos.

É preciso, nesse sentido, atentar para a necessidade de os Serviços Notariais e de Registros Públicos se aperfeiçoarem, deixando de lado, evidentemente sem ferir disposições legais, formalismos exagerados, para poder melhor atender aos usuários, sem burocracias.

É o parecer, sub censura."

CONFIRA ANTES DE CONSULTAR

Diante de uma dúvida registrária, apure se a resposta já não está entre aquelas publicadas nas quase 100 edições do *RTD Brasil*. Além de ganhar tempo, você ajuda o Instituto a atender, com maior agilidade e rapidez, às consultas que trazem dúvidas ainda não solucionadas.

TRANSFORMANDO COMERCIAL EM CIVIL

A empresa Núcleo Educacional Pitágoras Ltda., que explorava o ramo de cursos preparatórios para vestibular, de informática, de línguas e comércio de equipamentos e materiais para informática e escritório, passa agora, a explorar o ramo de educação de formação geral e de cursos de informática e idiomas, encontra-se arquivada na Junta Comercial.

Essa transformação de objetivo já foi arquivada na Junta.

Pretende a mesma, agora, o seu registro em PJ, ou seja, passar da Junta Comercial para o Registro de Pessoa Jurídica.

Se houver possibilidade em fazê-lo, quais os documentos necessários para tal finalidade?

José Domingos Minghin, Pereira Barreto, SP.

Resposta

Para a consecução do registro de sociedade comercial que se transforma em civil, deve ser exigido o instrumento pelo qual foi aprovada a alteração, devidamente formalizado.

O mais adequado é que a parte requeira o registro do ato de transformação junto ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas (instrumento de transformação com contrato social consolidado em forma de sociedade civil, e em anexo todos os atos arquivados na JC), para depois, em ato contínuo, requerer a

baixa perante a JC.

Desta forma, a sociedade não sofre solução de continuidade em sua existência, uma vez que primeiro registra-se em PJ e depois dá a baixa na Junta.

CNDs - EMPRESA NÃO CADASTRADA

Uma sociedade civil de prestação de serviços de consultoria financeira/econômica, devidamente registrada, solicitou a averbação da alteração contratual em que dois sócios deixam a sociedade, transferindo suas cotas aos dois remanescentes (com transferência de controle).

Ocorre que, decorridos 7 meses da data do registro, a empresa simplesmente ainda não conseguiu o competente registro no CNPJ, em função de impedimentos alusivos a um de seus sócios (resultado da participação em outra sociedade) na Receita Federal, conforme declaração apresentada, firmada pela empresa.

Assim sendo, pergunto:

Como proceder se de um lado há a exigência da apresentação da comprovação da inexistência de débito perante os órgãos fiscalizadores e de outro, tendo em vista que a empresa, impedida de obter o seu cadastro, não pode praticar ato algum, uma vez que sem o CGC/MF, ela sequer pode requerer a emissão de qualquer certidão?

Perante a impossibilidade de exercer suas atividades regularmente,

gerar empregos, arrecadar impostos, promover o desenvolvimento, e até mesmo estar em inadimplência com qualquer órgão, seria possível a dispensa da apresentação de tais documentos, ou deve esta serventia recusar a pretensão da prática do ato, remetendo a empresa para a Receita Federal para que continue esperando uma definição para seu problema?

Bruno Santolin Cipriano, Vargem Alta, ES.

Resposta

Por força da delegação que exerce, o Oficial Registrador deve cumprir a lei. Assim sendo, no caso consultado, a única alternativa é orientar o usuário a resolver o problema das certidões junto aos órgãos competentes.

DISTRATO REQUERIDO POR 1 SÓ SÓCIO

Venho por meio desta solicitar a V. Sas. a seguinte dúvida: "Uma sociedade civil (dois sócios) deseja registrar o distrato social, porém só um dos sócios está requerendo e assinando o distrato.

1. Posso registrar ou devo devolver?
2. Em caso de devolução o que devo argumentar?
3. Isto é válido mesmo se o sócio que está requerendo tem a maioria das quotas?

Yreze Sampaio Trench, Osasco, SP

Resposta

Não havendo cláusula impeditiva no contrato social, o sócio majoritário pode requerer e assinar o distrato social. Em caso contrário, serão necessárias as assinaturas de ambos os sócios. Na impossibilidade desta última hipótese, resta requerer em Juízo.

ALTERAÇÃO - FORMAL DE PARTILHA

Protocolamos nesta Serventia solicitação de registro/averbação de alteração contratual em que um dos sócios ingressa na sociedade na qualidade de inventariante de espólio.

Fora apresentado junto à alteração contratual, fotocópia do Formal de Partilha ratificando a inclusão do sócio e respectivo percentual de participação na sociedade. Todavia, consta em tal processo que o trânsito em julgado se dará em data futura.

Far-se-á o registro em Títulos e Documentos e a respectiva averbação em Sociedade Civil, sem a decisão em julgado?

Glória Alice Ferreira Bertoli, Cuiabá, MT.

Resposta

Se há formal de partilha, consequentemente há um esboço de partilha homologado nos autos. Essa é a documentação que deverá ser juntada como anexo ao Instrumento de Alteração do Contrato Social, pois nela deverá constar que o herdeiro do sócio "de cujus" é admitido na sociedade como sócio.

JORNAL DE MICROEMPRESA

Uma microempresa pode ser proprietária de um jornal?

Quais os documentos que deverão ser apresentados para a matrícula do mesmo?

José Domingos Minghin, Pereira Barreto, SP.

Resposta

Na legislação de microempresa (Lei nº 8.864/94) não há proibição quanto a propriedade de jornal ou de participação em outra empresa como sócio quotista ou acionista. Importante destacar que cabe à Receita Federal, e não ao Registro de Pessoas Jurídicas, fazer esse tipo de análise.

ATA EM DESACORDO COM ESTATUTO

Nos foi apresentado para registro uma ata de eleição de diretoria da Associação de Moradores e Amigos do Mutirão II, gestão 1999/2001, sendo que a mesma teve seu ato constitutivo registrado em 22/03/1989, e desde essa data não foi efetuado nenhum registro alterando a diretoria. Fazendo uma análise do livro de atas observou-se que houveram eleições nos anos de 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1999 e essas atas não foram registradas. O estatuto da associação prevê eleição de diretoria a cada dois anos, sendo necessário fazer

edital de convocação com trinta dias de antecedência.

Ainda algumas dessas atas foram lavradas de forma errada, sem o menor sentido. Em algumas consta apenas o nome do presidente eleito sem fazer menção aos outros membros que compõem a diretoria. Em outras são citados nomes de presidentes da associação sem que existam as atas que os elegeram. Outro detalhe observado é que à medida que iam sendo lavradas as atas o nome da associação ia sendo alterado sem que tenha havida a devida assembléia para deliberar sobre isso.

Pergunto:

De que forma deverei proceder o registro desta ata se as demais não foram registradas?

Como considerar todos esses erros, e a não obediência de nenhum dos requisitos do Estatuto Social até a presente data?

Eliane Maria Marchesini Costa, Cascavel, PR.

Resposta

Para o registro de atos, em data posterior, a última diretoria eleita deverá ser oficializada, conforme estabelecido no estatuto da entidade, e então ratificar os atos anteriores, ou seja, eleições, justificando a falta do registro e se responsabilizando por isso.

A entidade deverá apresentar para registro a referida ata, acompanhada da lista de presença assinada, edital de convocação - conforme determina o estatuto -, requerimento assinado pelo presidente eleito e empossado, estatuto com as firmas reconhecidas e com o visto de um advogado com o respectivo número da OAB, sendo toda essa documentação rubricada em todas as páginas e assinada pelo presidente no final.

Existindo atas de eleição de diretorias anteriores transcritas em livro e assinadas pelos presidentes da época, o atual presidente eleito deverá requerer o arquivamento das mesmas, juntamente com o ato que o elegeu.

MÚLTIPLAS QUESTÕES

Através do presente, consulto Vossa Senhoria a respeito de dúvidas surgidas nos últimos dias, com relação a documentos apresentados para averbação e registro, as quais passo a relatar:

1) A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, sediada nessa Capital, apresentou nesta serventia uma Notificação Extrajudicial, visando notificar o sr. Presidente da Associação de Mutirantes Novos Caminhos, desta cidade, a cumprir contrato para construção de casas populares. A Notificação apresentada não tem a firma de Goro Hana reconhecida.

Pergunto:

A CDHU está dispensada do re-

conhecimento de firma nas Notificações Extrajudiciais? Em caso positivo, favor mencionar a Lei que dispensa a formalidade.

Notificações que não envolvam a CDHU, mas assinadas por advogados, também estão dispensadas do reconhecimento de firma?

2) Joaquim Nilson possui um imóvel rural hipotecado por cédula rural ao Banco Bradesco S.A., agência local. Dito título de crédito encontra-se registrado nesta serventia, no anexo de Registro de Imóveis. Como se sabe, o imóvel gravado por cédula rural é inalienável, a não ser que haja concordância do credor hipotecário. Agora, nos é apresentado um compromisso particular de venda e compra, onde Joaquim Nilson promete vender dito imóvel. No registro de imóveis, nos negamos a efetuar o registro do compromisso, porque o imóvel encontra-se hipotecado por cédula rural e o credor hipotecário não concordou com a promessa de venda. Então, o promitente comprador requereu o registro do compromisso no Livro "B", de Registro Integral de Títulos e Documentos, com a finalidade de dar publicidade ao mesmo.

Pergunto:

É possível registrar dito compromisso no Livro "B"?

3) Pela autenticação de livros contábeis obrigatória das sociedades civis, cobrava-se 0,4580 UFESPs. O Jornal da ANOREG - Janeiro/Fevereiro 1999 informa que conforme deliberação da Jucesp nº 04/96, o valor a ser cobrado é de R\$ 10,00. Muitos colegas adotaram esse valor sem nada recolher ao Estado e ao IPESP.

Pergunto:

Devo realmente cobrar R\$ 10,00 pelo registro de livros contábeis obrigatórios das sociedades civis? Em caso positivo devo recolher as custas devidas ao Estado e ao IPESP?

4) Para registro de sociedade civil por cotas de responsabilidade limitada, cujo ramo é a representação comercial, exigimos do interessado que o contrato fosse primeiramente registrado na Corsesp. Depois de alguns dias o mesmo voltou alegando que a Corsesp exige que o contrato seja inicialmente registrado nesta serventia. Negado novamente o registro, o interessado questiona a obrigatoriedade do registro preliminar na Corsesp.

Pergunto:

Para o registro do contrato acima é realmente necessário o registro preliminar junto a Corsesp? Em caso positivo qual o diploma legal que ampara a obrigatoriedade desse registro junto ao órgão da classe?

Carlos Alberto da Silva, Palmeira D'Oeste, SP

Resposta

1) Não há legislação que determine o reconhecimento de firma para

as Notificações Extrajudiciais.

2) O registro do instrumento particular referido, em Títulos e Documentos, é possível - quando requerido pela parte - para os efeitos previstos no art. 127, item VII da Lei de Registros Públicos, e desde que contenha cláusula de que o negócio só se concretizará quando satisfeita a hipoteca. Importante alertar para a necessidade de constar claramente no carimbo de registro, que ele

foi procedido a requerimento da parte para os efeitos do art. 127, item VII.

3) Somente o Registro Civil de Pessoas Naturais foi autorizado, através de Provimento da Corregedoria Geral da Justiça, a registrar livros comerciais (das sociedades comerciais). O registro de livros contábeis de sociedades civis é de responsabilidade do Serviço Registral de Pessoas Jurídicas em que

registrados os respectivos atos constitutivos. O recolhimento ao IPESP, Estado, etc. obedece ao Regimento de Custas. Outras interpretações devem ser objeto de consulta à Corregedoria Geral.

4) É necessária a inscrição prévia no Corresp para o registro da sociedade objeto da consulta, conforme determinam as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

CERTIDÕES QUANDO E QUAIS PEDIR

Considerando o elevado número de consultas sobre a exigibilidade das certidões negativas, o IRTDPJBRASIL oferece este roteiro rápido, que apresenta os casos em que elas devem ser exigidas e a legislação mais recente que dispõe sobre o assunto.

INSS

Lei Federal
nº 8.212/91

Ordem de Serviço
nº 207/99

Decreto
nº 3.048/99

Medida Provisória
nº 1.894-19

Quando exigir

Da empresa:

- na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel de valor superior a R\$ 15.904,18 incorporado ao ativo permanente da empresa;
- no registro ou arquivamento de ato relativo a:
 - ❖ redução de capital social,
 - ❖ cisão total ou parcial
 - ❖ transformação ou extinção de entidade ou sociedade
 - ❖ e transferência de controle de cotas.

Quando dispensar

- na retificação ou ratificação de documento que já tenha apresentado a prova;
- na alienação ou oneração de bem imóvel ou móvel de pessoa física;
- no registro ou arquivamento de constituição/alterações de microempresas e empresas de pequeno porte, exceto no caso de extinção.

Quando não houve o cadastramento

"... Na hipótese de inexistência ou desatualização destes dados, os mesmos serão previamente atualizados por servidor do Posto ou Agência da Previdência Social, mediante processamento das informações prestadas e comprovadas pelo contribuinte". (Ordem de Serviço nº 207/99 - Item 8.2)

FGTS

Lei Federal
nº 8.036/90

Medida Provisória
nº 1.894-19

Quando exigir

- no registro ou arquivamento de ato relativo a:
 - ❖ redução de capital social,
 - ❖ cisão parcial ou total,
 - ❖ transformação ou extinção de entidade ou sociedade.

Quando dispensar

- no registro ou arquivamento de constituição/alterações de microempresas e empresas de pequeno porte, exceto no caso de extinção.

TRIBUTOS FEDERAIS

Instrução Normativa
nº 80/97

Medida Provisória
nº 1.894-19

Quando exigir

- na alienação ou oneração de bem móvel de valor superior a R\$ 15.174,30, incorporado ao ativo permanente da empresa;
- no registro ou arquivamento de ato relativo a:
 - ❖ redução de capital social,
 - ❖ cisão total ou parcial,
 - ❖ transformação ou extinção de entidade ou sociedade.

Quando dispensar

- no registro ou arquivamento de constituição/alterações de microempresas e empresas de pequeno porte, exceto no caso de extinção.