

PARECERES

Transferência de imóveis à sociedade comercial

Prof. Eduardo Henrique Girão

(Catedrático de Direito Civil)

Foi-me exposto para que, a respeito, emita parecer, o caso seguinte:

Ha mais de 40 anos, J.M. começou a sua vida de comerciante, sob firma individual explorando diversos negócios e, por último, a indústria de sal, neste município de Fortaleza.

Adquiriu vários prédios e terrenos nesta cidade, de valor cada um excedente a 1.000 cruzeiros, e os fez constar de sua escrita, considerando-os, assim, juntamente com uma salina, como componente de seu acervo comercial, distinto do patrimônio particular.

Data de mais de 30 anos a aquisição desses imóveis e, quanto à salina, localizada em terreno de marinha, êle a explorava sem título que legitimasse a ocupação, não pagando sequer a taxa competente.

Em 1923 J.M. organizou com seu filho A.M., mediante contrato particular, uma sociedade mercantil de responsabilidade solidária, sob a firma J.M. & Filho, com sede nesta cidade, fazendo constar da respectiva escrita os prédios e terrenos que então possuía, e mais a salina com seus acessórios.

Não houve, porém, escritura pública de incorporação desses bens à sociedade, para a qual eles passaram como capital, em virtude somente de lançamento na escrita, inclusive no Diário, oportunamente legalizado.

No mesmo ano de 1923 faleceu J.M.; e, como todos os seus herdeiros eram maiores, organizaram eles com a viuva meicira, em sucessão à firma J.M. & F. uma sociedade em comandita simples, sob a firma M. & Cia., que se investiu do ativo social da antecessora e assumiu plena responsabilidade pelo passivo.

Consta do respectivo contrato: "todos os demais imóveis, deixados pelo falecido J.M. exceção única do prédio reservado à sócia C.M., ficam para todos os efeitos pertencentes à sociedade".

O capital com que entraram os sócios para a última firma foi integralizado com os haveres de J.M., insertos na escrita da sociedade sucedida.

Os atos constitutivos das referidas sociedades foram, no devido tempo, arquivados na M. Junta Comercial do Estado.

Na partilha que depois se realizou, dos bens de J.M., e foi homologada por sentença, não se incluíram os prédios, terrenos e salinas, supra aludidos, salvo daquela exceção, e sim apenas o valor expresso em dinheiro do seu capital e haveres na firma e foi este valor que constituiu o objeto da divisão entre os interessados, excluída somente a casa de residência do finado, adjudicada na meiação da viuva.

E assim se fez, porque todos, viuva e herdeiros, reconheciam que aqueles imóveis e a salina não pertenciam ao patrimônio individual do de cujus, mas a firma J.M. & F. de que ele fôra sócio.

A sociedade M. & C., constituída em sucessão à anterior, também se organizou por escrito particular e aqueles bens figuraram no seu patrimônio, igualmente, em virtude

apenas de lançamento da escrita, na qual estão discriminados.

A anterior sociedade explorava o comércio de sal, como o faz a atual.

J.M. havia requerido, em seu nome individual, o aforamento de um terreno de marinha para a salina, na Barra do Rio Ceará; não foi, porém, ali, onde realmente se instalou a salina, ora explorada. O aforamento desse terreno foi concedido depois da morte do requerente, mas já em nome da viúva, que o transferiu, mediante a devida forma, à atual sociedade.

Não foi, porém, ali — como se disse — e sim em outro terreno, também de marinha, onde se localizou a salina, sendo de notar que mais tarde foi concedido à última sociedade o aforamento desse terreno, obedecida todas as formalidades legais, inclusive a transcrição, pois já em seu nome fôra requerido e em seu nome era a ocupação.

A posse das duas sociedades, como a de seu antecessor J.M., nos bens indicados, foi sempre mansa pacífica, de boa fé, sem interrupção e com manifesta intenção de serem seus.

Ha desigualdade de capitais dos sócios da última sociedade e diferença de distribuição de lucros entre eles.

Ocorrem agora dúvidas quanto à legitimidade dos direitos dessa firma sobre os imóveis e a salina em causa, e, por isso, pergunta-se:

I — A QUEM PERTENCEM TAIS BENS?

II — PODE A VIÚVA OU QUALQUER DOS HERDEIROS DE J.M. REIVINDICÁ-LOS?

III — QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS PARA A SOCIEDADE OS SEUS SÓCIOS DA EVICÇÃO DÊSSES BENS?

IV — PODE A PARTILHA DE J.M. SER ANULADA SOB FUNDAMENTO DE NÃO TEREM INCLUIDO NELA ÊSSES MESMOS BENS?

Estudando o assunto, respondo:

I — Os atos translativos de imóveis de valor superior a 1.000 (mil) cruzeiros exigem para sua validade, escritura pública. (Cod. Civil art. 134, n. II) .

Fôrma solene esta, e substancial, não pode, salvo exceção da lei, ser substituída por outra de espécie diferente, e se for preterida, a consequência será a nulidade do ato (Cit. Cod., 145, n. III) .

A incorporação de imóveis a uma sociedade mercantil, como quota de capital, é ato de transmissão e como tal, salvo hoje quanto às sociedades anônimas, não se pode válidamente realizar sem a solenidade da escritura pública e transcrição no registro de imóveis.

Deve-se, portanto, considerar como incapazes, em tese, de transmitir domínio de imóveis às sociedades focalizados os lançamentos feitos na sua escrita comercial, mesmo em livros regulares. Refiro-me nesse ponto somente aos prédios e terrenos, não à salina, pelas razões de que me ocuparei depois.

Quanto aos prédios e terrenos, não bastariam realmente aqueles lançamentos para se deslocar o domínio de um ao outro patrimônio; todavia, não é juridicamente possível negar que êles justificam e legitimam a posse das sociedades nesses bens e lhe servem de causa, posse essa de boa fé indiscutível, continuada e ininterrupta, pacífica e sem vícios e manifestamente exercida **animus domini**:

Data essa posse de mais de 30 anos, uma vez que nela estava o adquirente J.M. desde que, por meio idôneo, houve os prédios e terrenos, e nessa posse, por ato seu, lhe sucedeu a primeira sociedade organizada com seu filho A.C.M. e depois, falecido o mesmo adquirente, por ato da viúva e dos herdeiros, a sociedade atual, ato confirmado pela partilha amigável entre êles realizada dos bens do **de cujus**, na qual, com o

consenso de todos, deixaram de ser incluídos, por não os considerarem da herança, os imóveis em aprêço.

Houve sucessão universal em ambos os casos, passando a posse do antecessor às sucessoras, de fato e de direito, pela apropriação dessas cousas juntamente com o acervo comercial, na sua universalidade, aliada á responsabilidade pelo passivo. (LACERDA DE ALMEIDA, Sucessões, 2º, not 12 sobre o Cod. Com. art. 343; CARVALHO DE MENDONÇA. Trat. de Direito Comercial, v. 2 n. 242).

Verificada a sucessão, doutrina o maior comercialista pátrio: "O sucessor a título universal, continua a pessoa do sucedendo com os mesmos direitos e obrigações dêste; o sucessor, a título singular, se não representa o sucedendo, tem os mesmos direitos que a êste cabiam para exigir o cumprimento das obrigações relativas á causa, objeto da sucessão (CARVALHO DE MENDONÇA, obre e loc. cit.).

No que toca especialmente a posse, é a lei mesma que dispõe:

O sucessor universal continua de direito a posse do antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir a sua posse á do antecessor, para os efeitos legais (Cod. Civil, art. 496).

No caso concreto, se é certo que para as sociedades sucessoras de J.M. a posse dos prédios e terrenos não lhes veio por efeito imediato de um título hábil de aquisição do domínio, como emanção dêste, é irrecusável, contudo, que nela se investiram, mediante apropriação direta, continuando-a até hoje.

Vale dizer: adquiram essa posse como sucessora universais, unindo-a assim a do antecessor, direito aliás que também não se lhes poderia recusar, mesmo admitindo-se houvesse somente, na hipótese, mera sucessão singular (Cod.

Civ., art. 496 e 552).

Essa posse assim legítimamente adquirida e continuada, mau grado o vício do título dominial, constitui sem dúvida alguma, um fato jurídico, capaz, por efeito próprio, de gerar o domínio sobre aqueles prédios e terrenos em favor da atual possuidora — a última sociedade.

Todas as virtudes encerra para determinar semelhante resultado: assenta em justa causa, é contínua de mais de 30 anos, mansa, pacífica, ininterrupta e exercida **animus domini** e de boa fé, de que é prova exuberante, pela razão já salientada, além do contrato a aludida partilha.

Nada, realmente, dos requisitos legais falta a essa posse para produzir o usucapião em favor daquela sociedade, dispensando-lhe o título originário de domínio, supervenientemente substituído por outro modo de adquirir — o usucapião — com irrefragável amparo na lei (Cod. Civil, art. 550).

Assim baseado nesse fundamento, o domínio da sociedade M. & C. sobre os imóveis referidos é hoje, de todo manifesto e irrecusável.

Com relação à salina, ha diferença de fatos a entender.

O terreno de marinha onde é localizada, fôra ocupado por J.M., sem aforamento anterior, ou permissão da autoridade administrativa competente, não pagando êle nenhuma taxa por essa ocupação.

Só mais tarde, ao que se supõe, depois da morte de J.M. é que foi requerido, já em nome da atual sociedade, o aforamento do terreno, onde está a mesma salina, aforamento afinal concedido na devida forma, e do qual se fez a competente transcrição.

E quanto ao outro terreno, também de marinha, onde

ainda após aquela morte a mesma sociedade fez ampliações para a salina, observa-se que, como fôsse o respectivo aforamento feito á viuva de J.M., a enfiteuta transferiu-o à dita sociedade, directamente observadas as formalidades legais, e feita também a devida transcrição.

Antes dos aforamentos em apreço, as benfeitorias, porventura feitas nos terrenos, não geraram ou constituíram para os ocupantes direito real sobre eles, senão apenas um crédito á respectiva indenização, direito pessoal para cuja transferência a lei não exigia escritura pública. Bastava para isso os lançamentos da escrita e a confirmação do contrato e da partilha. Nada mais.

II — A reivindicação é um consectário natural do domínio.

Só pode reivindicar quem é dono da causa, quando esta se ache na posse de terceiro. — Domínio do autor, posse do terceiro. — Domínio do autor, posse do réu, tais são as condições essenciais para a legitimidade e exercício da ação reivindicatoria. (LAFAYTTE, Dir. das Cousas, 28, n. 4; LACERDA DE ALMEIDA, Dir. das Cousas, § 55).

No caso occorrente, atento o que já ficou exposto, a sociedade D.M. & C. adquiriu por efeito de usocapião, o domínio dos prédios e terrenos de que se ocupa a consulta.

Claro é, pois, que a viúva, ou qualquer herdeiro de J.M. não os poderá reivindicar, pela razão evidente de não terem domínio sobre eles, no conjunto ou em parte.

O domínio é exclusivo; não pode a mesma coisa pertencer simultaneamente, na sua integridade, a titulares diferentes. No caso a dona é a sociedade, — pessoa jurídica —, confundível com os sócios.

Quanto à salina cabe a mesma solução, visto lhe pertencer por título hábil de aquisição o domínio útil dos terrenos de marinha onde está situada.

Outra razão igualmente de máxima relevância, a obstar ainda a reivindicção cogitada, seria a exceção — **reivinditae et traditae** segundo a qual

“não pode reivindicar a coisa aquele que seria responsável pelo preço dela no caso de evicção. (LAFAYETTE, ob. cit., § 86; LACERDA, obr. cit. § 58).

Hipótese de cabimento dessa defesa verifica-se exatamente quando o reivindicante foi quem alienou a coisa reivindicada, ou é sucessor por título universal ou singular do alienante (LAFAYETTE e LACERDA, obrs. e locs. cit.).

Enquadrados nessa hipótese estariam a viuva e herdeiros de J.M.; como seus sucessores, representá-lo-iam, e, se vencedora fôsse a reivindicação, teriam de responder pelo ato do antecessor, collocando-se assim em situações reciprocamente opostas, que se neutralizariam, anulando-se nos resultados, consoante o princípio jurídico, segundo o qual se extinguem os direitos sempre que ao seu titular passa a obrigação correspondente.

E não é só: teriam êles ainda de contravir a atos em que foram partes tais a organização da última sociedade e a partilha dos bens de J.M., sacrificando a coerência, com ofensa à moral e violação das regras do justo, o que é defêso (Cod. Civil ex arg. art. 97).

Factum proprium numo impugnare potest.

Vé-se que isto não pode ser.

O usucapião de que se trata pode ser alegado em ação própria, ou oposto em defesa na reivindicatória, porventura intentada. (Cod. Proc., art. 454; CORREIA TELES, Doutri-

na das Ações, 39, 39).

Na hipótese recusada de triunfar a reivindicação, teria a sociedade D.M. & C. de restituir os bens reclamados; mas correspondentemente, lhe caberia o direito de reaver a equivalente indenização do prejuízo ocasionado pela evicção sofrida.

Seriam a viuva e herdeiros do alienante falecido que haveriam de responder por essa indenização, como sucessores. (Cod. Civil art. 1107).

O resultado tornar-se-ia nenhum, não pagando a pena do dispêndio de tempo e dinheiro, pois, afinal, findaria numa compensação ou equivalência entre o valor dos bens evictos e o montante da indenização (Cod. Civil, art. 1109).

No tocante à existência da sociedade, como os bens aludidos figuram justamente com outros do acervo social que ela passou como capital dos socios, a reivindicação determinaria uma redução proporcional na quota de entrada de cada um, e todos viriam a responder pela diferença respectiva, compondo o desfalque. Surgeria então esta alternativa: ou a sociedade — se alguns dos sócios se recusasse ao pagamento — contra este agiria, cobrando-lhe o devido, ou pleitearia a sua exclusão, pagando-lhe os haveres restantes, nos termos do contrato, por se verificar nesse caso uma rescisão parcial do mesmo (Cod. Civil 1092 Unico; CARVALHO DE MENDONÇA, obr. cit. v. 3 ns. 552 e 552).

A sociedade continuaria, nesta última hipótese, com os sócios adimplentes.

Não seriam outras, juridicamente, as consequências que resultariam da evicção, objetivada na consulta.

IV — As nulidades são de direito estrito; verificam-se somente nos casos especialmente previstos. Entre êstes, de referência à partilha, não figura a falta de inclusão de bens do de cujus.

Esta omissão, ainda quando caracterizada como sonego, não invalida o ato, tendo como consequência apenas uma sobrepartilha (CARLOS MAXIMILIANO, Direito das sucessões, Vol. 2, n. 620).

No caso debatido, se vingasse a reivindicação, os bens reivindicados teriam de ser divididos entre a viuva e herdeiros de T.M., mantida entretanto, a partilha anterior, além do mais, porque já estaria até prescrita a ação para anulá-la, se em nulidade incorresse.

Não constituiria isto, contudo, obstáculo a um reajustamento dos quinhões hereditários, que o novo e figurado estado de cousas naturalmente determinaria.

Não é porém de crer, ou supor, triunfe a pretendida reivindicação, atentas as razões já expendidas: repelem-na, invencivelmente, os fatos e a lei.

E assim concludo, respondendo:

Ao primeiro quesito: Os imóveis de que cogita a consulta pertencem a sociedade M. & C.

Ao segundo — Não.

Ao terceiro — As consequências expostas acima sob o numero III.

Ao quarto — Não.

Este o meu parecer, *sub censura*.

Fortaleza, 15 de Setembro de 1952