

IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL DE SOCIEDADE ANÔNIMA EXTINTA IRREGULARMENTE

Não existindo documento que indique a liquidação regular da sociedade anônima, somente poderá haver a transferência do imóvel após a regularização da extinção da empresa.

Nos autos da **Apelação Cível nº 1.0540.11.002520-7/001**, O TJ de Minas Gerais decidiu ser *"impossível o registro de transferência de imóvel de sociedade anônima extinta, sem a escritura pública, quando sequer há prova do registro da ata de Assembléia Geral Ordinária que concluiu pela sua extinção e pela transferência de todos os seus bens para determinado sócio."*

No caso, o apelante interpôs o recurso com o objetivo de reformar a sentença proferida pelo juízo a quo, que indeferiu a transmissão do imóvel frente ao não preenchimento dos pressupostos elencados pela Lei nº 6.015/73. Alegou, em síntese,

que não tem como cumprir a exigência imposta pelo Oficial Registrador, uma vez que a empresa transmitente encontra-se desativada. Afirmou, ainda, que o Presidente da empresa já faleceu e que, de acordo com a ata da última assembléia realizada, onde se concluiu pela liquidação da sociedade, os ativos e passivos desta ficariam para o respectivo Presidente.

Ao analisar o recurso, o Relator entendeu que, embora haja divergência jurisprudencial acerca da taxatividade do rol elencado no art. 221 da Lei nº 6.015/73, ainda que fosse possível o registro da transferência do imóvel, em virtude da liquidação da sociedade, os documentos apresentados pela apelante são insuficientes para comprovar a intenção dos sócios de liquidar a sociedade,

transferindo seus bens ao Presidente.

Isso porque, a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) informa que a sociedade foi cancelada em razão do disposto no art. 60 da Lei nº 8.934/94, uma vez que, não foi realizado nenhum arquivamento no período de dez anos consecutivos. Ademais, o inteiro teor dos atos de registro da empresa na JUCEMG demonstra que a ata da Assembléia Geral Ordinária não foi registrada.

Posto isto, o Relator entendeu que *"não há documento que indique a liquidação regular da sociedade, não havendo dúvida de que somente poderá se falar em eventual direito à transferência do imóvel após a regularização da extinção da sociedade anônima."*

Fonte: <http://www.irib.org.br>

ARRESTO ON-LINE É PERMITIDO ANTES DA CITAÇÃO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

A Quarta Turma do STJ, em julgamento inédito, decidiu que é possível realizar arresto eletrônico de valores, antes da citação, quando o executado não for localizado pelo oficial de Justiça.

Em processo de execução por título extrajudicial ajuizado pelo Banco Bradesco contra

um cliente, o executado não foi encontrado pelo oficial de Justiça para que fosse feita a citação. Diante disso, o banco solicitou que fosse feito o bloqueio eletrônico dos valores existentes em nome do devedor, conforme artigo 653 do CPC.

No primeiro grau, o pedido foi indeferido. O juiz entendeu que não se poderia cogitar de arresto *on-line* antes da citação, pois *"o devedor, ao ser citado, tem a faculdade de efetuar o pagamento, nos termos do artigo 652 do CPC"*.

O banco recorreu ao TJ/MG,

que manteve o entendimento da primeira instância, pelo que recorreu ao STJ.

A Quarta Turma reformou o entendimento do Tribunal mineiro e declarou ser "plenamente viável o arresto".

Antes da citação

O relator ressaltou que essa modalidade de arresto tem o objetivo de garantir que a futura penhora seja concretizada. Tal medida não depende da citação do devedor, até porque, "se houver citação, não haverá o arresto, realizando-se desde logo a penhora".

Segundo o ministro Antonio Carlos, o arresto executivo visa justamente "evitar que a tentativa frustrada de localização do devedor

impeça o andamento regular da execução".

Bloqueio on-line

O relator avaliou que a evolução da sociedade tem gerado contínuas alterações legislativas no processo civil brasileiro, em busca de sua modernização e celeridade. As mudanças objetivam tornar efetivo o princípio da razoável duração do processo.

Uma dessas mudanças é a possibilidade de penhora on-line, autorizada hoje no artigo 655-A do CPC, que permite a localização e apreensão de valores existentes nas instituições financeiras em nome do executado, por meio do sistema Bacenjud.

O ministro também lembrou que a Primeira Seção do STJ entende ser possível a

realização de arresto por meio eletrônico no âmbito da execução fiscal, disciplinada pela Lei 6.830/80 (Lei de Execuções Fiscais).

Por semelhança, os ministros decidiram ser aplicável o arresto on-line também nas execuções de títulos extrajudiciais reguladas pelo CPC, tendo em vista os "ideais de celeridade e efetividade na prestação jurisdicional". A Turma utilizou como fundamento o artigo 655-A do CPC, que trata da penhora on-line, aplicando-o, por analogia, ao arresto.

Por fim, o julgado destacou não ser possível o arresto on-line de salário ou outros bens impenhoráveis, considerando a tendência da conversão do arresto em penhora.

Fonte: STJ

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA PODE SER REALIZADA, AINDA QUE HAJA DIVERGÊNCIA DE ÁREA A MAIOR

A retificação de área pode ser feita administrativamente, ainda que haja divergência de área a maior, decorrente da correção.

O TJ/PR julgou, por sua 11ª Câmara Cível, a **Apelação Cível nº 881068-6**, onde se decidiu pela possibilidade de realização de retificação de área, pela via administrativa, ainda que haja diferença apurada a maior.

No caso, os apelantes apresentaram para registro uma escritura pública de inventário, tendo sido esta qualificada negativamente, em virtude da necessidade de retificação da área do imóvel. Apresentado o pedido de retificação administrativa, este não foi atendido pelo Oficial Registrador, sob o fundamento de que, por haver diferença de área a maior, o pedido deveria ser

processado pela via judicial, de acordo com a orientação da Corregedoria Geral de Justiça local. Inconformados, os apelantes sustentam, em resumo, que o pedido de retificação administrativa da área do imóvel encontra-se adequado ao disposto nos arts. 212 e 213, II, da Lei de Registros Públicos.

Ao analisar o recurso, o Relator entendeu que:

"O procedimento previsto no art. 213, II, do mencionado diploma legal estabelece expressamente que pode ser retificado administrativamente o registro de imóvel ainda que resulte alteração de área, sem impor qualquer óbice para a hipótese de acréscimo."

Ademais, o Relator concluiu, após a análise da documentação apresentada,

que não houve aumento de área, mas, sim, correção da mensuração anteriormente realizada, gerando a divergência apontada. Observou, também, que no levantamento topográfico apresentado, constou a descrição de todos os confrontantes do imóvel, acompanhado de sua assinatura de anuência às divisas, confrontações e localização do mapa, bem como a assinatura do engenheiro civil responsável.

Por fim, destacou que cumpre ao Oficial Registrador verificar se existe anuência de todos os herdeiros da proprietária, para, na falta de algum, providenciar sua intimação, conforme art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Fonte: <http://www.irib.org.br>

ARTIGO: A CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS NO CONTEXTO DA DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA

A Lei 12.440 de 2011, que instituiu a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, acrescentou à CLT o Título VII-A, criando mais um documento de suma importância para as *due diligences* imobiliárias.

Adiante, veremos os seus principais aspectos e quais os embaraços que a exigência desse documento pode gerar nas operações imobiliárias em geral.

A CNDT foi criada, em suma, como documento hábil a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

As empresas que se encontram em situação de descumprimento de obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado proferida pela Justiça do Trabalho ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei, bem como aquelas que se encontram em situação de inadimplemento de obrigações decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação

Prévia, não conseguirão obter a CNDT.

Por outro lado, será emitida certidão positiva com os mesmos efeitos de negativa na hipótese de débitos garantidos por penhora suficiente ou com exigibilidade suspensa, nos termos do parágrafo 2º do art. 642-A, da CLT.

Referido documento, cujo prazo de validade é de 180 dias, certificará a empresa em relação a todos seus estabelecimentos, agências e filiais.

A Lei 12.440/11, que entrou em vigor no início de janeiro de 2012, alterou, ainda, o inciso IV do art. 27, da Lei Federal nº 8.666/93 para "*regularidade fiscal e trabalhista*", bem como o art. 29 daquele diploma legal, acrescentando um inciso V - "*prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da CLT*".

Por sua vez, o Órgão Especial do Tribunal Superior do Trabalho editou a Resolução Administrativa n. 1470/11, que além de instituir o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, consignou, no artigo 10, parágrafo 2º, que "a

CNDT pode ser exigida para fins de transação imobiliária, mas não exclui a emissão, pelos Tribunais e Varas do Trabalho, de certidão específica para esse fim".

Em seguida, através da Recomendação 3/12, o CNJ recomendou aos Tabeliães de Notas que cientifiquem as partes acerca da possibilidade de obtenção da CNDT nas hipóteses de partilha de bens imóveis em razão de separação, divórcio ou dissolução de união estável e, também, de alienação ou oneração, a qualquer título, de imóvel ou direito a ele relativo.

Referida recomendação dada aos Tabeliães de Notas se tornou regra em São Paulo, após a edição do Provimento CG 8/12 da CGJESP.

Dessa forma, embora facultativa às partes envolvidas na operação imobiliária, entendemos que, em homenagem à segurança jurídica do negócio, a CNDT deve ser exigida por aquele que irá adquirir, a qualquer título, direitos sobre o imóvel – sem prejuízo, por óbvio, dos demais documentos de praxe.

Autor: Raphael Augusto Almeida Prado.

(Este informativo foi elaborado meramente para fins de informação e debate, não devendo servir de opinião legal para qualquer operação ou negócio específico)