



Integralização de Capital Social – Imóvel – Obrigatória a Anuência e Transmissão pelo Cônjuge

O Código Civil, no artigo 977, veda a contratação de sociedade entre marido e mulher quando o regime de bens for o da comunhão universal ou, ainda, nos casos em que a separação é obrigatória.

Art. 977. Faculta-se aos cônjuges contratar sociedade, entre si ou com terceiros, desde que não tenham casado no regime da comunhão universal de bens, ou no da separação obrigatória.

Quando o imóvel foi adquirido na constância do casamento - regime comunhão universal de bens, e só um dos cônjuges for sócio da empresa, não poderá este cônjuge integralizar sozinho o imóvel, nos termos do artigo 1.647, do Código Civil. Neste caso, para a integralização de Capital deverá apresentar Escritura Pública de integralização de capital social (Art. 108 CC c/c art. 1647, I, CC) em que conste o cônjuge não sócio como transmitente e anuente. Na Escritura deverá constar que o cônjuge não sócio transfere a sua fração relativa aos imóveis das determinadas matrículas em favor da empresa, ficando as cotas a eles relativas na propriedade exclusiva de seu cônjuge sócio da empresa.

Este é o entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo: *"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - RECUSA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE PELO QUAL UM DOS SÓCIOS, CASADO SOB O REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, PRETENDE A CONFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS PARA INTEGRAR SUA QUOTAS SOCIAIS MEDIANTE MERA ANUÊNCIA DE SUA MULHER - INVIÁVEL O REGISTRO, EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE A MULHER TRANSFERIR A PARTE QUE LHE CABE E NÃO APENAS ANUIR, O QUE É POSSÍVEL SOMENTE POR ESCRITURA PÚBLICA, JÁ QUE NÃO É SÓCIA E, PORTANTO NÃO BUSCA INTEGRAR QUOTAS SOCIAIS, A EXEMPLO DE SEU CÔNJUGE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO"* (TJSP - APELAÇÃO CÍVEL 626-6/9, Corregedor Geral de Justiça e Relator: Gilberto Passos de Freitas. DJ – 22/07/2007).

Distrato – Promessa de Compra e Venda – ITBI – Inexigibilidade – A rescisão depende da vontade de ambas as partes e do instrumento respectivo. O Código Civil, em seu artigo 472, prevê o distrato e a sua forma, que deve ser idêntica à forma adotada na elaboração do contrato. Se este foi elaborado por escritura pública, também por escritura pública, deve ser feito o distrato.

Assim, existe a possibilidade de ser feito o distrato, considerando-o como uma nova compra e venda ou uma venda regressiva com o devido recolhimento do ITBI.

Na realidade é uma nova compra e venda, devendo estar presentes todos os seus elementos, destacando-se o preço e o acordo de vontades no sentido da transferência de domínio do bem imóvel.

Quando importar nova transmissão de domínio ao transmitente, o que ocorre com o desfazimento da compra e venda pela rescisão, é uma nova compra e venda, devendo ser atendidas as exigências de ordem fiscal, e o ato aperfeiçoar-se pela mesma forma da transferência originária, ou seja, pelo registro.

Assim, é perfeitamente possível a lavratura de uma escritura de rescisão de venda e compra, desde que recolhido o imposto devido pela nova transferência, ou seja, deve ser recolhido novo ITBI. Assim, o distrato deve ser encarado como uma nova compra e venda, nos termos do artigo 112 do Código Civil.

O ITBI deverá ser recolhido pelo valor total do distrato.

O Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão de propriedade do bem imóvel. A escritura de Promessa de Compra e Venda, mesmo que quitada, revela apenas aspectos patrimoniais do direito de propriedade, não configurando direito de dispor, o que só ocorre com a transcrição do título translativo no registro imobiliário. Embora seja possível excepcionalmente a cobrança do imposto antes do fato gerador, para tanto é necessária previsão legal.

Referida Escritura de Distrato poderá ser lavrada em qualquer Cartório, sendo necessária, como bem observado, a comunicação de que a escritura original foi objeto de distrato.

No caso de promessa de compra e venda, entretanto, como não houve a transmissão efetiva da propriedade, não há que se falar, *smj*, na incidência do ITBI quando da formalização do distrato.

Este o entendimento recente do Superior Tribunal de Justiça - *TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. FATO GERADOR. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO-INCIDÊNCIA. EXAME DE DIREITO LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. (STJ – Aresp nº 16.986 – RJ – 1ª Turma – Rel.: Min. Benedito Gonçalves – DJ – 23.08.2011).*

Alienação de fração ideal de gleba – Inexistência de Desmembramento e Loteamento Irregular - Havendo a alienação de apenas uma fração ideal dentro de um todo maior, permanecendo o imóvel em condomínio, não há que se falar em fracionamento ou desmembramento.

A alienação de fração ideal, integrante de um todo em condomínio, por si só não caracteriza a fraude a Lei do Parcelamento do Solo, exatamente porque não ocorre o desmembramento do imóvel, mas sim a transferência de titularidade de referida fração.

Alguns entendem que em se tratando de propriedade condominial, deve o condômino que desejar alienar a sua cota parte, comunicar aos demais comunistas de sua intenção, formalmente, possibilitando-se que aqueles exerçam, no prazo legal, o direito de preferência, evitando-se, com isso, inclusive, os inconvenientes que possam surgir com a preterição de algum consorte que possua, comparado com os demais, benfeitoria mais valiosa ou quinhão maior.

Havendo a transferência entre pessoas que encontram-se vinculadas ao imóvel, não há que se falar em notificação para o exercício do direito de preferência. Ao que parece, é o que ocorre no presente caso.

Segundo lição de Orlando Gomes, em se tratando de condomínio, "os condôminos têm direitos e deveres sobre sua cota-parte e sobre a coisa comum" (Direitos Reais, 18ª ed., Forense, pág. 214). Especificadamente sobre a sua fração ideal, esclarece o autor que "pode o condômino comportar-se como proprietário exclusivo, independentemente, por conseguinte, do consentimento dos outros comproprietários. Desfruta, assim, de autonomia para praticar atos jurídicos permitidos aos proprietários. Sua esfera de autonomia compreende os seguintes direitos: a) alienar sua parte ideal, a título oneroso ou gratuito; b) gravá-la de ônus real; c) reivindicá-la" (ob. cit. pág. 214).

Cabe informar que em se tratando de imóvel rural, está o registro da escritura de compra e venda condicionado à apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR (artigo 22, parágrafo 1º, da Lei nº 4.947/66) que deve, em razão do princípio da unitariedade da matrícula, ser relativo à totalidade do imóvel.

Necessário comprovar que os proprietários e condôminos das demais frações apresentem vínculos entre si, para que não reste configurada a existência de parcelamento irregular.

Resumidamente, uma fração ideal de imóvel rural pode ser alienada, desde que: a) o imóvel integral possua todos os documentos necessários à sua alienação; b) a parte ideal não seja localizada; c) a alienação dessa fração ideal não seja uma fraude à proibição da venda de parte certa menor que a FMP; e d) não seja uma fraude à lei 6.766/79.

PROVIDÊNCIAS PARA O MÊS DE DEZEMBRO DE 2011

OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS – FOLHA DE PAGAMENTO

INSS

Recolher os valores descontados dos empregados e o custeio do acidente de trabalho e encargos (sobre salários e pagamentos a autônomos) com base em **NOVEMBRO** até **20/12/2011**;

Recolher, em carnê, as contribuições devidas por contribuintes individuais (autônomos, empresários, facultativos) até **15/12/2011**.

FGTS

Depositar e informar a previdência via SEFIP, até o dia **07/12/2011**, o percentual de 8% sobre a remuneração paga ou devida no mês anterior (**NOVEMBRO**), na conta vinculada do trabalhador.

IR - IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE

Fato gerador: 01/11/2011 a 30/11/2011 – Vencimento: **20/12/2011** – DARF 0561

OBRIGAÇÕES FISCAIS – IMPOSTO DE RENDA

PAGAMENTO (CARNÊ-LEÃO) – OBRIGATÓRIO

A Pessoa Física que recebeu de outra Pessoa Física, de fontes situadas no exterior, rendimentos por serviços profissionais e locação de bens móveis e imóveis, estão sujeitas ao IR do mês de **NOVEMBRO** de 2011, conforme tabela progressiva e deverá ser recolhido até **30/12/2011** – DARF Cód. 0190.

GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO BENS / DIREITOS – OBRIGATÓRIO

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **NOVEMBRO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **30/12/2011** – DARF Cód. 4600.

GANHOS LÍQUIDOS OPERAÇÃO EM BOLSA

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **NOVEMBRO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **30/12/2011** – DARF Cód. 6015.

TABELA DO IMPOSTO DE RENDA (PESSOA FÍSICA)

BASE DE CÁLCULO		ALÍQUOTA (D)		DEDUÇÃO (E)	
	ATÉ	1.566,61	ISENTO	-	
DE	1.566,62	A	2.347,85	7,50%	117,49
DE	2.347,86	A	3.130,51	15,00%	293,58
DE	3.130,52	A	3.911,63	22,50%	528,37
ACIMA	DE	3.911,63	27,50%	723,95	
Dedução por dependente R\$ 157,47					

FORMA DE CÁLCULO DE CARNÊ LEÃO

⁽¹⁾ Determinação da Base de Cálculo⁽²⁾ Apuração do Imposto

(A) Rendimentos Totais Auferidos (...)	=	Aplicação da Tabela Progressiva (conforme acima)
(B) Deduções:		
(B1) Livro Caixa (despesas dedutíveis e emolumentos)		(C) Base de Cálculo X Alíquota = (D)
(B2) Dependentes (R\$ 157,47 por dependente)		(D) – (E) Parcela a Deduzir = (F)
(B3) Contribuição Previdenciária (tabelião)		(F) = Imposto a Ser Recolhido
(C) Base de Cálculo = (A) – (B1+B2+B3)		
Emissão da Guia em: http://www.receita.fazenda.gov.br/Pagamentos/SicalcWebNovo.htm		

TABELA DE CONTRIBUIÇÃO (INSS)

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO		ALÍQUOTA	
	ATÉ	1.106,90	8,00%
1.106,91	A	1.844,33	9,00%
1.844,84	A	3.689,66	11,00%

Informativo Notarial n.º 208/2011

Responsáveis técnicos: Edson Azevedo Frank – OAB/SP 141.891 | Rogério Nahas Grijó – OAB/SP 225.096 –CRC/SP 263426/O-3
Central Atendimento: (13) 3286 1608 | 4141 1727 | Assessoria Jurídica: (13) 3223 7486 Assessoria Contábil: (13) 3062 1069