



DECISÃO DE RECURSO

Recurso ao DREI nº 14021.060141/2025-12

Processo JUCESP nº 151.00009976/2025-53

Recorrente: COMINA MERCANTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Recorrida: Plenário da Junta Comercial de São Paulo - JUCESP

I. Alteração contratual de sociedade empresária familiar. Modificação de cláusula que exigia unanimidade para alienação de imóveis sociais, aprovada por mais de 2/3 do capital social.

II. Aplicação do quórum previsto nos arts. 1.071, V, e 1.076, II, do Código Civil, com a redação da Lei nº 14.451/2022.

III. Autonomia privada societária que autoriza a estipulação de quóruns mais rigorosos do que aqueles previstos na legislação, não sendo a Lei nº 14.451/2022 apta a afastar disposições contratuais específicas que exijam deliberação unânime para determinados atos.

IV. Aplicação do art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994, que impede o arquivamento de alteração contratual aprovada por deliberação majoritária quando existente cláusula restritiva no contrato social.

IV. Recurso conhecido e Não Provido.

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por COMINA MERCANTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., visando à reforma da decisão do Plenário da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, que, em sessão realizada em 21/05/2025 (SEI 52514087 - págs. 149 a 152), deliberou, por maioria, dar provimento ao Recurso ao Plenário – REPLEN, interposto pela sócia Ana Cláudia Lepri Calderaro, para anular o arquivamento da ata de assembleia extraordinária de sócios.

2. A referida assembleia (SEI 52514066 - págs. 27 a 50) havia aprovado, por mais de 78% do capital social, a alteração da cláusula contratual que previa a necessidade de unanimidade para a alienação de bem imóvel integrante do capital social, substituindo-a pela exigência de aprovação por 2/3 do capital social.

3. No REPLEN, a sócia Ana Cláudia Lepri Calderaro sustentou que a alteração afronta o disposto no art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994, segundo o qual não será arquivada alteração contratual por deliberação majoritária do capital social quando houver cláusula restritiva. Argumentou que a cláusula originária expressava a vontade dos sócios fundadores de preservar o patrimônio da sociedade familiar, cuja

finalidade seria a proteção de bem específico (uma fazenda), de modo que apenas deliberação unânime poderia modificá-la.

4. A sócia Andrea Maria Leite apresentou contrarrazões (SEI 52514087 - págs. 105 a 112), invocando os arts. 1.071 e 1.076 do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.451/2022, para sustentar a validade da deliberação por maioria qualificada.

5. A Procuradoria Jurídica da JUCESP, por meio do Parecer CJ/JUCESP nº 216/2024 (SEI 52514087 - págs. 113 a 120), manifestou-se pelo provimento do REPLEN, sob os seguintes fundamentos:

- a Lei nº 8.934/1994, por ser norma especial, prevalece sobre as disposições gerais do Código Civil;
- o art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994 alcança cláusulas restritivas de diversas naturezas, não se restringindo às de inalienabilidade, impenhorabilidade ou incomunicabilidade;
- a cláusula contratual em questão traduzia declaração originária de vontade dos sócios no sentido de condicionar a alienação de imóvel à unanimidade, especialmente em sociedade com finalidade de proteção patrimonial familiar.

6. E ainda dispôs no seguinte sentido:

(...) por todos os ângulos que se observe a questão, não nos parece que seja possível burlar a vontade dos sócios originárias, consubstanciada numa cláusula que determina que a alienação de determinados bens da sociedade somente podem ser alienados por vontade unânime, através de qualquer votação que não seja igualmente unânime. Os motivos para não desejar aderir à vontade da maioria não importam ao Registro Público Empresarial, assim como não importa na questão ora posta quem é sócio majoritário ou minoritário ou onde residam cada um dos sócios. À luz da legislação especial que rege o registro público empresarial, somente importa o cumprimento das normas legais e contratuais. No caso em tela, não nos parece possível que a disposição contratual original em questão possa ser alterada por qualquer votação que seja diversa da unânime.

7. O Presidente da JUCESP, em despacho (SEI 52514087 - págs. 123 a 125), concedeu medida cautelar para suspender os efeitos do arquivamento, considerando o risco de danos irreversíveis.

8. Posteriormente, outros sócios, como Fernando Leite Calderaro Pedro, apresentaram contrarrazões (SEI 52514087 - pág. 130 e seguintes), defendendo a prevalência do Código Civil sobre a Lei de Registro Público de Empresas Mercantis, bem como a inexistência de “cláusula restritiva” na hipótese. Alegaram que a exigência de unanimidade não poderia se perpetuar indefinidamente, diante das alterações do quadro societário ao longo do tempo.

9. O Plenário da JUCESP, em votação apertada (13 votos a 8), deu provimento ao REPLEN, acolhendo o parecer da Procuradoria. Contra essa decisão, foi ajuizado Mandado de Segurança nº 5018713-72.2025.4.03.6100, em trâmite na 1ª Vara Cível Federal de São Paulo, por Andrea, Fernando e Beatrice. O pedido liminar foi indeferido em 10/07/2025, por ausência dos requisitos da tutela de urgência.

10. Em seguida, a sociedade interpôs o presente Recurso ao DREI (SEI 52514066 - págs. 01 a 05), argumentando que:

- a alteração observou o art. 1.076, II, do Código Civil, que admite modificação de cláusulas contratuais por maioria qualificada;
- o art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994 não se aplicaria a hipóteses de alteração legítima do contrato social por deliberação regular dos sócios;
- a cláusula em questão não configuraria cláusula restritiva nos moldes previstos na legislação.

11. Foram apresentadas contrarrazões ao REDREI (SEI 52514066 - págs. 113 a 121). A Procuradoria Jurídica da JUCESP, em novo parecer (Parecer CJ/JUCESP nº 563/2025 – SEI 52514066 - págs. 127 a 131), reiterou o entendimento pela prevalência da Lei nº 8.934/1994 e pela impossibilidade de arquivamento da alteração contratual aprovada por maioria.

II. FUNDAMENTAÇÃO

12. Nesse passo, é importante dizer que bem definido está que a competência deferida às Juntas Comerciais é estritamente formal, ou seja, de verificar as formalidades extrínsecas dos atos sujeitos a registro e arquivamento. Assim, sob o aspecto da competência das Juntas Comerciais na análise dos pedidos de registro ou arquivamento, tem-se que a atuação do registro público empresarial se circunscreve ao exame da legalidade objetiva dos atos submetidos a arquivamento, cabendo-lhe verificar a conformidade do ato com a legislação aplicável e com as disposições constantes do contrato social vigente.

13. Nesse contexto, a Lei nº 8.934/1994 estabelece, em seu art. 35, VI, que não serão arquivados atos que contrariem cláusulas contratuais restritivas ou que impliquem modificação contratual por deliberação majoritária em desconformidade com o contrato social.

14. Passando à análise do mérito, a controvérsia diz respeito à possibilidade de alteração, por maioria qualificada do capital social, de cláusula contratual que exige unanimidade dos sócios para a alienação de bens imóveis pertencentes à sociedade.

15. Os recorrentes sustentam que a alteração contratual aprovada por mais de 78% do capital social estaria amparada pelos arts. 1.071, V, e 1.076, II, do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.451/2022, que admitem a modificação do contrato social por maioria qualificada.

16. Entretanto, a análise dos autos revela circunstância relevante que afasta a tese de que a cláusula em questão representaria mera disposição antiga ou incompatível com a dinâmica societária atual. Com efeito, a cláusula que exige unanimidade para a alienação de bens imóveis não constitui disposição remota ou ultrapassada do contrato social. Ao contrário, verifica-se que tal regra foi reintroduzida na alteração contratual realizada em agosto de 2022, ocasião em que, no contexto do processamento dos inventários dos sócios fundadores, todos os herdeiros passaram a integrar o quadro societário e deliberaram conjuntamente sobre a reorganização da sociedade, vejamos:

8ª A administração da sociedade caberá aos sócios com os poderes e atribuições de assinar todos e quaisquer documentos, autorizados o uso do nome empresarial, vedados, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Fonte: Cláusula 8ª prevista na 9ª alteração do Contrato social arquivada em 2004

V.- DAS DELIBERAÇÕES DOS SÓCIOS

Os sócios já qualificados, através do presente instrumento, resolvem consolidar no CONTRATO SOCIAL subsequente, as cláusulas e condições pelas quais, a partir desta data, se regerá a sociedade em tela.

§ 1º- *Serão imprescindíveis, para a plena validade jurídica, as assinaturas, em conjunto, dos sócios administradores, nas aquisições e vendas de imóveis e ou veículos, nos instrumentos em que haja sujeição de bens sociais à hipoteca e nas subscrições de ações ou quotas sociais de outras companhias.*

Fonte: Art. 5º previsto na Alteração Contratual arquivada em 24 de agosto de 2022

17. Na referida alteração contratual, além da modificação da razão social e do objeto social, bem como da designação dos herdeiros como administradores, foi conferida nova redação à cláusula que disciplina a alienação de bens imóveis, estabelecendo-se expressamente a exigência de deliberação unânime dos sócios para a realização de qualquer transação envolvendo imóveis de titularidade da sociedade.

18. Importa observar que essa alteração contratual foi regularmente arquivada na Junta Comercial sob o nº 431.440/22-0 e, posteriormente, foi re-ratificada em outubro de 2023, sem qualquer modificação quanto ao quórum de unanimidade estabelecido para tais deliberações. Desse modo, a cláusula ora discutida não representa uma disposição histórica superada pela evolução da sociedade, mas sim uma manifestação recente e expressa da vontade dos próprios sócios, formalizada após a reestruturação societária decorrente da sucessão dos sócios originários.

19. Nesse contexto, não procede o argumento de que a manutenção da cláusula de unanimidade implicaria engessamento da gestão societária ou perpetuação indevida da vontade social originária. Ao contrário, trata-se de regra deliberadamente instituída pelos próprios sócios atuais, em momento relativamente recente da vida societária, precisamente com a finalidade de disciplinar a forma de disposição do patrimônio imobiliário da sociedade.

20. Ademais, conforme destacado nos autos, a sociedade possui natureza familiar e tem como principal ativo bem imóvel específico, circunstância que reforça a racionalidade da opção societária por um quórum deliberativo mais elevado para decisões que possam implicar a alienação do patrimônio social. Nesse cenário, admitir que tal cláusula possa ser alterada por maioria qualificada, logo após sua recente instituição e re-ratificação pelos próprios sócios, implicaria relativizar a própria autonomia privada que orienta a organização societária e esvaziar o conteúdo vinculante das disposições contratuais livremente pactuadas.

21. Nessas condições, a alteração contratual aprovada por maioria qualificada, destinada a suprimir a exigência de unanimidade previamente estabelecida no contrato social, revela-se incompatível com a regra do art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994, que impede o arquivamento de atos que contrariem cláusulas contratuais restritivas regularmente instituídas. Cumpre destacar que não se trata de limitar a possibilidade de futura alteração contratual pelos sócios, mas apenas de reconhecer que, enquanto vigente a cláusula que exige unanimidade para deliberações relativas à alienação de imóveis sociais, eventual modificação dessa regra deve observar o mesmo quórum previsto no próprio contrato social.

22. A Lei nº 14.451/2022, ao alterar os arts. 1.071 e 1.076 do Código Civil, estabeleceu regra geral de deliberação por maioria qualificada para determinadas matérias societárias. Todavia, essa alteração legislativa não tem o efeito de revogar automaticamente cláusulas contratuais que estabeleçam quóruns deliberativos mais elevados do que aqueles previstos na legislação. A Lei nº 14.451, de 2022, ao alterar o art. 1.076 do Código Civil, limitou-se a redefinir o quórum mínimo legal para determinadas deliberações societárias, sem afastar a autonomia privada que caracteriza o regime jurídico das sociedades limitadas. Permanece hígida, portanto, a faculdade conferida aos sócios de estabelecer, no contrato social, regime decisório mais rigoroso para determinadas matérias, especialmente quando tal opção decorre de deliberação consciente voltada à proteção de interesses societários considerados relevantes.

23. No caso concreto, verifica-se que a cláusula contratual objeto da controvérsia não foi estruturada a partir do mínimo legal previsto na legislação societária, tampouco se limitou a reproduzir o regime decisório então estabelecido pelo Código Civil. Ainda que, à época da pactuação contratual, a legislação exigisse quórum correspondente a três quartos do capital social para determinadas deliberações, os sócios optaram deliberadamente por instituir disciplina própria e mais rigorosa para matéria específica, exigindo a aprovação unânime para deliberações relativas à aquisição ou alienação de bens imóveis da sociedade.

24. Trata-se, portanto, de escolha societária consciente que não se limitou a refletir o parâmetro legal vigente, mas instituiu regime deliberativo autônomo e qualificado para tema considerado sensível à estrutura patrimonial da sociedade. Ao assim proceder, os sócios afastaram expressamente a aplicação automática do quórum legal supletivo, estabelecendo disciplina contratual própria destinada a assegurar que decisões com impacto direto sobre o patrimônio social somente fossem tomadas mediante consenso entre todos os sócios.

25. Essa circunstância revela que o contrato social não se limitou a incorporar o quórum mínimo previsto em lei, mas instituiu verdadeira regra de governança societária voltada à proteção do patrimônio social e à preservação do equilíbrio entre os sócios, circunstância que reforça a necessidade de observância estrita do regime decisório pactuado enquanto não regularmente modificado pelos próprios sócios mediante a

observância do quórum contratualmente estabelecido.

26. Importa observar, ainda, que a matéria relativa à aquisição ou alienação de bens imóveis foi tratada no contrato social como tema específico e submetido a regime deliberativo excepcional. Ao assim proceder, os sócios reconheceram que decisões dessa natureza possuem impacto direto sobre a estrutura patrimonial da sociedade, justificando a adoção de mecanismo decisório mais rigoroso como forma de proteção do patrimônio social.

27. Tal disciplina encontra respaldo nas melhores práticas de governança societária, sobretudo em sociedades patrimoniais ou estruturas societárias nas quais os bens imóveis representam parcela significativa do ativo social. Nessas hipóteses, a exigência de unanimidade para deliberações relativas à alienação ou aquisição de imóveis constitui instrumento legítimo de proteção do patrimônio comum e de prevenção de conflitos entre sócios, funcionando como mecanismo de equilíbrio decisório e de preservação da estabilidade societária. A jurisprudência e a doutrina societária reconhecem que cláusulas dessa natureza desempenham relevante função de governança, ao assegurar que decisões patrimoniais de elevada repercussão sejam tomadas mediante consenso entre os sócios.

28. Admitir que cláusula dessa natureza possa ser alterada mediante deliberação tomada por quórum inferior ao por ela própria estabelecido implicaria permitir que a regra contratual destinada a impor regime decisório mais rigoroso fosse afastada por decisão tomada em desacordo com o próprio sistema deliberativo instituído pelos sócios. Tal interpretação conduziria ao esvaziamento da força normativa do contrato social e comprometeria a coerência do regime de governança estabelecido pelos integrantes da sociedade.

29. No caso concreto, não se está diante de mera alteração contratual ordinária. A deliberação impugnada buscou modificar cláusula contratual que, por sua própria natureza, já estabelecia mecanismo de proteção qualificada ao patrimônio social, ao exigir unanimidade dos sócios para a alienação de bens imóveis pertencentes à sociedade. Tal disposição possui natureza evidentemente restritiva e protetiva, voltada à preservação do principal ativo da sociedade e à garantia de que decisões potencialmente irreversíveis sobre o patrimônio social somente possam ser adotadas mediante consenso entre os sócios.

30. Nesse contexto, admitir que uma cláusula dessa natureza — livremente pactuada e recentemente confirmada pelos próprios sócios — possa ser suprimida por deliberação majoritária implicaria esvaziar o próprio sentido da proteção contratual originalmente instituída. Com efeito, se a cláusula exige unanimidade para determinados atos essenciais à estrutura patrimonial da sociedade, a sua modificação somente poderia ocorrer mediante observância do mesmo padrão deliberativo qualificado que a instituiu, ou, ao menos, por quórum que evidenciasse inequívoca concordância dos sócios em abdicar dessa proteção.

31. A Lei nº 8.934/1994, ao vedar o arquivamento de alteração contratual aprovada por maioria quando existente cláusula restritiva (art. 35, VI), visa justamente preservar a eficácia de disposições contratuais que condicionam determinadas deliberações a quóruns especiais, resguardando a vontade societária expressamente pactuada.

32. Cumpre registrar que a controvérsia também foi submetida ao Poder Judiciário por meio do Mandado de Segurança nº 5018713-72.2025.4.03.6100, impetrado por sócios da sociedade perante a 1ª Vara Cível Federal de São Paulo, contra ato do Presidente da JUCESP que anulou o arquivamento da alteração contratual. Na ação, os impetrantes sustentaram que a alteração que reduziu de unanimidade para 2/3 o quórum necessário para a alienação de imóveis estaria amparada pelos arts. 1.071 e 1.076 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.451/2022.

33. Ao apreciar a controvérsia, o Juízo Federal entendeu que não havia ilegalidade no ato administrativo da JUCESP, destacando que o contrato social prevê expressamente a exigência de unanimidade para a alienação de imóveis e que permitir sua modificação por maioria esvaziaria o próprio sentido da cláusula restritiva prevista no contrato. Ressaltou ainda que as alterações promovidas pela Lei nº 14.451/2022 possuem natureza supletiva e não afastam a prevalência de disposições contratuais que estabeleçam quórum mais rigoroso, em respeito à autonomia privada societária. Ao final, foi denegada a segurança e julgado improcedente o pedido formulado pelos impetrantes.

34. Embora a decisão ainda não tenha transitado em julgado, seu conteúdo corrobora o

entendimento de que a existência de cláusula contratual que exige unanimidade para determinados atos societários constitui restrição válida, cuja modificação não pode ocorrer por deliberação majoritária em desacordo com o contrato social vigente.

35. Assim, tendo em vista que a alteração contratual foi deliberada sem a observância do quórum unânime exigido pelo contrato social vigente, conclui-se pela impossibilidade de seu arquivamento no âmbito do registro público empresarial.

III. CONCLUSÃO

36. Isto posto, verifica-se que a alteração contratual destinada a modificar a cláusula que exige unanimidade dos sócios para a alienação de bens imóveis da sociedade foi aprovada sem a observância do quórum contratualmente estabelecido. Considerando que a referida cláusula foi regularmente instituída em alteração contratual recente e posteriormente re-ratificada pelos próprios sócios, sua modificação somente poderia ocorrer mediante deliberação unânime, nos termos do contrato social vigente.

37. Dessa forma, a ata da assembleia extraordinária de sócios da **COMINA MERCANTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, realizada em 12 de março de 2025, e a respectiva alteração e consolidação de seu contrato social, revela-se incompatível com o disposto no art. 35, VI, da Lei nº 8.934/1994, não sendo passível de arquivamento no âmbito do registro público empresarial.

38. Assim, em consonância com as razões de fato e de direito expostas, opina-se pelo CONHECIMENTO e pelo NÃO PROVIMENTO do presente recurso, mantendo-se a decisão do Plenário da Junta Comercial do Estado de São Paulo que anulou o arquivamento da alteração contratual.

Maria Gabriela Guimarães Maia

Assessora na Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração

De acordo.

Adotando a fundamentação acima, e com base na competência que me foi atribuída pelo art. 47 da Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994, com redação dada pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, CONHEÇO e NÃO DOU PROVIMENTO ao presente Recurso ao DREI nº 14021.060141/2025-12

Oficie-se a Junta Comercial do Estado de São Paulo para providências cabíveis, inclusive, no que pertine à cientificação das partes acerca da presente decisão.

Publique-se e archive-se.

Flávia Regina Britto Gonçalves

Diretora do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Regina Britto Gonçalves, Diretor(a)**, em 11/03/2026, às 17:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Maria Gabriela Guimarães Maia, Assessor(a)**, em 11/03/2026, às 17:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **53394410** e o código CRC **21E502C3**.

Referência: Processo nº 14021.060141/2025-12.

SEI nº 53394410