



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0001274-92.2014.8.26.0362

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 15/09/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Mogi-Guaçu

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL – FALTA DE PERSONALIDADE JURÍDICA – IMPOSSIBILIDADE DE INGRESSO NO FÓLIO REAL – PRECEDENTE DO EGRÉGIO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0001274-92.2014.8.26.0362**, da Comarca de **Mogi-Guaçu**, em que é apelante **JUNIOR CESAR TORATI EPP**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 15 de setembro de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0001274-92.2014.8.26.0362

Apelante: JUNIOR CESAR TORATI EPP

Apelado: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU

Voto nº 34.280

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL – FALTA DE PERSONALIDADE JURÍDICA – IMPOSSIBILIDADE DE INGRESSO NO FÓLIO REAL – PRECEDENTE DO EGRÉGIO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Mogi Guaçu, que negou registro de escritura de venda e compra, relativa à aquisição de bem imóvel por EPP.

O recurso bate-se no argumento de que nada obsta a aquisição por empresa de pequeno porte, pois, se o empresário individual se confunde com a própria empresa, ela é titular de legitimidade para adquirir bem imóvel. Diz, ademais, que, após a Lei n. 12.441, a “firma individual passou a ser pessoa jurídica.” (fl. 61)

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso não comporta provimento.

A firma individual não possui personalidade jurídica, senão para fins fiscais, e, por isso, não pode adquirir bem imóvel.

Há precedentes do Egrégio Conselho Superior da Magistratura nesse sentido, inclusive aquele trazido nas razões de apelação (na apelação n. 961/6/7, colacionada pelo apelante, esclareceu-se que apenas a pessoa natural do empresário poderia adquirir bem imóvel; mas não é isso o que deseja o apelante). Vejamos:

“... a firma individual não tem personalidade jurídica, não podendo, por tal razão, figurar no fôlio real como proprietária de imóvel. Como tem decidido este Colendo Conselho Superior da Magistratura: “Registro de Imóveis – Dúvida inversa – ingresso de escritura pública de venda e compra outorgada por espólio – Objeto matriculado em nome de firma individual – Impossibilidade – Ato desacompanhado, ainda, das certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal – Inadmissibilidade – Inteligência do artigo 47, inciso I, letra “b”, da Lei Federal nº 8.212/91 – Recurso improvido – Decisão mantida – Remessa, por fim, de cópias das principais peças dos autos à Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento da regularização do registro. (...) É induvidoso que o empresário comercial pode exercer a afinidade empresarial individualmente, praticando de modo profissional atos de intermediação, com intuito de lucro. Será, na lição de Rubens Requião, in Curso de Direito Comercial, Editora Saraiva, 16ª edição, 1.985, 1º volume, página 74, nº 40, um empresário comercial individual, como a própria pessoa física ou natural, respondendo os seus bens pelas obrigações que assumiu, quer sejam civis, quer comerciais. Porém, há irregularidade registrária, na medida em que o imóvel está matriculado em nome da firma individual. Ora, é incabível a manutenção desse registro, na consideração de que Espólios, Massas Falidas, Condomínios e outras universalidades (universitas juris), também não podem figurar como titulares de domínio na tábua registrária.” (Ap. Cív. nº 53.339-0/0 – j. 10.09.1999 – rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição).

“Registro de Imóveis – Espólio – Partilha – Carta de adjudicação – Firma individual – Registro – Inadmissibilidade – Ausência de personalidade jurídica – Necessidade de recolhimento do ITBI – Concordância – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido. (...) (...) a impossibilidade de aquisição de imóvel por firma individual já foi afirmada, com razão, por este Egrégio Conselho, no julgamento da apelação cível 53.339-0/0, cuja ementa está copiada a fls. A firma individual não tem personalidade jurídica e não pode figurar no fôlio real como proprietária.” (Ap. Cív. nº 93.875-0/8 – j. 06.09.2002 – rel. Des. Luiz Tâmbara). Nesses termos, imperativo que se proceda à regularização do registro R.I da matrícula nº 86.247 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá, a fim de que conste, como proprietária do imóvel Maria Valdete Muniz Vilar Matheus, procedendo-se, em seguida, à emissão da Cédula de Crédito Comercial por esta última, para que o título possa regularmente ingressar no registro, tal como pretendido pelo Apelante.” (Ap. Cív. 523-6/9).

No precedente lembrado pelo apelante – apelação n. 961/6/7, Relator o Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ruy Camilo – decidiu-se:

“O assunto já ficou esclarecido pelo V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 821-6/9, também da Comarca de Piracicaba, publicado no D.J.E. de 08/08/08, págs. 21/23, em que figurei como relator, constando daquele julgado o seguinte:

A orientação deste C. Conselho Superior da Magistratura consolidou-se no sentido de que a firma individual não pode figurar como proprietária de imóvel, nem constituir garantia real em cédula de crédito, porque não tem personalidade jurídica. Dessa forma, entre outros, foi decidido na Apelação Cível nº 523-6/9, da Comarca de São Paulo, em que foi relator o Desembargador Gilberto Passos de Freitas.

Todavia, diversamente do entendimento contido na suscitação da dúvida, que foi encampado pela sentença apelada, isso não significa que o empresário em nome individual não pode desenvolver a sua atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços (artigo 966 do Código Civil) utilizando o nome que adotou como firma, ou o CNPJ que lhe foi atribuído para efeitos fiscais, ou que desse uso decorra nulidade do negócio jurídico que celebrar.

Ao contrário, no exercício da atividade pelo empresário individual é natural o uso da firma, que é o nome

empresarial, o que ocorre tanto na celebração de contratos como no cumprimento das obrigações fiscais.

Permanece o empresário individual, contudo, com uma só personalidade perante o direito, que é a da pessoa natural, porque o artigo 44 do Código Civil não atribui personalidade jurídica para a atividade de empresa que desenvolve.

Por esse motivo, a jurisprudência deste C. Conselho Superior da Magistratura considera irregular a abertura de matrícula em que utilizada a firma, e o respectivo CNPJ, para qualificar o titular do direito real inscrito.

O titular do direito real, conforme o mesmo entendimento, é a pessoa natural que exerce a atividade empresarial, pois a esta pertence o patrimônio, seja ou não utilizado na mesma atividade.

Assim, consoante a orientação supra referida, no registro de imóveis deve figurar a pessoa natural como titular do direito real inscrito, com a qualificação que lhe é peculiar.”

Logo, tendo em vista que a escritura foi lavrada em nome de JUNIOR CESAR TORATI – EPP, não há como ingressar no fôlio real.

É verdade, por fim, que a Lei n. 12.441/11 inclui o art. 980-A no Código Civil, criando a empresa individual de responsabilidade limitada, ou EIRELI. Porém, se o recorrente pretende constituir uma EIRELI, deve seguir o que determina referido artigo. O que não é possível é considerar EIRELI uma EPP.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 24.09.2015)