

A Firma Individual e o Registro de Imóveis

João Baptista Galhardo - registrador

A doutrina e a jurisprudência sedimentaram ao longo do tempo que a empresa individual não se reveste de personalidade jurídica. O seu titular atua em seu nome e por sua conta e risco. Seus bens particulares respondem pelas obrigações contraídas, inexistindo separação de patrimônio.

Não há distinção entre a pessoa *física* e a *jurídica*, pelo simples motivo de estarem acompanhadas de CIC e CGC, respectivamente. O patrimônio é comum a ambas as figuras. Tratando-se de firma individual, o patrimônio confunde-se com o da pessoa natural. Não ocorre distinção posto que o patrimônio serve às duas figuras. A empresa individual não tem personalidade jurídica própria e independente da de seu titular, tratando-se de uma única pessoa (agravo de instrumento n. 221065-I – Pirassununga, Rel. Benini Cabral, CCIV 7, v.u. 30/11/94).

O titular responde pessoal e automaticamente pelas obrigações decorrentes de sua atividade (apelação cível 2771-5, São João da Boa Vista, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Antonio Villen- 3/9/97).

A empresa individual é mera ficção jurídica, respondendo seu representante legal, com seus bens, por todos os atos praticados (agravo de instrumento n. 060.803-5, Santo André, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Celso Bonilha – 22/10/97, v.u.).

A firma individual é equiparada à pessoa jurídica tão somente para fins tributários. Confunde-se com a pessoa de seu titular, que com seus bens responde integralmente pela execução, configurando fraude a alienação feita após sua citação (agravo de instrumento 59.185-5, Jaú, 4ª Câmara de Direito Público Rel. Eduardo Braga, 4/12/97, v.u.)

Sendo único o patrimônio, não havendo dissociação da pessoa civil, têm nossos tribunais decretado a invalidade de fiança prestada por firma individual sem outorga uxória (RT622/ 151).

A firma individual, repita-se, como ficção jurídica, tem a finalidade de habilitar a pessoa física a praticar atos de comércio, concedendo-lhe tratamento especial de natureza fiscal. Por isso não há bipartição entre a pessoa natural e a firma por ela constituída. Uma e outra fundem-se, para todos os fins de Direito, em um todo único e indivisível. Uma está compreendida pela outra. Logo, quem contratar com uma está contratando com a outra e vice versa (RT 687/ 137). É de J.X. Carvalho de Mendonça a lição: *"usando uma firma para exercer o comércio o seu nome civil para atos civis, o comerciante, pessoa natural, não se investe de dupla personalidade; por outra, não há duas personalidades, uma civil e outra comercial". "As obrigações contraídas sob a firma comercial ligam a pessoa civil do comerciante e vice versa". "A firma do comerciante singular gira em círculo mais estreito que o nome civil, pois designa simplesmente o sujeito que exerce a profissão mercantil. Existe essa separação abstrata, embora os dois nomes se apliquem à mesma individualidade. Se, em sentido particular, uma é o desenvolvimento da outra, é, porém, o mesmo homem que vive ao mesmo tempo a vida civil e a vida comercial"* (Tratado de Direito Comercial Brasileiro, ed. Freitas Bastos, Rio, 1957, 6ª ed. V.II, livro I, n.193, pags. 166/167) .

Nada impede que se registre a aquisição de um imóvel em nome de firma individual. Entretanto quando houver alienação ou oneração, deverá ser exigida a averbação de casamento de seu titular se casado for, tendo em vista a unidade de patrimônio e a necessidade do consentimento do cônjuge nos termos dos arts. 235 e 242 de CC, qualquer que seja o regime de bens. Melhor seria que o tabelião ao lavrar uma escritura de aquisição em nome de firma individual (acompanhado ou não do ME (micro empresa), com CGC, qualificasse, também, o seu titular com seu RG e CIC, informando, ainda, com quem o mesmo é

casado, desde quando e em que regime e da existência ou não de pacto antenupcial. E o registrador não cometerá nenhum exagero se inserir todos os dados no registro da compra. Isto porque, no futuro, em caso de alienação ou oneração, serão exigidas as certidões negativas de débito, dada a sua equiparação à empresa, para fins (tão somente) tributários e a necessidade do acompanhamento do cônjuge, por se tratar ao mesmo tempo de patrimônio particular.

Se o imóvel estiver em nome da pessoa física qualificada com seu RG e CIC, estado civil de casado e sendo apresentado para registro mandado de penhora expedido em execução contra firma individual, qualificada com CGC, tendo como titular aquela pessoa natural, não deve o registrador deixar de cumprir a ordem, sob alegação de imprescindível e prévia desconsideração da personalidade jurídica, de pessoa jurídica inexistente. O juízo da execução, sim, deverá precaver o feito, determinando a intimação do cônjuge do titular da firma individual, nos termos do artigo 669, par. 1º do CPC, sob pena de nulidade da penhora (STJ - Recurso Especial n.162778/SP DOU 17.5.1999, pg. 199).

Vindo a falecer o titular de uma firma individual, em nome da qual estiver registrada a propriedade, o imóvel será acertadamente atribuído ao cônjuge meeiro e filhos, com ingresso tranqüilo do respectivo formal de partilha no registro imobiliário.

O registrador, a bem da verdade, deverá, quando solicitado, informar ou certificar, sem omissão, o que for encontrado em nome de uma pessoa física, esteja ela qualificada, como firma individual e com CGC ou com "CIC".

Assinale-se, de passagem, que o tabelião de protesto não pode fornecer certidão negativa em nome de uma pessoa física, quando no pedido estiver qualificada com o seu CIC, tendo protesto contra a mesma como firma individual qualificada com seu CGC. Tampouco ao contrário, da mesma forma, porque se trata da mesma pessoa, com patrimônio único. O que se protesta é o título de crédito (e não CGC ou CIC), envolvendo a pessoa responsável pelo seu pagamento. Fácil aferir que a desatenção em expedir uma certidão negativa, quando deveria ser positiva, sob a alegação de que a mesma foi pedida com o "CIC" e não com o "CGC" ou vice versa, poderá acarretar irreparável prejuízo para o interessado que estiver negociando com a pessoa responsável pelo pagamento do título protestado.

A síntese destas despreziosas linhas pode consubstanciar-se no reiterado ensinamento de Gilberto Valente da Silva: *"o comerciante em nome próprio ou aquele que se estabelece em nome individual, quando adquire bem imóvel, o faz em nome próprio, pois, no caso, a pessoa física se confunde com a atividade que ele desempenha, sendo o imóvel da pessoa física. Isto porque quem exercita a atividade em nome individual, tem seu patrimônio todo a responder pelas dívidas contraídas em nome do que, pretensamente, se entende ser a pessoa jurídica* (Boletim do IRIB n. 172/4 (set. 1991).