

## **O empresário, a antiga firma individual e o registro imobiliário.**

*José Armando Falcão*

### Introdução

Não se cuidará aqui de teoria da empresa individual, embora se torne necessária a passagem por alguns de seus temas. O objeto destas notas é o reflexo no Registro Imobiliário de normas do novo Código Civil relativas ao empresário, apontando-se sugestões para solução de problemas a serem enfrentados.

De fato, algumas divergências têm sido verificadas no tratamento registral imobiliário do empresário (antes chamado de “firma individual”, “empresa individual”, ou, ainda, “empresa unipessoal”).

Na verdade, há quem confunda a empresa individual (o empresário) com uma pessoa jurídica, atribuindo-lhe personalidade jurídica que não tem.

No nosso ordenamento jurídico, a empresa individual não tem personalidade jurídica. Nessas circunstâncias, não tem capacidade de agir própria. Suas ações confundem-se com a do seu titular, o empresário.

Nesse sentido, confira-se RUBENS REQUIÃO, que esclarece:

À firma individual (hoje denominada firma mercantil individual pela Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994, art. 32, II, a), do empresário individual, registrada no Registro do comércio, atualmente Registro Público de Empresas Mercantis, chama-se também de empresa individual e empresário, pelo Código Civil. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina explicou muito bem que o comerciante singular, vale dizer, o empresário individual, é a própria pessoa física ou natural, respondendo os seus bens pelas obrigações que assumiu, quer sejam civis, quer comerciais. A transformação de firma individual em pessoa jurídica é uma ficção do direito tributário, somente para o efeito do imposto de renda (Ap. civ. nº 8.447 – Lajes, in Bol. Jur. ADCOAS, nº 18.878/73).[1]

O entendimento acima é majoritariamente observado pela jurisprudência, colhendo-se no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro as seguintes decisões:

2006.002.02323 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. CELIO GERALDO M. RIBEIRO -  
Julgamento: 14/03/2006 - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento. Ação de execução forçada por quantia certa. Indeferimento do pleito de desconsideração da personalidade jurídica da recorrida. Firma individual. Ausência de personalidade jurídica. Recurso conhecido e improvido.

2005.002.14397 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. JOSE DE SAMUEL MARQUES -  
Julgamento: 07/12/2005 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento. - A falência da firma individual atinge os bens de seu titular que, na verdade, só possui a firma individual para poder comerciar, sem que isso gere dupla personalidade, pois aquela permanece com a sua natureza jurídica e a sua personalidade confunde-se com a da pessoa física. - RECURSO NÃO PROVIDO.

2003.002.23256 - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. LUISA BOTTREL SOUZA - Julgamento:  
01/06/2004 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

RESPONSABILIDADE CIVIL - EXECUÇÃO

## FIRMA INDIVIDUAL - COBRANÇA DE DÍVIDA

Execução. Responsabilidade patrimonial do empresário. Firma individual. Responsabilidade ilimitada. Respondem os bens particulares do empresário pelas dívidas da empresa.  
RECURSO PROVIDO.

2002.001.02524 - APELAÇÃO CÍVEL - DES. SERGIO LUCIO CRUZ - Julgamento: 27/03/2002  
- DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

## CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

### AÇÃO DE COBRANÇA - LEGITIMIDADE DE PARTE

### OBRIGAÇÃO DE FAZER - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

### INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS DOMÍNIO EM NOME DE FIRMA INDIVIDUAL E AÇÃO PROPOSTA CONTRA A PESSOA FÍSICA DE SEU TITULAR LEGITIMIDADE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C/C CONSIGNATÓRIA, AJUIZADA EM OUTRA VARA INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO. O patrimônio do titular de firma individual é o mesmo deste, o que lhe confere legitimidade para integrar o polo passivo de ação contra ela proposta. .... Não guardam conexão ação de cobrança de cotas condominiais o outra em que se pretende modificação da convenção e reparos no prédio, ainda que, indevidamente, nela se tenha apresentado pleito consignatório Recurso desprovido

Da empresa individual

Para fins de exercício de atividade empresarial, mesmo de forma individual, deve o empresário necessariamente registrar-se na Junta Comercial. Esse registro, entretanto, não implica na criação de pessoa jurídica. Significa apenas que ele, empresário, pode, então, praticar atos empresariais.

O Código Civil assim dispõe:

Art. 966 – Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços.

Parágrafo Único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

Art. 967. É obrigatória a inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, antes do início de sua atividade.

Registre-se que há uma tendência para se vir a admitir a personalidade própria para a empresa individual  $\frac{3}{4}$  e o art. 978 do Código Civil é reflexo dessa tendência  $\frac{3}{4}$ , mas, por ora, ainda não há tal possibilidade na nossa legislação.

Boa parte da erronia existente quanto à autonomia da empresa individual decorre de, para fins fiscais, equiparar-se ela à pessoa jurídica. Mas essa consideração ocorre apenas para fins de pagamento de tributos. A legislação tributária não cria a pessoa jurídica.

Consigna-se que o fisco anota a existência da empresa individual e atribui-lhe personalidade fiscal. Na área federal, a empresa unipessoal deve ter sua inscrição fiscal (CNPJ), o mesmo se dando nas esferas estadual e municipal.

O que ocorre, então e apenas, é que a tributação é feita considerando as atividades da empresa individual como se fosse ela uma pessoa jurídica. Isso, entretanto, não transforma a natureza da empresa individual, que, como dito, confunde-se com a pessoa física de seu titular.

Em outras palavras, há um só patrimônio, o da pessoa física, que é proprietária não só dos bens que destina à atividade empresarial, como, também, de todos os seus demais bens. Há um só patrimônio, portanto, cujo titular é uma pessoa física.

Do registro imobiliário

Havendo um só patrimônio, e não havendo personalidade jurídica própria para a empresa individual, não há que se falar em registro de propriedade em nome de empresa individual, posto que, como dito, essa personalidade não existe.

Segundo CARVALHO DE MENDONÇA, citado por Wilges Ariana Bruscato,

Personalidade jurídica significa capacidade para ter direitos patrimoniais; quer dizer autonomia patrimonial[2]

As pessoas jurídicas de direito privado, no ordenamento pátrio, são somente aquelas discriminadas no Código Civil, que reza:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I – as associações;

II – as sociedades;

III – as fundações;

IV – as organizações religiosas;

V – os partidos políticos.

A lei, portanto, não inclui o empresário, ou empresa individual, como pessoa jurídica.

Em face do exposto, não se deve efetuar registros em nome de empresas unipessoais (ou empresas individuais ou firmas individuais), posto que essas não têm personalidade jurídica. O registro da propriedade imobiliária deve, isso sim, ser feito no nome do titular de tal empresa, o empresário.

Do nome empresarial

Sabe-se que o empresário deve operar sob um nome, chamado de nome empresarial. Tal nome está assim regulamentado no Código Civil:

Art. 1.155. Considera-se nome empresarial a firma ou a denominação adotada, de conformidade com este Capítulo, para o exercício de empresa.

Parágrafo único. Equipara-se ao nome empresarial, para os efeitos da proteção da lei, a denominação das sociedades simples, associações e fundações.

Art. 1.156. O empresário opera sob firma constituída por seu nome, completo ou abreviado, aditando-lhe, se quiser, designação mais precisa da sua pessoa ou gênero de atividade.

Entretanto, a cadeia sucessória dos atos registraes deve basear-se no nome do proprietário pessoa física, e não no nome da empresa individual da qual tal proprietário seja titular.

Dessa forma, a transmissão ou oneração da propriedade afetada deverá ser feita, reitera-se, pelo proprietário do imóvel (nome da pessoa física, com sua qualificação).

#### DA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

Eventuais registros feitos em nome de firma individual devem ser corrigidos na primeira oportunidade, passando então a figurar o imóvel em nome do empresário pessoa física, seguido do nome da empresa vinculada, como a seguir proposto.

A necessidade de correção de registro em nome de firma individual é amparada na jurisprudência. Nesse sentido, confira-se acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, de 25/5/2006, Fonte AP. Civ. 523-3/9, publicado no D.O.E. de 28.07.2006, e divulgado no site do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, cuja ementa assim dispõe:

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de acesso ao registro de Cédula de Crédito Comercial com Hipoteca Cédular emitida por firma individual – Imóvel registrado em nome desta – Impossibilidade – Necessidade de Regularização do registro e do próprio título – Recurso provido, com observação.

Do voto condutor, da lavra do eminente relator, Desembargador Gilberto Passos de Freitas, colhe-se:

Nesses termos, imperativo que se proceda à regularização do registro R-1 da matrícula nº 86.247 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, 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.

#### DO ART. 978 DO CÓDIGO CIVIL

Até aqui a matéria não encontra maior dificuldade. Entretanto, o Código Civil também estabelece o seguinte:

Art. 978. O empresário casado pode, sem necessidade da outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar os imóveis que integrem o patrimônio da empresa ou gravá-los de ônus real.

Neste ponto é de se indagar como se conciliar tal dispositivo  $\frac{3}{4}$  que fala em patrimônio da empresa  $\frac{3}{4}$ , com a idéia da inexistência de personalidade própria do empresário?

Como diz CARLOS MAXIMILIANO, não se pode pressupor que a lei contenha antinomias ou incompatibilidades, cabendo ao intérprete buscar a interpretação que harmonize a letra da lei. Diz ele:

Não raro, à primeira vista duas expressões se contradizem; porém, se as examinarmos atentamente (subtili animo), descobrimos o nexu cultu que as concilia. É quase sempre possível integrar o sistema jurídico; descobrir a correlação entre as regras aparentemente antinômicas.[3]

#### Patrimônio de afetação

A conciliação das normas pode ser feita se considerarmos que o imóvel pode pertencer à pessoa física, mas ficar vinculado à atividade empresarial de seu proprietário.

Mas, aí, é de todo conveniente que, estando o imóvel vinculado à atividade empresarial, a ponto de poder ser vendido sem outorga conjugal, tenha ele anotada tal qualidade em sua matrícula, notadamente para fins de publicidade e resguardo dos direitos conjugais.

A anotação dessa vinculação não tem ainda previsão legal expressa, e muito menos um nome para qualificá-la. Pode ser qualquer nome, desde que a vinculação fique estabelecida.

Consideramos adequada seja a anotação denominada  $\frac{3}{4}$  sem prejuízo de outra que melhor se afigure ao Registrador  $\frac{3}{4}$  AFETAÇÃO DO IMÓVEL. Com efeito, se há um só patrimônio do empresário e se há parte desse patrimônio que pode ter um tratamento especial, esse patrimônio pode ser classificado como um patrimônio de afetação, assemelhado, mas distinto, daquele estabelecido no art. 31-A e 31-B da Lei de Condomínio e Incorporação (Lei nº 4.591/64).

Segundo WILGES ARIANA BRUSCATO,

O patrimônio de afetação tem-se constituído em uma técnica jurídica eficiente no resguardo de direitos patrimoniais. Diversas são as soluções jurídicas que utilizam o seu princípio: o dote, o bem de família, o bem público, os bens dados em garantia real, a enfiteuse, o fideicomisso, as rendas vitalícias, a fundação, entre outras.

Trata-se de dar a determinado bem ou porção de bens um destino especial. Sendo assim, o instituidor do patrimônio de afetação lhe atribuirá, de modo prévio e público, uma finalidade específica, devendo a ela se submeter.”[4]

Daí, caberá ao empresário, se assim o quiser, destacar do seu patrimônio geral determinados bens aos quais atribuirá a qualidade de vinculação à sua atividade empresarial. Poderá ser efetuado ato registral consignando a afetação de determinado imóvel à atividade do empresário. Tal ato não constituirá ato de transferência de propriedade do bem, que continuará em nome do empresário. Apenas vincular-se-á à sua atividade empresarial e sujeitar-se-á, dentre outras, à possibilidade de alienação sem outorga do cônjuge.

Anote-se, por oportuno, que o pedido de afetação necessariamente deverá conter a outorga do cônjuge, nos casos em que, pelo regime de bens do casamento, tal outorga se faça necessária.

Na hipótese de o empresário não ter efetuado a anotação da afetação e efetuar a venda de um imóvel declarando que tal imóvel vincula-se à sua atividade empresarial, então o cônjuge deverá figurar no título de alienação para expressar a sua outorga, sempre que o regime de bens assim o exigir.

Caso o empresário venha a adquirir com o produto da venda de imóvel afetado, ou com outros recursos da empresa individual, um outro imóvel, deverá ter o cuidado de fazer constar do título aquisitivo que tal aquisição se faz com recursos do patrimônio vinculado à empresa individual e a ela se destina, devendo cuidar, por ocasião do registro aquisitivo, para ser anotada na matrícula do imóvel a sua afetação. Caso não o faça, haverá a presunção de que o novo imóvel integra apenas seu patrimônio pessoal, sendo certo, no entanto, que, posteriormente, poderá requerer administrativamente tal afetação, em pedido ao Registrador, do qual conste a outorga do cônjuge.

Alterações do registro

Estando o imóvel registrado em nome de empresa individual, pode ocorrer a passagem do imóvel para o nome do seu titular. Tal passagem pode ter duas finalidades: a) corrigir o registro, que deveria ter sido feito em nome do empresário, com a anotação da vinculação,

como acima previsto, ou, b) desvincular o imóvel da afetação, ou seja, do vínculo com a empresa.

No primeiro caso, em que o vínculo (afetação) continua, ao se lançar o nome do proprietário, dever-se-á também consignar o vínculo.

Já na hipótese de se pretender a desvinculação, deve ser consignada tal desoneração, para expressa ciência de terceiros.

Da alienação do imóvel objeto de afetação

É de se indagar se, já estando efetuada a anotação da afetação, como deverá constar a alienação do imóvel: em nome da pessoa do titular da empresa ou em nome da empresa individual? Pelas razões já expostas, a nosso ver, mesmo que do registro imobiliário já conste anotada a afetação e o nome pelo qual o empresário individual opere, esse não é o nome do titular do imóvel, que continua a ser a pessoa física do empresário.

Cabe destacar que se nos afigura indicado que, por ocasião da alienação ou oneração de um imóvel que integre patrimônio de afetação, devam ser apresentadas não só as certidões relativas à inscrição da empresa (incluindo certidões do INSS e da Receita Federal), mas, também, à pessoa física do alienante.

Da impenhorabilidade de imóvel residencial do empresário

Como visto, o empresário tanto poderá destacar de seu patrimônio um ou mais imóveis  $\frac{3}{4}$  ou outros bens  $\frac{3}{4}$ , para vinculá-los à sua atividade empresarial, como poderá deixar de fazê-lo. De qualquer maneira, o seu patrimônio é uno, ou seja, todos os seus bens respondem por todas as suas dívidas, pessoais ou empresariais. Dívida poderá ocorrer se, estando um imóvel afetado à atividade empresarial, poderá ele vir a ser penhorado por dívida da atividade empresarial. Em princípio, sim, salvo se tal imóvel for o único imóvel residencial do empresário. Caso o seja, gozará de proteção legal. Esse o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, manifestado na seguinte decisão:

Processo REsp 172865/SP; RECURSO ESPECIAL 1998/0031030-4. Relator Ministro HAMILTON CARVALHIDO - Órgão Julgador - SEXTA TURMA - Data do Julgamento 7/02/2002 - Data da Publicação/Fonte DJ 19.12.2002, p. 454.

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL. FIRMA INDIVIDUAL. PESSOA NATURAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. CONHECIMENTO.

1. A ilimitação da responsabilidade do comerciante individual em nada repercute na impenhorabilidade do bem de família legal, que lhe integra o patrimônio, até porque a Lei nº 8.009/90, na letra de seu artigo 1º não exclui da isenção do imóvel a dívida comercial: ("O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei.").

2. Recurso conhecido para julgar procedente os embargos do devedor.

Acórdão - Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros Vicente Leal

e Fernando Gonçalves votaram com o Sr. Ministro-Relator. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo Gallotti e Fontes de Alencar.

#### Questões tributárias

Questões tributárias também poderão vir a ser colocadas na área registral.

A primeira delas diz respeito à afetação do bem, isso é, ao ato pelo qual o empresário requer a anotação da vinculação do imóvel à sua atividade empresarial.

No nosso entender, como não há transferência do bem  $\frac{3}{4}$  pois o patrimônio da empresa unipessoal confunde-se com o patrimônio pessoal do empresário  $\frac{3}{4}$ , não há que se falar em incidência de imposto de transmissão.

Há, também, outra situação, distinta daquela até aqui tratada, onde se cuidou de empresário, como tal considerado aquele devidamente registrado para atos de comércio. A nova hipótese diz respeito àquele apenas equiparado à pessoa jurídica para fins tributários. Não há, nessa última hipótese, reflexos na atividade registral, pois essa equiparação diz respeito, exclusivamente, à área fiscal do contribuinte, sem reflexo na propriedade imobiliária.

Quanto a essa parte tributária propriamente dita, notadamente a relativa ao enquadramento, ou não, da pessoa física como pessoa jurídica para fins tributários, lembra-se que a legislação do imposto de renda (RIR/1999, art. 150) equipara a pessoa física à pessoa jurídica quando:

a) em nome individual, explore, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiro de bens ou serviços, quer se encontrem, ou não, regularmente inscritas no órgão do Registro de Comércio ou Registro Civil, exceto quanto às profissões de que trata o art. 150, § 2º, do RIR/1999;

b) promova a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos.

A pessoa física equiparada à pessoa jurídica deverá inscrever-se no CNPJ e efetuar declarações de imposto de renda não só como pessoa física, mas, também, como jurídica.

É de se consignar que a Receita Federal não permite a alteração da natureza jurídica no CNPJ quando “tratar-se de empresário (individual) transformando-se em sociedade ou vice-versa” e “empresário (individual) transformando-se em empresa individual”. Também se menciona que, segundo a SRF, os imóveis integrantes do patrimônio da empresa individual, quando cessar a equiparação da pessoa física à jurídica, permanecem no ativo da empresa individual, para efeito de tributação como lucro da pessoa jurídica, até sua alienação e completo recebimento do preço.

Isso posto, o registro de imóveis deverá atentar:

Pessoa física equiparada a pessoa jurídica pelo fisco:

Nada a observar no Registro Imobiliário, posto que sem reflexo direto em seus assentos registrais.

#### Empresário (Firma Individual)

Para consignação da afetação, não necessitará o registrador de maiores elementos, nem mesmo certidões negativas. Bastará o requerimento, observando-se a outorga conjugal.

O sentido inverso, todavia, não apresenta a mesma solução. Com efeito, se para um empresário declarar-se como tal perante o Registro Imobiliário, pedindo a afetação de um imóvel seu, não é necessário apresentar certidões negativas, seja da SRF, seja da Previdência Social, já o pedido de desafetação deve ser instruído com as certidões negativas usualmente exigidas a uma pessoa jurídica.

Na hipótese da desafetação resultar do término da atividade empresarial, as certidões deverão ser aquelas fornecidas a quem encerra uma pessoa jurídica.

Entretanto, se o encerramento da atividade ocorrer mortis causa, a matéria tributária deverá ter sido apreciada nos autos do inventário do finado empresário, restando ao Registrador verificar apenas se as certidões constaram do título apresentado a cartório.

Lembra-se, por oportuno, que a morte do empresário não implica necessariamente no encerramento da atividade empresarial por ele desenvolvida, a qual poderá vir a ser continuada por seus herdeiros. Nesse sentido, confira-se:

Processo RMS 15377/RN; RECURSO ORDINARIO EM MANDADO DE SEGURANÇA 2002/0125564-8 Relator Ministro LUIZ FUX - Órgão Julgador - PRIMEIRA TURMA. Data do Julgamento 2/12/2003. Data da Publicação/Fonte DJ 16.02.2004 p. 203.

#### EMENTA

MANDADO DE SEGURANÇA. LEGITIMAÇÃO DOS HERDEIROS POR DIREITO TRANSMISSÍVEL, ATÉ A NOMEAÇÃO DO INVENTARIANTE. EXTINÇÃO PREMATURA DO PROCESSO.

1. A firma individual do de cujus engendra relações jurídicas transmissíveis aos herdeiros pelo direito de saisine, inclusive o "fundo de comércio". Conseqüentemente, a esse direito correspondem as ações que o asseguram, inclusive aquela tendente a propiciar a continuação legalizada dos negócios do defunto, o que se verifica na prática.
2. Sob essa ótica, inegável o direito líquido e certo dos herdeiros insurgirem-se, via mandamental, contra o ato que a pretexto de exigir exações em mora, determinou o cancelamento da inscrição estadual da firma, em confronto com a ratio das súmulas 70, do STJ, 323 e 547, do STF.
3. Os herdeiros são partes legítimas para pleitearem direitos transmissíveis, pelo de cujus, até que, inaugurado o inventário, um deles assumia a inventariança.
4. Ressoa injusto que o direito fique relegado à deriva, por força de mera formalidade, havendo titulares aos quais correspondem, meios judiciais de tutela dos direitos transmissíveis mortis causa.
5. O inventário não formalizado implica a nomeação, pelo julgador, de um administrador provisório, nos termos do art. 985, do CPC, máxime porque inaugurado o processo há substituição pelo inventariante, permitindo-se aos herdeiros assistirem ao representante do espólio, na forma do art. 54, do CPC.
6. Recurso provido.

Registro ou averbação

A rigor, a anotação da afetação do imóvel à empresa individual constitui uma oneração, e, como tal, passível de um registro. Contudo, a Lei de Registros Públicos não contempla na relação contida em seu Art. 167 a figura da afetação.



Por isso, enquanto não houver uma correção legislativa do aludido art. 167, o ato a ser praticado deve ser uma averbação, com fulcro no Art. 246 da LRP, que assim estabelece:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Tal averbação, constituindo, como dito, uma oneração do imóvel, é uma averbação com conteúdo econômico, devendo o interessado indicar no requerimento com o pedido de afetação qual o valor atribuído ao imóvel.

Os atos registrares poderiam ter o seguinte esquema, por exemplo:

R-1-XXX – TÍTULO: compra e venda FORMA DO TÍTULO: escritura do 1º Ofício, desta cidade, livro 1.000, fls. 100, de 01/01/2006 VALOR: R\$1.000,00 TRANSMITENTE: Maria das Neves, acima qualificada. ADQUIRENTE: João Manuel (qualificação).Etc

AV-2-XXX – AFETAÇÃO - o imóvel, que tem o valor declarado de R\$1.000,00, fica vinculado à atividade empresarial de seu proprietário, João Manuel, qualificado no ato R-1, e que atua sob o nome empresarial JOÃO MANUEL IMÓVEIS, inscrito no CNPJ sob o nº XXXXXXXX, estabelecido na Rua Direita nº 100, nesta cidade. Etc

#### Conclusão

A figura da empresa individual ainda não está completa. Hoje, não tem autonomia, confundindo-se seu ativo com o patrimônio do empresário.

Há uma tendência à admissão da personalidade jurídica própria para a empresa individual, já existente em outros países, mas que entre nós ainda não está presente na legislação.

Por ora, há que se conviver com uma figura híbrida, que, a par de certas vantagens, apresenta dificuldades e complicadores, notadamente decorrentes da confusão patrimonial.

Para fugir dessas dificuldades, é que se tornou usual em nosso meio a existência de sociedades fictícias, nas quais a quase totalidade do capital pertence a uma só pessoa, e que são constituídas exatamente para permitir a separação dos patrimônios e limitar o risco empresarial a um montante predeterminado.

Enquanto a solução legislativa não vem, há que se conviver harmoniosamente com as dificuldades assinaladas.

#### Notas

\* Advogado e professor da Universidade Santa Úrsula, (Rio de Janeiro – RJ)

[1] Curso de Direito Comercial, Saraiva, 2006, 26ª ed., p.78

[2] Empresário Individual de Responsabilidade Limitada, Quartier Latin, São Paulo, p. 156

[3] Hermeneutica e Aplicação do Direito, Forense, 16ª ed., Rio, p. 134

[4] Ob. cit., p. 176/177