



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0024.14.048525-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 27/10/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 11/11/2015

Cidade: Belo Horizonte (6º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Wilson Benevides

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMPUGNAÇÃO. ART. 198, INCISO III, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. FIRMA INDIVIDUAL. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA. - Nos termos do art. 198, inciso III, da Lei de Registros Públicos, o oficial procederá a notificação do interessado, que tem o prazo de quinze dias para impugnar a suscitação de dúvida. - A empresa individual consiste, em regra, em ente desprovido de personalidade jurídica, se confundindo com a pessoa do empresário, de modo que é impossível proceder ao registro imobiliário em seu nome.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.048525-1/001

Relator: Des.(a) Wilson Benevides

Relator do Acórdão: Des.(a) Wilson Benevides

Data do Julgamento: 27/10/2015

Data da Publicação: 11/11/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMPUGNAÇÃO. ART. 198, INCISO III, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. FIRMA INDIVIDUAL. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA.

- Nos termos do art. 198, inciso III, da Lei de Registros Públicos, o oficial procederá a notificação do interessado, que tem o prazo de quinze dias para impugnar a suscitação de dúvida.

- A empresa individual consiste, em regra, em ente desprovido de personalidade jurídica, se confundindo com a pessoa do empresário, de modo que é impossível proceder ao registro imobiliário em seu nome.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.048525-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): KLEBER ANTONIO COSTA EM CAUSA PRÓPRIA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. WILSON BENEVIDES, RELATOR.

DES. WILSON BENEVIDES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por KLEBER ANTÔNIO COSTA contra sentença (fls. 19/20) proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 6º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE, inadmitindo o registro da escritura pública de compra e venda outorgada por Maria Alvarenga Couto, Sonia Maria do Couto, Lúcia Helena Couto Diniz, Marcus Vinícius Viana Diniz, Elizabeth de Fátima Couto Zaidan e Salim Zaidan, ao fundamento de que a firma individual não tem personalidade jurídica não podendo, portanto, figurar no fôlio real como proprietária de imóvel.

Em suas razões recursais, alega o apelante preliminar de nulidade do feito por não ter sido intimado para apresentar impugnação à dúvida. No mérito, diz que inexistiria a alegada insegurança jurídica caso fosse determinado o registro em nome da firma individual, porque bastaria mencionar expressamente no registro do imóvel tratar-se de "firma individual", além do nome e CPF do responsável. Por fim, pugna pelo provimento do recurso, com a consequente improcedência da dúvida.

Preparo regular, à fl. 37.

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça às fls. 105/107, pela rejeição da preliminar e não provimento do recurso.

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

I - DA PRELIMINAR DE NULIDADE DO FEITO

De acordo com o apelante o feito encontra-se nulo, por não ter sido intimado para apresentar impugnação à dúvida.

Razão não lhe assiste.

Determina o art. 198, inciso III da Lei nº 6.015/73, com as alterações feita pela Lei nº 6.216/73:

“Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.”

Se o interessado não impugnar a dúvida, ela será julgada por sentença, conforme determina o art. 199 da LRP.

Na espécie, o apelante foi notificado para apresentar impugnação em 17/01/2014 (fl. 09), quando então iniciou o prazo de quinze para impugnação, deixando-o transcorrer *in albis*.

Por tais fundamentos, rejeito a preliminar.

II - MÉRITO

Cumpra analisar a recusa do oficial registrador em proceder ao registro da escritura de compra e venda dos lotes 23 e 24 da quadra 71 do Bairro São João Batista, matrículas n. 89591 e 89592, adquiridos pela firma individual Kleber Antônio Costa.

Como asseverado na sentença recorrida, a falta de personalidade jurídica da firma individual (ou empresário individual) impede a efetivação do registro.

A aquisição da personalidade jurídica das pessoas jurídicas de direito privado se dá com base no Código

Civil, e não com o exercício da empresa ou mesmo sua inscrição no CNPJ.

Nos termos do art. 44 do Código Civil, a firma individual não possui personalidade jurídica, de modo que seu titular atua em nome próprio e por sua conta e risco, sendo impossível a distinção do patrimônio deles.

Segundo Rubens Requião:

"A firma individual, do empresário individual, registrada no registro do comércio, chama-se também de empresário individual. 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 sejam comerciais; a transformação de firma individual em pessoa jurídica é ficção do direito tributário, somente para o efeito de imposto de renda" (Curso de Direito Comercial, v.1, p.74, Saraiva).

No mesmo sentido é a orientação jurisprudencial:

"Firma individual é uma ficção jurídica, de modo que a pessoa física se confunde com a própria pessoa do empresário" (TJRS, Apelação n. 70019129618, Rel. Dês. Ergio Roque Menine, DJ 14/08/2007)

A exceção é admitida apenas na hipótese de empresa individual de responsabilidade limitada (art. 44, inciso VI e art. 980-A, ambos do Código Civil), não sendo o caso vertente.

Em suma: Tratando-se de firma individual, desprovida de personalidade jurídica, impossível proceder ao registro imobiliário em seu nome.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante.

DES. BELIZÁRIO DE LACERDA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RODRIGUES PEREIRA (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"