Cautela no negócio imobiliário

Recebi, dias atrás, a visita de um senhor no escritório que me colocou a questão seguinte: "Comprei minha casa em outubro de 2.005. Não passei a escritura e não registrei o compromisso de venda e compra. Hoje, fui visitado por um Oficial de Justiça para avaliar o imóvel dizendo que este iria a leilão por ordem de um juiz trabalhista numa ação contra uma empresa da qual jamais ouvi falar. O que eu faço?"

Casos deste tipo estão virando rotina hoje em dia. Quando a penhora não é feita pelo juízo do trabalho é feita pelo juízo da execução fiscal ou mesmo pelo juiz cível. Por que?

Ao se adquirir o imóvel não se costuma ter a cautela de pedir a certidão da JUCESP e do DISTRIBUIDOR DE TÍTULOS E DOCUMENTOS em nome do vendedor para se averiguar se este é ou foi sócio de alguma empresa por cotas de responsabilidade limitada ou de qualquer outro tipo ou sociedade simples. Este, por ser (ou ter sido) sócio ou diretor de empresa pode ser responsabilizado pela dívida da empresa por força da descaracterização da personalidade jurídica e, em consequência, penhoram-se bens de sua propriedade. Isto ocorre tanto na Justiça do Trabalho, como na Justiça Cível que engloba as Varas de Execuções Fiscais. Não escapa a Justiça Federal.

A desconsideração da personalidade jurídica é um instituto jurídico que foi bastante difundida no direito anglo-saxão ("disregard of legal entity") e destinava-se a alcançar os bens do sócios que se "escondiam" atrás da fachada empresarial. Tanto no exterior como aqui é bastante comum que algumas pessoas tenham empresa com a qual comerciam absolutamente vazia de propriedades ou bens móveis (exceto o estoque) e se aproveitem disso para criar um enorme passivo empresarial lesando seus credores que não dispõem de bens para expropriarem e satisfazerem seus créditos.

Daí a "invenção jurídica". Se assim é o juiz ignora que exista a pessoa jurídica e parte para responsabilizar o próprio sócio, fazendo –porque devidamente autorizado - tabula rasa do princípio de que a figura do sócio não se confunde com a sociedade (salvo as hipóteses de responsabilidade ilimitada).

A criação jurisprudencial virou lei. Hoje, o artigo 50 do Código Civil permite expressamente a descaracterização da personalidade jurídica em caso de abuso de personalidade caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial. A medida não alcança apenas os sócios também os administradores. No campo tributário isso já existia faz tempo por força do artigo 135, II e III do Código Tributário Nacional.

Este não é, hoje, nosso tema, serve apenas como ilustração para realçar a razão pela qual, nos negócios imobiliários hoje é fundamental pedir além das certidões pessoais (inclusive trabalhista) também as certidões da pessoa jurídica de que os vendedores sejam sócios, administrem ou tenham administrado e, em constatando a existência de ações judiciais contra a empresa, verificar nestas se ele (vendedor) está sendo ou possa vir a ser responsabilizado pela dívida. Isso se constata com a verificação da solvência da empresa executada ou da existência de bens de propriedade dessa empresa que já tenham sido penhorados para a garantia da dívida ou mesmo sejam de indubitável conhecimento, pois o que importa é que a empresa tenha bens para responder pela dívida. É evidente que sendo ou tendo sido sócio ou administrador de uma grande empresa o risco é mínimo para não dizer inexistente, mas a cautela é fundamental quando a empresa é de pequeno ou médio porte e não dispõe de patrimônio imobiliário sobretudo.

Assim, às cautelas de praxe que normalmente os advogados recomendam para negócios imobiliários, hoje, mais uma se acrescenta: a verificação da ligação do vendedor com alguma empresa insolvente ou que assim possa ser tida, para ter a garantia de que, no futuro, esse imóvel não venha ser arrolado em alguma execução de sentença.

A razão que determina a exigência de certidões em nome da empresa da qual os vendedores sejam sócios ou administradores é a de que, em casos de desconsideração da personalidade jurídica os juízes, de regra, não fazem o que, em meu entender, seria imprescindível: anotar na distribuição a inclusão dos sócios ou administradores que se pretenda responsabilizar.

Finalmente, como a maioria das decisões contrárias aos compromissários compradores é fundada em que há fraude à execução, sob presunção de que a venda ocorreu depois de iniciada a execução ou a ação (como se fosse negócio de compadres) , é importantíssimo – se o contrato de compromisso não for levado a registro – que, no mínimo, ao assiná-lo se reconheça imediatamente a firma dos vendedores e

compradores. Com isto, mais do que a autenticidade das assinaturas se estará comprovando que a data que consta do instrumento é a verdadeira, já que a certidão do cartório de que, naquela data, examinou e reconheceu as assinaturas das partes, tem fé pública e só pode ser elidida por sufocante e encorpada prova em sentido contrário, pois é a veracidade da certidão que deveria ser atacada.

São Paulo, 2011.

Antonio Diogo de Salles