

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004146-56.2022.8.21.0005/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

APELANTE: MARCIA INES VESTERLUND (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **MÁRCIA INÊS VESTERLUND** da sentença que julgou procedente o incidente de dúvida suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca, mantendo a negativa de registro da Escritura Pública de compra e venda nº 27.824, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Bento Gonçalves, referente aos imóveis matriculados sob os números 70.534 e 70.349, bem como as exigências elencadas em nota de devolução pelo suscitante (evento 11, SENT1).

Em razões recursais (evento 17, APELAÇÃO3), alega a parte apelante, em suma, que o tabelionato nunca fez qualquer questionamento, tampouco exigiu alvará judicial como requisito para lavratura da escritura pública. Esclarece que, atendendo à exigência do Juízo na sentença, foram utilizados os recursos próprios oriundos de pensão alimentícia informal, anexando boletos bancários de pagamento em nome das adquirentes, hoje maiores de idade. Argumenta que o registro da escritura não trará prejuízo a terceiros, mas permitira que suas filhas sejam as responsáveis únicas pela gestão dos seus bens imóveis. Pede a concessão da gratuidade judiciária. Requer o provimento do recurso, a fim de que seja acolhido seu pedido, com a reconsideração das exigências apresentadas na nota devolutiva e expedição do alvará de autorização judicial para a formalização do ato de transmissão, com o ingresso no registro imobiliário da escritura de compra e venda dos imóveis adquiridos pelas menores representadas pela mãe há quase 7 anos atrás. Refere que, se necessário, que seja ressalvado que a referida aquisição se deu com recursos próprios oriundos de pensão alimentícia informal.

Sem contrarrazões, vieram os autos distribuídos para esta Relatora.

Em parecer (evento 10, PARECER1), o Ministério Público opina pelo conhecimento e provimento do recurso.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, concedo a gratuidade à recorrente, diante dos documentos acostados no evento 17, DECLPOBRE4. Assim, presentes os requisitos de admissibilidade, impõe-se o conhecimento do recurso de apelação.

Cuida-se na origem de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves, tendo em vista o requerimento apresentado pela ora recorrente Márcia, na condição de representante legal de Taina e Andressa, para registro da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 05/06/2015.

O Juízo de origem proferiu decisão no sentido de determinar que o Oficial Registrador não pratique o ato pretendido (evento 11, SENT1).

Inconformada, recorre a interessada Márcia.

Verifica-se dos autos que a recorrente apresentou para registro a Escritura Pública de Compra e Venda nº 27.824, datada de 05/06/2015, referente a aquisição dos imóveis das Matrículas de nºs 70.534 a 70.349, por suas filhas (evento 1, ESCRITURA5).

O pedido não foi atendido pelo Oficial do Registro de Imóveis, pois, à época, as adquirentes, filhas da apelante, eram menores de idade, sendo expedida a seguinte Nota de Impugnação (evento 1, OUT3):

NOTA DE IMPUGNAÇÃO

NOTA EXPLICATIVA DE EXIGÊNCIA

Apresentante: **TAINA MONSERRAT VESTERLUND**.
Natureza Formal do Documento: **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**.
Protocolo sob nº: **em 02/12/2019**.
Prezado(a) Senhor(a):

De conformidade com o art. 198 da Lei 6.015/73, comunico a Vossa Senhoria que o título acima referido está sendo devolvido, sem registro e/ou averbação, afim de que seja providenciado o seguinte:

1) Para ser possível o registro da presente Escritura Pública de Compra e Venda, verificar se a aquisição feita pelas menores Taina e Andressa se deu através de recursos próprios, necessário Alvará Judicial de autorização para a formalização do ato de transmissão, conforme disposto nos artigos 1.689, I e 1.691 do Código Civil Brasileiro, ou, se a aquisição ocorreu mediante utilização de valores advindos de recursos de terceiros, deverá ser certificado na referida Escritura tal informação.

2) Deverá ser apresentado declaração em nome das compradoras contendo filiação e endereço eletrônico (e-mail) se houver, para fins de atualização do banco de dados, de acordo com o artigo 2º do Provimento nº 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça, conforme modelo anexo.

Refere o Oficial do Registro de Imóveis que, posteriormente, foi expedida uma nova nota, porém, sem a necessidade da comprovação do pagamento do imposto sobre a eventual doação, permanecendo a exigência de constar na escritura que a origem dos recursos ocorreu mediante utilização de valores doados às menores ou por meio de alvará judicial.

O Juízo de origem, embora com a ressalva de que as adquirentes já atingiram a maioria civil, entendeu que "a exigência do Oficial do Registro de Imóveis revela-se razoável e encontra respaldo legal. Afinal, na Escritura Pública de Compra e Venda não consta a origem dos recursos utilizados para a aquisição dos imóveis em questão, o que deverá ser especificado, tendo em vista que as adquirentes eram menores de idade na época".

Contudo, a despeito da cautela adotada pelo Julgador singular, no caso, não há impedimento para o registro da aquisição dos imóveis pelas filhas da recorrente, porquanto a hipótese não está expressamente elencada art. 1.691, do Código Civil, devendo apenas ocorrer a ressalva na escritura da origem dos recursos utilizados no negócio, consoante explicitado pelo douto Procurador de Justiça, Alexandre da Silva Loureiro, em seu parecer (evento 10, PARECER1), cujos fundamentos merecem ser incorporados à presente decisão, a fim de evitar desnecessária tautologia:

(...)

Quanto ao mérito propriamente dito, verifica-se que se trata de suscitação de dúvida remetida pelo Oficial do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS, considerando a irresignação da parte interessada (na verdade, a genitora das adquirentes) quanto à nota explicativa de exigência juntada no evento 01 (out3), datada de 19/05/2020, que condicionou o registro da escritura pública de compra e venda de nº 27.824 referente aos imóveis objetos das

matrículas nºs 70.534 e 70.349, do Livro 2-RG (sala comercial e box de estacionamento) à verificação “se a aquisição feita pelas menores Taina e Andressa se deu através de recursos próprios”, caso em que aponta “ser necessário Alvará Judicial de autorização para a formalização do ato de transmissão, conforme disposto nos artigos 1.689, I e 1.691 do Código Civil Brasileiro, ou, se a aquisição ocorreu mediante utilização de valores advindos de recursos de terceiros”, situação em que “deverá ser certificado na referida Escritura tal informação”.

Observa-se, da análise da escritura pública de compra e venda (evento 01 – escrituras, da ação de suscitação de dívida), lavrada no ano de 2015 que os imóveis (sala comercial e box) foram vendidos para as adquirentes, Taina Monserrat Vesterlund (nascida em 21/12/2002) e Andressa Sofia Versterlund Espinoza (nascida em 04/01/2005), que, à época do fato, eram adolescente/criança, pelo preço total de R\$ 229.000,00 (duzentos e vinte e nove mil reais), sendo R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) pela sala e R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) pelo box de estacionamento, em moeda corrente nacional (sem menção alguma quanto à origem do numerário), integralmente recebida pela vendedora, antes do ato de transmissão da propriedade imobiliária, pelo qual lhe deu plena e irrevogável quitação.

Neste quadro, cumpre referir que o Código Civil, ao tratar da administração dos bens dos filhos menores, atribui aos pais tal incumbência, enquanto no exercício do poder familiar (artigo 1.689), e que, a princípio, no que tange a negócios imobiliários, há limitação de tal poder e exigência de alvará judicial somente para alienar, gravar de ônus reais ou contrair obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, nos termos do artigo 1.691 do referido diploma legal:

“Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.

Parágrafo único. Podem pleitear a declaração de nulidade dos atos previstos neste artigo:

I - os filhos;

II - os herdeiros;

III - o representante legal.”

Desse modo, não há óbice para o registro da aquisição de imóveis por filhos menores de idade, notadamente porque não encontra proibição na regra contida no artigo 1.691 do Código Civil, bastando assinalar que adquirido com recursos próprios ou familiares, circunstância, contudo, que não impediria o registro. A compra de bem imóvel não foi prevista na norma transcrita, que fez menção expressa apenas à alienação, e, em não acarretando obrigações que venham a diminuir o patrimônio do incapaz, estaria isenta de autorização judicial.

Ressalta-se, ainda, que em razões de apelação, a apelante (na condição da genitora das adquirentes) veio a declarar expressamente que:

“Ainda, atendendo a exigência do Ex. Sr. Dr. Juiz na sentença, de que na Escritura Pública de Compra e Venda conste a origem dos recursos utilizados para a compra dos imóveis em questão, em tempo específico que os recursos próprios pré-existentes utilizados pelas menores para essa aquisição se originaram de valores de PENSÃO ALIMENTÍCIA INFORMAL, recebidos durante os mais de 10 (dez) anos de idade que as menores tinham na época da compra dos imóveis. Em anexo boletos bancários de pagamento em nome das adquirentes, hoje maiores de idade.” – Grifou-se.

Desse modo, não se mostra razoável a negativa de registro da escritura pública n.º 27.824, pelo 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Bento Gonçalves/RS, referente aos imóveis matriculados sob os n.ºs 70.534 e 70.349. Em caso semelhante e que bem se aplica ao ora analisado, foi decidido o seguinte por esta Egrégia Corte de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. Inexiste óbice para o registro da aquisição de imóvel por filho menor, porquanto a hipótese não encontra resistência na regra do art. 1.691, do Código Civil, devendo apenas ocorrer a ressalva na escritura de que a referida aquisição se deu com recursos oriundos de doação. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.” (Apelação Cível, N.º 70073833667, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 13-09-2017) – Grifou-se.

Portanto, a sentença atacada merece reforma, para dar improcedência à dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS, a requerimento de Márcia Inês Vesterlund, para que a Escritura Pública de compra e venda n.º 27.824 tenha acesso ao registro.

(...)

Por fim, vale acrescentar que as adquirentes já atingiram a maioria civil, não se mostrando razoável condicionar o registro da escritura pública a uma autorização judicial retroativa.

Pelo exposto, voto por DAR PROVIMENTO à apelação, ao efeito de determinar o registro da aquisição, apenas com a ressalva da utilização de recursos oriundos de pensão alimentícia informal.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROSANA BROGLIO GARBIN
Data e Hora: 27/9/2023, às 19:17:27



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004146-56.2022.8.21.0005/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens
RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN
APELANTE: MARCIA INES VESTERLUND (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. AUSENTE EXPRESSA VEDAÇÃO LEGAL NO ART. 1.691, DO CÓDIGO CIVIL, NÃO SE PODE OBSTAR O REGISTRO DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR FILHO MENOR, DEVENDO APENAS OCORRER A RESSALVA NA ESCRITURA PÚBLICA DA ORIGEM DOS RECURSOS UTILIZADOS NA NEGOCIAÇÃO. CASO EM QUE AS ADQUIRENTES JÁ ATINGIRAM A MAIORIDADE, NÃO SE MOSTRANDO RAZOÁVEL IMPEDIR O REGISTRO OU CONDICIONAR A UMA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL RETROATIVA.

APELAÇÃO PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, DAR PROVIMENTO à apelação, ao efeito de determinar o registro da

aquisição, apenas com a ressalva da utilização de recursos oriundos de pensão alimentícia informal, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 21 de setembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **ROSANA BROGLIO GARBIN, Desembargadora Relatora**, em 27/9/2023, às 19:17:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004367580v4** e o código CRC **fbf6b905**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ROSANA BROGLIO GARBIN

Data e Hora: 27/9/2023, às 19:17:27



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
21/09/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004146-56.2022.8.21.0005/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

APELANTE: MARCIA INES VESTERLUND (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): BENY IRWIG PANKIEWICZ RAMOS (OAB PR091475)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 21/09/2023, na sequência 520, disponibilizada no DE de 11/09/2023.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO, AO EFEITO DE DETERMINAR O REGISTRO DA AQUISIÇÃO, APENAS COM A RESSALVA DA UTILIZAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DE PENSÃO ALIMENTÍCIA INFORMAL.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

VOTANTE: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

VOTANTE: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

VOTANTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

JOSANA SILVA DOS SANTOS

Secretária