

Dados Básicos

Fonte: 0011879-16.2011.8.26.0132

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:17/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Catanduva (1º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 17, I, b, e II, a, da Lei nº 8.666/93.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de doação de imóvel público a particular – Ofensa ao princípio da legalidade caracterizada – Falta de avaliação prévia e de autorização legislativa – Inexistência de direito adquirido a erro – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0011879-16.2011.8.26.0132, da Comarca de CATANDUVA em que é apelante HIDRAUQUIP CONEXÕES DE ALTA PRESSÃO LTDA. EPP e apelado o 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, Decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 18 de outubro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de doação de imóvel público a particular – Ofensa ao princípio da legalidade caracterizada – Falta de avaliação prévia e de autorização legislativa – Inexistência de direito adquirido a erro – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Hidrauquip Conexões de Alta Pressão Ltda. EPP., objetivando a reforma da r sentença de fls. 80/81v, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Catanduva e manteve a recusa do registro da escritura pública de fls. 55/56 por meio da qual adquiriu do Município de Catanduva o imóvel objeto do lote 04, da Quadra 47, com frente para a Rua João Chimello, situado no Conjunto do Pólo Industrial e Comercial “Professor Giordano Mestrinelli”, porque não atendidos os requisitos do art. 17, I, “b”, e II, “a”, da Lei no 8.666/93.

Aduz que a recusa deve ser superada porque o título atende a todos os requisitos registrários, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis examinar a legalidade do ato nele contido. Afirma, ainda, que não houve desrespeito à Lei no 8.666/93 porque os Municípios, de acordo com a ADI 927, do Supremo Tribunal Federal, não estão sujeitos ao cumprimento do art. 17, I, “b”, de referida Lei e, por fim, que em outro caso idêntico ao presente o Oficial registrou o título sem qualquer questionamento (fls. 88/96).

Depois de apresentadas as contrarrazões do Ministério Público (fls. 109/112), a Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 117/125).

É o relatório.

Busca-se o registro da escritura pública (traslado às fls. 55/56) por meio da qual o Município de Catanduva, alienou, por doação com encargos, à apelante Hidrauquip Conexões de Alta

Pressão Ltda - EPP o Lote no 04, da Quadra 47, com frente para a Rua João Chimello, situado no Conjunto do Pólo Industrial e Comercial "Professor Giordano Mestrinelli".

Constou do título que a doação ocorreu de acordo com o Projeto para o Desenvolvimento Industrial de Catanduva (PRODEICA), e que restou onerada com os encargos previstos no Decreto Municipal no 3.636, de 16.06.97, que regulamentou a Lei no 3.268/97.

O título foi recusado por violar o princípio da legalidade, segundo o qual a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante.

E o negócio jurídico em questão deixou de observar os requisitos legais, conforme se passa a demonstrar.

A Lei Orgânica do Município de Catanduva cuida, em seu art. 97, da alienação de bens imóveis públicos:

Art. 97. A alienação de um bem imóvel do Município mediante venda, doação com encargo, permuta ou investidura, depende de interesse público manifesto, prévia avaliação e autorização legislativa. (redação dada pela Emenda nº 04, de 10.12.1991)

§ 1º - No caso de venda, haverá necessidade, também, de licitação.

§ 2º - No caso de investidura, dependerá apenas de prévia avaliação.

No âmbito Federal, a matéria está disciplinada de forma mais rigorosa, como se verifica do art. 17, da nº 8.666/93:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas f, h e i; (Redação dada pela Lei nº 11.952, de 2009)

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo; (Incluída pela Lei nº 8.883, de 1994)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública; (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

g) procedimentos de legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei no 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública em cuja competência legal incluía-se tal atribuição; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

h) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

i) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União na Amazônia Legal onde incidam ocupações até o limite de 15 (quinze) módulos fiscais ou 1.500ha (mil e quinhentos hectares), para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais; (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

...

§ 4o A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Extrai-se de referidas normas que a alienação de bem imóvel público depende, em regra, do encontro dos seguintes requisitos: interesse público, prévia avaliação, autorização legislativa e licitação.

Quanto à abrangência da liminar concedida nos autos da da ADI 927, do Supremo Tribunal Federal, este Tribunal de Justiça, ao julgar a Ação Civil Pública no 185.157-5/5-00, mencionada pela D. Procuradoria Geral de Justiça, entendeu que o Supremo Tribunal Federal não suspendeu o dispositivo legal que determina a prévia realização de licitação para alienação, na modalidade concorrência (art. 17, I, da Lei no 8.666/93); a suspensão da alínea “b”, do inciso I, do art. 17, apenas permitiu que, agora, haja doações tanto a órgãos públicos quanto a particulares, sem afastar as regras gerais do art. 17, I, que demandam autorização legislativa, avaliação prévia e licitação.

Portanto, a liminar do Supremo Tribunal Federal não tem o alcance que a apelante pretende lhe dar.

Em relação à aferição da presença do interesse público na doação do imóvel, de fato não cabe ao Oficial fazer qualquer tipo de questionamento, presumindo-se que a Municipalidade, sob sua responsabilidade, ao assim deliberar, estava agindo em prol do interesse público.

Contudo, não pode o Oficial de Registro de Imóveis, em respeito ao princípio da legalidade, deixar de exigir a comprovação da prévia avaliação e da autorização legislativa para a doação em questão, por se tratar de requisitos extrínsecos do título expressamente previstos em Lei, logo passíveis de aferição pelo registrador.

Em relação à autorização legislativa, razão assiste ao Oficial de Registro de Imóveis quando aduz que tanto a Lei Municipal no 3.268/97 quanto o Decreto no 3.636/97 são genéricos e não cuidam de forma específica da alienação do imóvel descrito na escritura pública de doação recusada, dizendo apenas que o Poder Executivo fica autorizado a alienar áreas de terras necessárias à implantação de empresas industriais, comerciais, prestadoras de serviço e de base tecnológica (fls. 27/40).

Sabe-se, no entanto, que é preciso que a lei indique, individualize, discrimine o imóvel público a ser alienado, conforme constou do v. acórdão prolatado pelo C. Órgão Especial deste Tribunal de Justiça nos autos da ação direta de inconstitucionalidade no 163.693-0/1-00, relatada pelo eminente Des. Mário Devienne Ferraz:

Impossibilidade de previsão de desafetação de bens públicos e sua consequente doação por meio de lei genérica. Necessidade de lei específica a respeito e atendimento de outros requisitos legais, inclusive para garantia de proteção ao meio ambiente equilibrado e do princípio da participação popular na defesa deste último

No que diz respeito à prévia avaliação, outro requisito legal, não há qualquer indício nos autos de que tenha ocorrido.

O princípio da legalidade registral impõe que o Oficial de Registro de Imóveis, ao qualificar o título que lhe é apresentado para registro, exija a comprovação do atendimento dos requisitos legais do ato ou negócio jurídico constante daquele título.

Não pode, é verdade, ingressar na conveniência e oportunidade da celebração do negócio - no caso a doação do imóvel -, mas deve exigir a comprovação do atendimento dos requisitos legais porque integrantes dos elementos extrínsecos do título.

No caso posto, o princípio da legalidade restou amplamente ofendido porque desrespeitados os requisitos estabelecidos desde a Constituição Federal até a Lei Orgânica Municipal.

Por fim, no que diz respeito ao alegado registro passado de título em situação semelhante à presente, observe-se a firme orientação deste Conselho Superior da Magistratura no sentido de que “o erro pretérito não justifica nem legitima outros”

(Apelações Cíveis nºs 0023997-50.2010.8.26.0361, 19.492-0/8, 5.252-0, 2.033-0, 2.597-0, 2.660-0, entre muitos). Assim, eventual erro pretérito não confere ao recorrente o direito de registrar seu título à margem dos princípios dos registros públicos.

Correta, por conseguinte, a r. sentença que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, a manifestação da D. Procuradoria de Justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 17.01.2013)