



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70060220852

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 14/08/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 18/08/2014

Cidade: Alvorada

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Pedro Celso Dal Prá

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. PRETENSÃO DE REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO POR INSTRUMENTO PARTICULAR. INVIABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE HIPÓTESE EXCEPCIONAL À REGRA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL. ART. 61, §5º DA LEI Nº 4.380/64, QUE DISPÕE SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH), QUE NÃO SE APLICA AO CASO DOS AUTOS. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70060220852 (Nº CNJ: 0214648-06.2014.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE ALVORADA

Apelante: Habitasul Crédito Imobiliário S.A.

Apelado: Ofício dos Registros Públicos de Alvorada – RS

Relator: Pedro Celso Dal Prá

Data de Julgamento: 14/08/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 18/08/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. PRETENSÃO DE REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO POR INSTRUMENTO PARTICULAR. INVIABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE HIPÓTESE EXCEPCIONAL À REGRA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL. ART. 61, §5º DA LEI Nº 4.380/64, QUE DISPÕE SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH), QUE NÃO SE APLICA AO CASO DOS AUTOS. **NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação cível.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. NELSON**

JOSÉ GONZAGA E DES. JOÃO MORENO POMAR.

Porto Alegre, 14 de agosto de 2014.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ, Relator.

RELATÓRIO

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **HABITASUL CREDITO IMOBILIÁRIO S.A.** contra a sentença (fls. 56-7) que julgou procedente a dúvida promovida pelo **OFICIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ALVORADA - RS**. Condenou a parte recorrente, outrossim, ao pagamento das custas do processo.

A apelante alega, em suas razões (fls. 63-83), haver lei especial dispondo que os contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação podem ser celebrados por instrumento particular. Refere não ser necessária, para o registro, a celebração do negócio por instrumento público. Requer o provimento do recurso, com o conseqüente julgamento de improcedência da dúvida.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 09/06/2014, indo ao Ministério Público, que se manifestou pelo desprovimento do recurso, vindo-me conclusos para julgamento em 27/06/2014.

Registro, por fim, que restou devidamente observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, todos do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Eminentes colegas: o recurso não merece prosperar.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo Ofício dos Registros Públicos de Alvorada – RS, em que questiona o pedido de registro de quatro (eram cinco, mas houve desistência quanto a um) instrumentos particulares de dação em pagamento, argumentando, para tanto, ser necessária a instrumentalização do negócio pela via de instrumento público.

A sentença acolheu a dúvida, ao fundamento de que a regra é a escritura pública, sendo defeso reconhecer o registro de documento particular, em se tratando de aquisição que não tenha se dado mediante a utilização do Sistema Financeiro da Habitação.

Nenhum reparo merece a sentença, pois que irregular o registro pretendido, ante a disposição legal contida no art. 108 do Código Civil¹.

De fato, ao que se tira por ilação da leitura do supra referido dispositivo legal, optou o Legislador pátrio, em verdadeira exceção à regra geral da liberdade da forma dos negócios jurídicos (art. 107 do Código Civil²), em exigir escritura pública para aqueles atos que visem constituir, transferir, modificar ou renunciar direitos reais sobre imóveis.

Cuida-se de forma de observância cogente, na formalização dos referidos negócio jurídico, mas delimitada (pelo próprio Legislador) aos imóveis cujo valor seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Ressalvou o Legislador, na parte final do dispositivo, que, não obstante tratar-se de imóvel cujo valor supere trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, possível outra forma (que não a escritura pública), na existência de disposição legal em sentido contrário.

Ou, para dizer o mesmo, mas por diversos termos, o Legislador estabeleceu, como regra geral, forma única para a validade de transações imobiliárias de valores excedentes a trinta vezes o maior salário mínimo vigente, não abrindo margem a outra modalidade qualquer, à exceção daquelas expressamente consignadas na legislação de regência.

E as normas que expressamente dispensam a lavratura de escritura pública para as transações imobiliárias, ao que se pode depreender no âmbito legal, são as seguintes:

- Art. 1º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), - instituída para “*estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda*”, na seguinte hipótese:

“Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

(...)

*§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, **poderão ser celebrados por instrumento particular**, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei”.*

Na mesma linha a Lei nº 9.514/97 (que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências), que, em seu art. 38 reza:

“Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

Da mesma forma, os seguintes diplomas legais e seus respectivos dispositivos:

- Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata de imóveis loteados - Lei do Parcelamento do Solo Urbano:

*“Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos **por escritura pública ou por instrumento particular**, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e contereão, pelo menos, as seguintes indicações:.*

(...)

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil”.

- Decreto Lei 2.375/1987, que dispõe sobre Terras Públicas:

*“Art. 8º **O contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador**, as cessões de posse e as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ou do domínio útil ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente”.*

- e Lei 10.257/2001, que regulamenta a Política Urbana;

“Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;”.

Eis, pois, as hipóteses expressas na legislação pátria que autorizam, em transações imobiliárias, sejam elas efetivadas por intermédio de contratos definitivos ou não, com valores superiores a trinta vezes o salário mínimo vigente, de modo excepcional, a instrumentalização pela via da escritura particular, em cujo contexto, como se viu, não se insere a **hipótese de dações em pagamento**, firmados, segundo a apelante, como decorrência de inadimplemento de contratos de compra e venda com financiamento da casa própria.

Noutro giro, com o devido respeito ao entendimento externado pela parte apelante, igualmente não ampara a pretensão de levar a registro as dações em pagamento formalizadas por instrumento particular a alegada existência anterior de compra e venda, pois que eventual acolhimento da tese redundaria em conferir interpretação extensiva ao referido artigo 108 do Código Civil, regra geral para a prática de atos da espécie.

Isso porque a regra invocada pela apelante, consubstanciada no artigo 61, parágrafo 5º, da Lei n. 4.380/64, acima reproduzido, objetiva conferir ao pretendente a aquisição da casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação por um modo menos oneroso e burocrático.

Não é, entretanto, o que ocorre no caso dos autos, em que se está diante de negócios jurídicos de dação de imóveis, formalizados como meio de quitar dívidas de financiamentos imobiliários.

Não vejo, assim, como deixar de acolher a dúvida, pois que, inexistente hipótese excepcional à regra do

art. 108 do Código Civil, de modo que a exigibilidade de escritura pública para o negócio se impõe.

À vista de tudo o que foi dito, portanto, e na linha do Parecer Ministerial, entendo que nenhum reparo merece a sentença.

ISSO POSTO, voto no sentido de negar provimento ao recurso de apelação cível.

DES. NELSON JOSÉ GONZAGA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOÃO MORENO POMAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70060220852, Comarca de Alvorada:
"NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: NARA CRISTINA NEUMANN CANO SARAIVA.

¹ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

² Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.