

Dados Básicos

Fonte: 70063561674

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 29/10/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/11/2015

Cidade: São Luiz Gonzaga

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Marco Antonio Angelo

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. VALOR DO IMÓVEL. Nos termos do art. 108 do CC, a escritura pública é essencial à validade de negócios jurídicos relativos a direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos. O valor a balizar a dispensa do instrumento público é o do imóvel, e não o do negócio realizado entre as partes. Na hipótese em tela, ainda que a alienação tenha se dado em relação à fração do imóvel, não se pode admitir a utilização de instrumento particular, uma vez que o limite legal de dispensa de escritura pública deve ser balizado pelo valor da totalidade do bem. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70063561674 (Nº CNJ: 0041545-21.2015.8.21.7000) – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE SÃO LUIZ GONZAGA

Apelante: Enio Protasio Meinhart

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis de São Luiz Gonzaga

Relator: Marco Antonio Angelo

Data de Julgamento: 29/10/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. VALOR DO IMÓVEL. Nos termos do art. 108 do CC, a escritura pública é essencial à validade de negócios jurídicos relativos a direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos. O valor a balizar a dispensa do instrumento público é o do imóvel, e não o do negócio realizado entre as partes. Na hipótese em tela, ainda que a alienação tenha se dado em relação à fração do imóvel, não se pode admitir a utilização de instrumento particular, uma vez que o limite legal de dispensa de escritura pública deve ser balizado pelo valor da totalidade do bem. APELAÇÃO DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE E REVISOR) E DES.^a MYLENE MARIA MICHEL.**

Porto Alegre, 29 de outubro de 2015.

DES. MARCO ANTONIO ANGELO, Relator.

RELATÓRIO

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por ENIO PROTASIO MEINHART em face da sentença prolatada na dúvida suscitada pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUIZ GONZAGA, com o seguinte dispositivo:

*Isso posto, **julgo procedente** a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de São Luiz Gonzaga, para considerar correta a exigência de escritura pública para materialização do negócio jurídico em questão, reconhecendo, entretanto, a validade da R.2-28863, realizada em 19/01/2012, nos termos da fundamentação.*

Por suas razões, ENIO PROTÁSIO MEINHART sustenta que o valor a balizar a autorização legal de utilização de instrumento particular para registro de negócio jurídico envolvendo fração de imóvel é o da transação realizada, e não o da totalidade do bem. Ao final, pugna pelo provimento do recurso para o fim de julgar improcedente a dúvida suscitada. Requer AJG.

Foram apresentadas contra-razões remissivas às razões da dúvida suscitada (fl. 50).

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso.

Cumprido o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC.

É o relatório.

VOTOS

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da sentença que julgou procedente dúvida suscitada por Oficial de Registro de Imóveis.

Verificando a utilização reiterada de instrumento particular para a alienação de frações de imóvel, o Oficial do Registro de Imóveis impugnou o registro de transferência de parcela do bem, exigindo a utilização de escritura pública por conta de a totalidade do imóvel superar 30 (trinta) salários mínimos, conforme art. 108 do CC.

A sentença acolheu a dúvida, julgando-a procedente, razão pela qual apela o apresentante, sustentando que a fração alienada não supera o limite legal de dispensa do instrumento público.

Todavia, sem razão sua insurgência.

Nos termos do art. 108 do CC:

Art. 108. Não dispendo 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.

O Superior Tribunal de Justiça, em recente julgado, superando expressamente o entendimento firmado pelo Enunciado 289 das Jornadas de Direito Civil, firmou entendimento no sentido de que a regra contida no art. 108 do CC refere-se ao valor do imóvel e não ao valor do negócio atribuído pelas partes.

Transcrevo a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DISCUSSÃO SOBRE A INTERPRETAÇÃO DO ART. 108 DO CC - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - ENTENDIMENTO PELA NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUJO VALOR DA AVALIAÇÃO PELO FISCO FOI SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS, AINDA QUE O VALOR DO NEGÓCIO DECLARADO PELAS PARTES TENHA SIDO INFERIOR. INSURGÊNCIA DA EMPRESA REQUERENTE DO REGISTRO. Hipótese em que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis suscitou dúvida ao Poder Judiciário, referente à interpretação do art. 108 do CC. O oficial cartorário e a empresa requerente do registro divergem quanto ao valor a ser

considerado para fins de incidência da regra legal em questão: para aquele, a escritura de compra e venda deve ser feita por instrumento público, já que o fisco municipal avaliou o imóvel em valor superior a 30 (trinta) salários mínimos; para esta, a escritura de compra e venda pode ser feita por instrumento particular, pois o valor do negócio declarado pelas partes no contrato foi inferior a 30 (trinta) salários mínimos. As instâncias ordinárias entenderam que o valor a ser considerado, para fins de aferição da necessidade de escritura pública no caso concreto, não deve ser aquele declarado pelas partes, mas o da avaliação realizada pelo fisco, destacadamente quando o propósito dos interessados e a finalidade precípua do instrumento é a transferência de propriedade do bem, e não apenas o de retratar uma mera transação. 1. A interpretação dada ao art. 108 do CC pelas instâncias ordinárias é mais consentânea com a finalidade da referida norma, que é justamente conferir maior segurança jurídica aos negócios que envolvem a transferência da titularidade de bens imóveis. 2. O art. 108 do CC se refere ao valor do imóvel, e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal. 3. A avaliação feita pela Fazenda Pública para atribuição do valor venal do imóvel é baseada em critérios objetivos previstos em lei, refletindo, de forma muito mais consentânea com a realidade do mercado imobiliário, o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio. 4. Recurso especial desprovido (REsp 1099480/MG – T4 Quarta Turma – Rel. Min. Marco Buzzi – Julgado em 02/12/2014).

Vale transcrever trecho do voto do Eminentíssimo Rel. Min. Marco Buzzi, quando refere que:

*Ressalte-se ainda que o artigo 108 do Código Civil, ao prescrever a escritura pública como essencial à validade dos negócios jurídicos que objetivem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, refere-se ao **valor do imóvel** e não ao **preço do negócio***

Na hipótese em tela, alegando que apenas fração do imóvel está sendo alienada o apelante pretende utilizar instrumento particular para registro da alienação, sob o fundamento de que esta parcela não supera o limite de 30 (trinta) salários mínimos estabelecido em lei para a dispensa da escritura pública.

Ocorre que, como referido, buscando conferir maior segurança aos negócios jurídicos envolvendo direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, o art. 108 do CC exige a utilização de escritura pública, lavrada por Tabelião. Isso para que a conferência dos elementos do negócio realizado passe por conferência perante o Tabelionato e perante o Registro de Imóveis, atendendo às finalidades de garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos estabelecidas às serventias, consoante preconiza o art. 1º da Lei 8.935/94. Nos termos do dispositivo:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Note-se que o próprio art. 108 do CC faz expressa referência a “*imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país*”, trazendo, literalmente, que o critério a balizar a utilização ou dispensa de escritura pública é o valor do imóvel.

Afinal, muitas vezes a constituição ou modificação de determinado direito real sobre o imóvel não terá apreciação monetária equivalente à do próprio bem, como por exemplo a instituição de uma servidão sobre parte do imóvel. Ainda assim, na dicção do dispositivo, superando o imóvel o limite de 30 (trinta) salários mínimos, para sua instituição será necessária a utilização de escritura pública.

Destarte, ainda que a negociação travada pelo apresentante refira-se à fração do imóvel e que esta fração não supere o limite legal de dispensa da escritura pública, o valor a ser considerado é o da totalidade do bem, razão pela qual legítima a impugnação realizada pelo Oficial Registrador.

Salienta-se o cuidado tido pelo Oficial Registrador, que, norteado pelas finalidades de sua atividade, verificou a possibilidade de violação legal pela reiteração de alienações de frações do bem que não superem o limite de dispensa da escritura pública, resultando, ao final da alienação da integralidade de imóvel que supera o valor de 30 (trinta) salários mínimos mediante instrumentos particulares, o que não se pode admitir.

EM FACE DO EXPOSTO, voto em negar provimento à apelação.

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a MYLENE MARIA MICHEL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES - Presidente - Apelação Cível nº 70063561674, Comarca de São Luiz Gonzaga: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: GABRIELA DANTAS BOBSIN

(DJe de 10.11.2015)