



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0007371-65.2014.8.26.0344

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 08/05/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Marília

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – AQUISIÇÃO DE BEM POR MENOR INCAPAZ – OMISSÃO QUANTO À ORIGEM DOS RECURSOS – PRESUNÇÃO DE QUE O NUMERÁRIO DESTINADO AO PAGAMENTO DO PREÇO PERTENCIA AO MENOR – NECESSIDADE DE ALVARÁ JUDICIAL – PREVISÃO LEGAL (CÓDIGO CIVIL, ART 1.691) E NORMATIVA (CAPÍTULO XIV, ITEM 41, “E”, DAS NSCGJ) DESTINADAS A ASSEGURAR A VERIFICAÇÃO DO INTERESSE DO MENOR – RECURSO PROVIDO, PARA JULGAR PROCEDENTE A DÚVIDA.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n° **0007371-65.2014.8.26.0344**, da Comarca de **Marília**, em que é apelante **MINISTÉRIO PÚBLICO**, é apelado **MARIA ELISA ROMÃO MURAD**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO E JULGARAM PROCEDENTE A DÚVIDA, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 08 de maio de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível n.º 0007371-65.2014.8.26.0344

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelada: Maria Elisa Romão Murad

Voto n.º 34.210

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – AQUISIÇÃO DE BEM POR MENOR INCAPAZ – OMISSÃO QUANTO À ORIGEM DOS RECURSOS – PRESUNÇÃO DE QUE O NUMERÁRIO DESTINADO AO PAGAMENTO DO PREÇO PERTENCIA AO MENOR – NECESSIDADE DE ALVARÁ JUDICIAL – PREVISÃO LEGAL (CÓDIGO CIVIL, ART 1.691) E NORMATIVA (CAPÍTULO XIV, ITEM 41, “E”, DAS NSCGJ) DESTINADAS A ASSEGURAR A VERIFICAÇÃO DO INTERESSE DO MENOR – RECURSO PROVIDO, PARA JULGAR PROCEDENTE A DÚVIDA.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, que julgou improcedente a dúvida suscitada e determinou o registro da escritura de compra e venda na qual um dos adquirentes é menor de idade, independentemente de prévia autorização judicial, sob o fundamento de que a aquisição do imóvel em nome do menor, com pagamento do preço feito com valor que não lhe pertence, não lhe trará nenhum prejuízo mas, ao contrário, apenas benefícios, com o aumento de seu patrimônio, pois, a lei e as normas de serviço, vedam a lavratura de escritura de compra e venda de imóvel na hipótese de o numerário utilizado pertencer ao menor outorgante comprador, situação inexistente no caso em tela.

O apelante afirma que os documentos trazidos aos autos não são suficientes para afastar eventual prejuízo ao patrimônio do menor em decorrência da aquisição do bem imóvel, pois há prova apenas da doação de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) realizada ao menor Felipe Murad Tedde pelo seu pai, Ignácio Miguel Tedde, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da parte ideal do imóvel, e não há prova alguma sobre a origem da diferença de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) utilizada para a aquisição do imóvel descrito na escritura pública. Diz que o valor venal do imóvel é de R\$149.089,30 e que o valor da compra e venda foi de R\$50.000,00, o que causa dúvida quanto ao negócio ser ou não ruinoso aos interesses do menor, em razão da falta de avaliação judicial. Menciona precedente da Corregedoria Geral da Justiça – Processo n.º 2013/96.323 – no qual em caso análogo, foi aplicada pena de repreensão ao tabelião pela não observância das prescrições legais e normativas – item 41, “e”, do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e artigo 1.691, 2ª parte, do Código Civil.

Contrarrazões da interessada Maria Eliza Romão Murad a fls. 58/59, na qual afirma que o menor foi beneficiado por doação dos avós materno e paterno com valor em dinheiro, suficiente para aquisição da parte ideal correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel. Pede a manutenção da sentença.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Verifica-se, da análise da escritura de compra e venda, que o imóvel foi vendido ao menor Felipe Murad Tedde, na proporção de 75% (setenta e cinco por cento), e à Eduarda Murad Piai, maior de idade, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), pelo preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), recebido pelos compradores naquele ato, em moeda corrente, sem menção alguma quanto à origem do numerário.

Á minguia de expressa menção da origem da quantia paga aos vendedores, presume-se que o pagamento ocorreu mediante uso de numerário pertencente aos compradores, no caso, do menor impúbere.

Dispõe o artigo 1.691, “caput”, do Código Civil:

“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.”

Não há dúvida de que a compra de um imóvel mediante uso de numerário pertencente ao menor de idade configura obrigação contraída que ultrapassa o limite da simples administração, o que reclama autorização judicial. Além do mais, respeitado o entendimento da ilustre Juíza sentenciante, a aquisição de um bem não é sinônimo de benefício, pois, é preciso verificar a lisura do negócio, se o preço corresponde ao real valor de mercado, se não recai nenhum ônus sobre o imóvel, e outros aspectos que visam atender a finalidade da norma legal ora analisada, qual seja, de impedir que eventual má administração pelos pais, dos bens de seus filhos, impliquem na assunção de obrigações que possam causar prejuízos a estes, de maneira que há necessidade de comprovar o interesse do incapaz na aquisição do bem, para que o alvará seja expedido.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no Capítulo XIV, item 41, alínea “e”, do mesmo modo e em consonância com o dispositivo legal mencionado, exige a expedição de alvará para a lavratura de escritura pública na qual menor de idade figure como comprador ou vendedor:

“41. O Tabelião de Notas, antes da lavratura de quaisquer atos, deve:

e) exigir os respectivos alvarás, para os atos que envolvam espólio, massa falida, herança jacente ou vacante, empresário ou sociedade empresária em recuperação judicial, incapazes, sub-rogação de gravames e outros que dependem de autorização judicial para dispor ou adquirir bens imóveis ou direitos a eles relativos, sendo que, para a venda de bens de menores incapazes, o seu prazo deverá estar estabelecido pela autoridade judiciária”.

Em caso análogo citado no parecer da ilustre Dra. Procuradora de Justiça oficiante, e que bem se aplica ao ora analisado – Apelação Cível n.º 0072005-60.2013.8.26.0100 – julgada em 07/10/2014 pelo Conselho Superior da Magistratura e na qual fui relator, foi decidido no mesmo sentido. A ementa é a seguinte:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – AQUISIÇÃO DE BEM POR MENOR INCAPAZ – ORIGEM DESCONHECIDA DOS RECURSOS – NECESSIDADE DE ALVARÁ JUDICIAL – VERIFICAÇÃO, PELO MINISTÉRIO PÚBLICO E PELO ÓRGÃO JURISDICIONAL, DA EFETIVA PROTEÇÃO DO INTERESSE DO MENOR – MENOR REPRESENTADO APENAS PELO PAI, SEM JUSTIFICATIVA PARA AUSÊNCIA DA MÃE NA ESCRITURA – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO – RECURSO PROVIDO.”

Nesse julgado fiz menção ao seguinte precedente jurisprudencial (Agravo de Instrumento n.º 152.031.4-0 – Rel. Des. Zélia Maria Antunes Alves) que bem demonstra as razões pelas quais é pertinente exigir alvará judicial nestes casos:

“Em se tratando de operação de venda e compra, por menor, absolutamente incapaz, com numerário próprio, representado por sua mãe, de rigor, para prevenir possível prejuízo, seja o bem imóvel, a ser adquirido, avaliado, por perito nomeado pelo Juízo.

Não basta, ao contrário do entendimento da MM. Juíza “a quo”, embora louvável sua preocupação com os gastos com a perícia, a serem suportado pela própria menor, ora agravada, a juntada de avaliações, simples e sucintas, elaboradas por 03 (três) imobiliárias distintas, apresentadas por sua representante.

Tais avaliações, ainda que não se discuta a idoneidade das empresas que as realizaram, em razão de solicitadas por pessoa diretamente interessada na transação, não substituem, para o fim, a que se destinam – compra de imóvel com numerário pertencente a menor, cujos interesses devem ser acima de tudo protegidos, a avaliação por perito judicial.

Impõe-se, na espécie, para a proteção e segurança do patrimônio da menor, ora agravada, total controle e pleno conhecimento, pelo Juízo e pelo Ministério Público, órgãos incumbidos pelo Estado de zelar pelos interesses dos incapazes, de todas as circunstâncias e pormenores do negócio, principalmente, o valor de mercado do imóvel.

Em assim sendo, imprescindível a avaliação judicial, por perito especializado, com descrição pormenorizada do imóvel e do local onde se situa, e, com indicação fundamentada de seu real valor de mercado.”

Correta, portanto, a recusa do Oficial, que, ao qualificar o título, tem o dever de “proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental” (Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, editora Forense, 4^o edição). O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

Por fim, nas contrarrazões da interessada Maria Elisa Romão Murad, há afirmação de que o menor foi beneficiado por doação dos avôs materno e paterno, cujo valor recebido foi suficiente para aquisição da parte ideal do imóvel, correspondente a 75% (setenta e cinco por cento).

Ocorre que, conforme já exposto, não há menção alguma na escritura pública de compra e venda a respeito, pois, se menção houvesse, tratar-se-ia de doação modal, seguida de compra e venda, com nexo de interdependência, e seria necessário recolher o ITCMD correspondente à doação, o que permitiria o ingresso do título no fôlio real, pois, neste caso, estaria demonstrado que o pagamento não foi realizado com recursos pertencentes ao menor. Observa-se que na nota de exigência, o Oficial, acertadamente, consignou que o aditamento do título nestes termos possibilitaria o registro.

Isto posto, dou provimento ao recurso, para julgar procedente a dúvida.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 21.05.2015)