



CIRCULAR CGJ N. 25, DE 11 DE MARÇO DE 2016.

Pedido de providências. ANOREG/SC. Pleito de alteração do Código de Normas. Rejeição. Negócio jurídico. Aquisição de imóvel sem financiamento pelo SFH e com recursos do FGTS. Intervenção da Caixa Econômica Federal como agente operador deste. Incidência da regra geral. Art. 108 do Código Civil. Necessidade de formalização por escritura pública para valores superiores a trinta vezes o salário mínimo. Inaplicabilidade da exceção legal do art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/94. Hipótese restrita. Interpretação deste Órgão sobre o tema. Sugestão para a expedição de Circular.

Pedido de alteração dos emolumentos. Redução em 50% para a hipótese em análise. Sugestão de encaminhamento à comissão responsável pelo estudo do novo regimento de Santa Catarina. Arquivamento dos autos. Autos n. 0001835-04.2015.8.24.0600.

Encaminho a todos os delegatários do Estado de Santa Catarina cópia do parecer (fls. 30-35) e da decisão (fl. 36) exarados nos autos acima referidos a título de orientação, com o esclarecimento acerca do posicionamento deste Órgão sobre a questão debatida

Desembargador Salim Schead dos Santos  
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



**Autos n. 0001835-04.2015.8.24.0600**

**Pedido de Providências**

**Requerentes:** Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina - ANO-REG/SC e outro

**DECISÃO**

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Luiz Henrique Bonatelli.

2. Adotem-se as providências sugeridas no parecer retro.

3. Após, arquivem-se os autos digitais.

Esta decisão e o respectivo parecer servem como Circular e ofício.

Florianópolis (SC), 02 de março de 2016.

**Desembargador Salim Schead dos Santos**  
**Vice-Corregedor-Geral da Justiça**



Autos n. 0001835-04.2015.8.24.0600

Pedido de Providências

Requerentes: Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina - ANOREG/SC e outro

Pedido de providências. ANOREG/SC. Pleito de alteração do Código de Normas. Rejeição. Negócio jurídico. Aquisição de imóvel sem financiamento pelo SFH e com recursos do FGTS. Intervenção da Caixa Econômica Federal como agente operador deste. Incidência da regra geral. Art. 108 do Código Civil. Necessidade de formalização por escritura pública para valores superiores a trinta vezes o salário mínimo. Inaplicabilidade da exceção legal do art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/94. Hipótese restrita. Interpretação deste Órgão sobre o tema. Sugestão para a expedição de Circular.

Pedido de alteração dos emolumentos. Redução em 50% para a hipótese em análise. Sugestão de encaminhamento à comissão responsável pelo estudo do novo regime de Santa Catarina.

Arquivamento dos autos.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor-Geral da Justiça,

Trata-se de expediente encaminhado pela Associação dos Notários e Registradores do Estado de Santa Catarina – ANOREG/SC (fls. 1-9 e 20-29), a fim de: **a)** requerer a alteração do CNCGJ, para "determinar a impossibilidade de registro de contratos habitacionais de compra e venda de imóveis com valor superior a 30 salários mínimos, sem obtenção de financiamento no SFH, mesmo que os compradores utilizem, exclusiva ou parcialmente, os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS para quitação, pois nesse caso não se aplica o art. 61, § 5º, Lei 4380/64"; e **b)** "que no Anteprojeto de Lei Complementar de Revisão dos Emolumentos e Custas Extrajudiciais, seja prevista a redução de 50% nos emolumentos para lavratura de escrituras públicas de transferência de i-



móveis com valor superior a trinta vezes o salário mínimo nos casos de compra à vista de imóvel com utilização de FGTS ou de aquisição de imóvel com recursos financeiros do Sistema Financeiro de Habitação".

Determinou-se a intimação da Caixa Econômica Federal (CEF), para, como agente operador do FGTS, apresentar manifestação sobre o tema; o que ocorreu às fls. 13-19.

Impugnação pela requerente às fls. 20-29.

**É o relatório necessário.**

**1. Da necessidade de escritura pública na hipótese questionada**

De início, importante a abordagem do tema sob a perspectiva desta Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina.

Entendo que os negócios jurídicos de aquisição de imóvel em valor superior a trinta vezes o salário mínimo e com a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), sem financiamento por entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não de ser formalizados por escritura pública.

Isso porque incide à hipótese a regra geral constante do art. 108 do Código Civil, *in verbis*:

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.

A exceção prevista na legislação federal para eximir os contratantes de atendimento a essa formalidade, e que causa certa confusão na questão debatida nestes autos, está contida no art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/64 (que, entre outras coisas, institui o sistema financeiro para aquisição da casa própria), com a seguinte redação:

§ 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 dis-



posições 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.

Assim, merece compreensão o real alcance da norma que excepciona a exigência da escritura pública para a validade de situação específica.

Considero que o legislador foi bastante pontual na criação da regra. Veja-se que há requisito claro no sentido de que deve ser parte do contrato entidade que integre o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). E, por conclusão lógica, apenas fará parte do pacto instituição dessa categoria em razão de financiamento para fins habitacionais.

De outro lado, quando a Caixa Econômica Federal (CEF) intervém no negócio jurídico apenas como agente operador do FGTS – qualidade esta garantida pela Lei n. 8.036/1990 –, sem liberação de financiamentos, não há qualquer relação com o fato de, ao mesmo tempo, integrar o SFH.

Trata-se de qualidades distintas da CEF e as situações devem ser avaliadas de forma autônoma, sem servir de amparo legal para a ampliação de uma exceção à norma geral que impõe a confecção da escritura pública para a validade de negócios jurídicos com maior valor econômico (trinta vezes o salário mínimo).

Conclusão: a exceção do art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/64 não se aplica às hipóteses em que a CEF apenas disponibiliza o FGTS ao interessado, sem a liberação de financiamento pelo SFH. Incide à hipótese, portanto, a regra geral do art. 108 do Código Civil, a qual exige a formalização por meio de escritura pública quando o valor do negócio for superior a trinta vezes o salário mínimo.

A exceção merece, no caso, ser tratada de forma restritiva, sem ampliações por construções jurídicas.

Há precedente judicial que parece indicar o mesmo raciocínio:

LEVANTAMENTO DO FGTS. PAGAMENTO DE DÍVIDA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. Os valores depositados em conta vinculada do FGTS podem servir à aquisição de moradia própria quando demonstrado que a compra é financiada ou financiável pelas condições vigentes para o Sistema Financeiro da Habitação (art. 20, VII,



da Lei 8.036/90). 2. No caso, o autor nem mesmo comprovou não ser possuidor de outro imóvel, além do que efetuou a alegada compra por meio de instrumento particular, quando a escritura pública é da substância do ato. 3. Apelação provida. (TRF4, AC 96.04.01614-8, Terceira Turma, Relator Sérgio Renato Tejada Garcia, DJ 15/12/1999).

Para reforçar, pode ser citada manifestação do Colégio Registral do Rio Grande do Sul (<http://www.colegioregistrals.org.br/perguntas/completa?Id=1742;filtro=;jumpMenu=5>):

**CONSULTA - RI - CAIXA - FGTS - INSTRUMENTO PARTICULAR - ESCRITURA PÚBLICA**

Em 28/08/2009 foi publicada uma pergunta onde o registrador tinha dúvida quanto ao Instrumento Particular de Compra e Venda SEM FINANCIAMENTO, com utilização do FGTS, entre a Caixa Econômica Federal e mutuário. Na resposta diz que não podemos fazer, somente por EP. De lá para cá mudou alguma coisa? Se não puder fazer terei que fazer Nota de Impugnação, menciono só o provimento 28/2009 e o Art. 61 § 5º da Lei 4.380?

O disposto no artigo 377 da CNNR foi revogado.

Ele autorizava o registro de instrumentos particulares da CAIXA e seus agentes quando, sem que houvesse financiamento, havia liberação de parcelas do FGTS.

Eis o texto original:

Art. 377 - Aceitar-se-á o registro de contratos de compra e venda de imóveis celebrado por instrumento particular, mesmo não financiados, mas em sendo intervenientes obrigatórios a Caixa Econômica Federal ou seus agentes, a fim de ensejar a utilização pelo adquirente de imóvel, de valores de sua conta vinculada ao FGTS.

- Provimento nº 01/98-CGJ.

Este dispositivo foi revogado pelo Provimento nº 28/2009 - CGJ.



Eis o texto:

"PROVIMENTO Nº 28/2009-CGJ  
REVOGA O ART. 377 DA CONSOLIDAÇÃO  
NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL.  
O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, DES.  
LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS, NO USO DE  
SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E CONSIDERANDO O ART. 108 DA LEI Nº 10.406/02 E O § 5º DO ART. 61 DA LEI Nº 4.380/64, PROVÊ:  
ART. 1º - FICA REVOGADO O ART. 377 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL.  
ART. 2º - ESTA RESOLUÇÃO (nota: texto retificado para "ESTE PROVIMENTO" pela errata publicada no DJ no dia 20/08/2009)) ENTRARÁ EM VIGOR NO PRIMEIRO DIA ÚTIL SEGUINTE À DATA DE SUA DISPONIBILIZAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO.  
PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE. PORTO ALEGRE, 10 DE AGOSTO DE 2009.  
DES. LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS - CORREGEDOR-GERAL PUBLICADO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA DE 17 DE AGOSTO DE 2009".

Portanto, a autorização foi revogada e estes contratos por instrumento particular não mais podem ser aceitos a registro, devendo ser celebrados por escritura pública notarial.  
Atenciosamente  
Colégio Registral RS

Em que pese o possível caráter social resultante de interpretação diversa, tecnicamente entendo ser impossível a adoção da prática de abarcar outras situações (como essa da utilização de FGTS sem financiamento pelo SFH) na exceção legal do art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/64, uma vez que estar-se-ia legislando por vias inadequadas. Não cabe ao exegeta ampliar regras legais de exceção.

Por fim, com a consideração de que os notários e registradores são verdadeiros intérpretes da lei no exercício de suas funções e de que a conclusão ora mencionada é fruto de construção deste Órgão sobre o tema, os casos concretos poderão ser submetidos ao apreço do juiz de registros públicos por suscitação de dúvida ou outros meios cabíveis.

Por essa razão, esta interpretação não será submetida ao procedimento de inclusão no Código de Normas da Corregedoria.



## 2. Do pleito relativo à redução de emolumentos

Há processo autuado nesta Corregedoria que trata da revisão do regimento de custas e emolumentos de Santa Catarina.

Com isso, determino a juntada deste processado nos autos virtuais n. 0011730-23.2014, para análise do requerimento de previsão de "redução de 50% nos emolumentos para lavratura de escrituras públicas de transferência de imóveis com valor superior a trinta vezes o salário mínimo nos casos de compra à vista de imóvel com utilização de FGTS [...]" (fl. 29, item "b", deste feito).

Assim, haverá o trâmite da sugestão nos mesmos moldes de todas as outras modificações do regimento de custas e emolumentos.

### Conclusão

Ante todo o exposto, **opino**:

**a)** pela rejeição da alteração do código de normas nos termos propostos pela requerente;

**b)** pela expedição de Circular aos delegatários do Estado de Santa Catarina, a título de orientação, com o esclarecimento acerca do posicionamento deste Órgão sobre a questão debatida;

**c)** pela juntada deste processado nos autos n. 0011730-23.2014, a fim de que o estudo acerca das alterações do regimento de custas e emolumentos de Santa Catarina avalie a sugestão de "redução de 50% nos emolumentos para lavratura de escrituras públicas de transferência de imóveis com valor superior a trinta vezes o salário mínimo nos casos de compra à vista de imóvel com utilização do FGTS [...]" (fl. 29);

**d)** pela cientificação da requerente e da Caixa Econômica Federal (CEF); e

**e)** pelo arquivamento dos autos.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 25 de fevereiro de 2016.

**Luiz Henrique Bonatelli**  
**Juiz-Corregedor**