

RECOMENDAÇÃO SINOREG-ES Nº 14/2015

Vitória/ES, 20 de novembro de 2015

ASSUNTO: Inexigibilidade de alvará judicial para aquisição de imóvel por menor, quando o numerário não pertencer ao incapaz.

CONSIDERANDO a existência de divergências de interpretação entre alguns notários e registradores capixabas sobre a necessidade de expedição de alvará judicial, quando forem lavradas escrituras públicas de compra e venda ou doação envolvendo menores;

CONSIDERANDO a disposição do artigo 663, do Código de Normas, que dispõe que *“sem a devida autorização judicial é vedado ao tabelião lavrar escritura de compra e venda para aquisição de imóvel quando o numerário pertencer a menor e este figurar como outorgante comprador”*;

CONSIDERANDO a norma do artigo 1.112, do atual Código de Processo Civil vigente, que estabelece: *“processar-se-á na forma estabelecida neste Capítulo o pedido de: (...) III - alienação, arrendamento ou oneração de bens dotais, de menores, de órfãos e de interditos”*;

CONSIDERANDO o “caput” do artigo 1.691, que dispõe: *“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”*;

CONSIDERANDO ainda o artigo 543, do atual Código Civil, que estabelece: *“Se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura”*;

O SINOREG-ES resolve RECOMENDAR que:

1) os notários e registradores capixabas não exijam a apresentação de alvará judicial para a aquisição de imóvel a título de compra e venda ou outro

instrumento por menores de idade, quando seus representantes legais declararem expressamente no ato notarial que os valores utilizados para o pagamento pertencem a eles e não ao menor, caso em que deverá ser feita a menção na escritura pública de que o imóvel foi adquirido por recursos outros, consistente na doação modal acoplada à compra e venda, devendo ainda ser exigido o recolhimento do imposto relativo à compra (ITBI imposto de transmissão de bem imóvel) e em relação à doação de numerário realizada em prol do menor (ITCMD),

2) não é exigível autorização ou alvará judicial nos casos de aquisição de imóvel pelo menor através de doação pura, nos termos do artigo 543, do Código Civil;

3) que seja exigido peremptoriamente o alvará judicial nos casos de alienação de imóvel do menor ou aquisição com recursos pertencentes a este incapaz, quando se tratar de compra e venda com condição resolutiva ou em que haja outras obrigações, pagamento em prestações e oneração em desfavor do menor ou ainda quando houver instituição de reserva de usufruto em favor dos pais ou terceiros e cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade, momento em que deverá ser requerida a autorização judicial pelos representantes do menor, em proteção aos interesses dos incapazes ou quando acarretar obrigações que venham a diminuir ou atingir negativamente o patrimônio do incapaz.

SINOREG-ES

O presente parecer não tem caráter vinculativo, servindo como **ORIENTAÇÃO** aos Notários e Registradores capixabas que, por força de lei, têm autonomia funcional para aplicar seu entendimento ao caso concreto de acordo com direito vigente. Nota aprovada em reunião de diretoria ocorrida no dia 20/11/2015.