



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 2029

Autos nº: 0027568-90.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA - DIREÇÃO DO FORO - REGISTRO DE IMÓVEIS - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LOTEAMENTO - CAUÇÃO - GARANTIA REAL - NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA - GARANTIA REAL PROVAVELMENTE SUPERIOR A 30 (TRINTA) VEZES O VALOR DO SALÁRIO MÍNIMO - ARTS. 108 E 1.225, CÓDIGO CIVIL - ART. 18, V, LEI 6.766/79 - ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de expediente encaminhado pela Vara Única de Cláudio/MG, solicitando orientação referente à suscitação de dúvida encaminhada pelo Serviço de Registro de Imóveis (SRI) da Comarca, a requerimento da Construtora D'Avila Reis.

Sustenta o oficial registrador que foi apresentado para registro o loteamento urbano denominado "Residencial Cláudio", constante da matrícula 18548, do livro 02-RG, e que referido título (Termo de Obrigação, Doação e Caução) foi devolvido pelo não atendimento do art. 108 do Código Civil, ou seja, pela necessidade de lavratura de escritura pública para a validade do negócio jurídico que tenha por fim a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis.

Este, o necessário relatório.

O cerne da *quaestio* reside na averiguação da possibilidade de registro do Termo de Obrigação, Doação e Caução formalizado entre a Prefeitura de Cláudio e a Construtora D'Ávila Reis LTDA., pertinente ao projeto de loteamento urbano "Residencial Cláudio".

Com efeito, extrai-se do Termo de Obrigação, Doação e Caução - em especial de sua Cláusula Quinta - terem sido oferecidos, a título de caução, vários lotes como garantia real de execução das obras e serviços.

Sobre o rol dos direitos reais, colhe-se do art. 1.225 do Código Civil, *verbis*:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese.
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso; e
- XIII - a laje.

Por sua vez, colhe-se do art. 1.368-B do Código Civil:

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel **confere direito real de aquisição** ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (*g.n.*) (Incluído pela Lei 13.043, de 2.014)

Significa dizer: tratando-se a alienação fiduciária de espécie de garantia de direito real, o negócio jurídico que vise à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País deve ser formalizado via escritura pública, na esteira do art. 108 do Código Civil, abaixo transcrito:

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.

Especificamente sobre as regras do loteamento, reza o art. 18, V, da Lei nº 6.766/1979, *que aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado, dentre outros, do comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, a qual se dá, via de regra, mediante a caução de alguns lotes do loteamento. (sublinhado nosso)*

Nesse contexto, deverá o instrumento de garantia exigido pelo art. 18, V, da Lei nº 6.766/79 respeitar o art. 108 do Código Civil.

Inarredável, então, a precisa análise o Termo de Obrigação, Doação e Caução entabulado entre a Prefeitura de Cláudio e a Construtora D'Ávila Reis Ltda, a fim de se apurar se o montante dos lotes dados em garantia real suplantam o valor de trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País; em caso positivo, mister se faz a lavratura de escritura pública para a validade do negócio jurídico.

Pelo exposto, com fins no art. 65 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, encaminhe-se cópia da presente manifestação ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Cláudio, para ciência.

Oficie-se.

Lance-se a presente decisão no banco de precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 28 de março de 2019.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 29/03/2019, às 14:18, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **1994575** e o código CRC **53974A26**.