

Doação de imóvel superior a 30 salários exige escritura pública

26/11/2021

A doação de imóvel de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo do país deve ser feita por escritura pública. Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJ-MS) segundo o qual a doação, nessas condições, poderia ser formalizada também por contrato particular.



Os ministros deram parcial provimento ao recurso em que uma

empresa buscava afastar a exigência de construção de uma arena cultural em imóvel que lhe foi doado — encargo que constava inicialmente do contrato particular de doação.

Na escritura pública lavrada para aperfeiçoar o negócio, a doação foi descrita como pura e simples, ou seja, livre de condições ou encargos. Na sequência, as partes estabeleceram um aditivo contratual particular, por meio do qual foi retificado o instrumento original para que a doação constasse como pura e simples, afastando-se o encargo. No entanto, a empresa doadora pediu em juízo a revogação da doação, alegando que a donatária não cumpriu a obrigação de construir a arena cultural.

Dúvidas sobre declaração

Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente, sob o fundamento de que o instrumento particular não poderia prevalecer sobre a escritura pública.

O TJ-MS reformou a sentença e revogou a doação, entendendo que a transferência do imóvel poderia ter sido formalizada por contrato particular, conforme o [artigo 541 do Código Civil](#) — que permite às partes escolherem a forma a ser utilizada no ato. Para a corte local, esse dispositivo, por ser norma especial, prevaleceria sobre a regra geral do [artigo 108 do CC](#), o qual exige escritura pública para negócios que tenham como objeto imóveis de valor acima de 30 salários mínimos.

Além disso, o TJ-MS considerou haver dúvida sobre a declaração de vontade da doadora, de maneira que a interpretação deveria ser favorável a ela, a fim de prestigiar a boa-fé e a função social do contrato, principalmente em vista do alto valor atribuído ao imóvel (R\$ 2 milhões).

Sem conflito de normas

Segundo o ministro Marco Aurélio Bellizze, relator do recurso, a possibilidade de o doador e o donatário escolherem como formalizar a doação deve ser interpretada de acordo com as diretrizes da parte geral do Código Civil, as quais preveem que a declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei o exigir ([artigo 107](#)), e que o negócio poderá ser celebrado mediante instrumento público por interesse das partes, no silêncio da lei ([artigo 109](#)).

Dessa maneira, para o magistrado, em uma interpretação sistemática dos artigos 107, 108, 109 e 541 do Código Civil, doações como a discutida no recurso (de imóveis de mais de 30 salários mínimos) devem ser efetivadas mediante escritura pública.



Segundo o relator, diferentemente do que entendeu o TJ-MS, não há como aplicar o princípio da especialidade, pois este pressupõe um aparente conflito de normas — o qual não existe no caso, pois ambas as regras coexistem harmonicamente, impondo-se apenas uma adequada interpretação sobre elas.

Princípio da boa-fé objetiva

O magistrado observou que, no caso dos autos, a real intenção das partes era a celebração de uma doação sem ônus à donatária, pois "assim constou da escritura pública e foi confirmado, posteriormente, pelo aditivo ao instrumento particular".

Em interpretação restritiva das cláusulas contratuais ([artigo 114 do CC](#)), Bellizze concluiu que a doação foi pura e simples, o que justifica o restabelecimento da sentença que julgou improcedente o pedido de revogação por inexecução de encargo — "sobretudo diante do teor do instrumento público (forma indispensável para a concretização do contrato), que não apenas é silente a respeito da imposição de encargo como prevê explicitamente o caráter puro e simples da doação". *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 1.938.997

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-nov-26/doacao-imovel-superior-30-salarios-exige-escritura-publica/>