



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça

fls. 17

Ofício-Circular n. 220/2011
0010807-02.2011.8.24.0600

Florianópolis, 07 de outubro de 2011.

Senhor Juiz de Direito Diretor do Foro :

Encaminho a Vossa Excelência fotocópias do parecer (fls. 09/15) e da decisão (fl. 16) exarados nos autos acima referidos, para conhecimento.

Solicito, outrossim, que seja dado conhecimento aos Tabeliães de Notas e Escrivães de Paz dessa comarca.

Atenciosamente,

Desembargador Solon d'Eça Neves
Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0010807-02.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Coronel Freitas e outros

Consulta. Procedimento para elaboração de escritura pública de alienação de bem imóvel de natureza pública. Expedição de ofício-circular.

Excelentíssimo Desembargador Vice-Corregedor,

Trata-se de expediente encaminhado ao Sistema de Atendimento Extrajudicial (S@E) pela Chefe de Secretaria do Foro de Coronel Freitas, em cumprimento à determinação da Juíza de Direito daquela comarca, no qual sugere a expedição de orientação quanto ao procedimento de elaboração de escritura pública de compra e venda de imóvel de natureza pública.

Restou juntada aos autos a ata de inspeção correicional extraordinária, na qual a Juíza Diretora do Foro da referida comarca, constatando o valor de escritura pública de compra e venda outorgada pela Prefeitura Municipal de União do Oeste, determinou fosse encaminhada cópia da ata e de outros documentos ao Ministério Público para apurar



eventual ato de improbidade administrativa.

É o relatório necessário.

Inicialmente, cabe destacar alguns aspectos em relação à alienação de bens públicos.

A Constituição Federal, no inciso XXVII do art. 22, estipula que compete à União estabelecer *normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI.*

A Lei n. 8.666/93 estabelece normas gerais sobre licitação a serem observadas pelos entes federados que, embora legitimados a regulamentar o procedimento licitatório em suas esferas, não podem inovar, criando exceções ou hipóteses de dispensa não previstas na referida lei.

Sobre o tema Maria Sylvia Zanella Di Pietro leciona:

*"Na esfera federal, os requisitos para a alienação constam do artigo 17 da Lei nº 8.666, de 21-6-93, a qual exige demonstração de **interesse público, prévia avaliação, licitação e autorização legislativa**, este último requisito somente exigível quando se trate de bem imóvel. A inobservância dessas exigências invalida a alienação. A Lei nº 9.636, de 15-5-98, exige para alienação de bens imóveis da União autorização do Presidente da República (art. 23).¹"*

A Lei n. 8.666/93 (art. 17, I), por sua vez, dispõe:

"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

¹DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 23ª ed., Ed. Atlas S.A., 2010, p. 685-686.



I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

- a) dação em pagamento;*
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas f, h e i;*
- c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;*
- d) investidura;"*

Conforme se verifica da redação do artigo supracitado, a alienação de bens públicos deve sempre ser pautada por motivação de interesse público. Especificamente em relação à venda de imóvel a Administração Pública deve observar o trâmite legal, qual seja, existência de lei autorizadora devidamente publicada e procedimento licitatório, após prévia avaliação.

Este Egrégio Tribunal de Justiça já reconheceu a nulidade da venda de imóvel público efetuada sem autorização legislativa e licitação:

"[...] ADMINISTRATIVO - ALIENAÇÃO DE BEM - LEI N. 8.666/93, ART. 17, INC. I - NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE, AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA, AVALIAÇÃO PRÉVIA E PROCEDIMENTO LICITATÓRIO - AUSÊNCIA DE PROVAS DO CUMPRIMENTO DAS FORMALIDADES LEGAIS - NULIDADE DO CONTRATO ADMINISTRATIVO

A alienação de bem público imóvel, a rigor, está condicionada ao preenchimento das seguintes formalidades administrativas: (a) demonstração de interesse público, (b) autorização legislativa, (c) avaliação prévia e (d) procedimento licitatório na modalidade de concorrência.

Nessa perspectiva, é nula a venda de imóvel promovida pela Administração se desprovida de autorização legislativa e



licitação prévia.²"

Em regra, na alienação de bens públicos deve ser adotada a modalidade concorrência, no qual a de leilão está prevista, de forma excepcional, quando a aquisição decorrer de procedimento judicial ou dação em pagamento (art. 19 da Lei n. 8.666/93).

Em relação à doação de bem público, Hely Lopes Meirelles expõe:

"O município pode fazer doações de bens móveis ou imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse local e convenientes à comunidade. Essas doações podem ser com ou sem encargos, e em qualquer caso dependem de lei autorizadora, que estabeleça as condições para sua efetivação, de prévia avaliação do bem a ser doado e de licitação. (art. 17, I, "b", e II, "a", da Lei. 8.666, de 1993)³."

Vale ressaltar que a Lei n. 8.666/93 (art. 17, § 4º) dispensa a realização de licitação nas hipóteses de doação com encargos quando houver interesse público que o justifique, senão vejamos:

"§ 4º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado." (grifo nosso)

De outro vértice, o notário, por ter o exercício de sua função pública submetido ao princípio da legalidade estrita, só pode praticar atos de

²AC n. 2011.000058-5, de Pinhalzinho, Rel. Des. Luiz César Medeiros, 13/06/2011.

³MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, Malheiros Editores, 16ª ed., 2006, p. 329.



seu ofício permitidos por lei.

Portanto, quando da lavratura de escritura pública, deve-se observar se foram cumpridas todas as exigências previstas no art. 215 do Código Civil, na Lei n. 7.433/85 e no Decreto n. 93.240/86.

Ademais, o Código Civil, no § 1.º do art. 215, estabelece que a escritura pública deve conter, dentre outros requisitos, *referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato* (inc. V).

Assim, a par da existência de avaliação prévia, incumbe ao notário verificar, em relação à venda ou doação do imóvel público, a existência de lei autorizando a alienação, a qual, por se submeter às condições de eficácia, depende de publicação.

Da mesma forma, compete ao notário observar se houve licitação ou trata-se de hipótese de dispensa do procedimento licitatório devidamente justificada pelo poder público.

Quando se tratar de doação de bem imóvel público a particular, o notário deve fazer constar da Escritura Pública se a doação foi gravada com encargo, bem como o respectivo prazo de cumprimento e cláusula de reversão pelo eventual descumprimento do encargo.

Desta feita, o notário abster-se-á de lavrar os atos relativos a imóveis públicos cujo conteúdo contrariem a lei autorizadora da respectiva alienação ou que não preencham os requisitos previstos no art. 896 e seguintes do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça (CNCGJ).

Em relação ao valor do imóvel, o notário, independentemente da avaliação indicada no ato convocatório da licitação, ao verificar dissonância com o valor corrente de mercado adotará o procedimento previsto no inciso I do art. 522-A do CNCGJ, no seguintes termos:



"I – quanto ao notário:

a) deverá esclarecer às partes sobre a necessidade de indicação correta do valor real ou de mercado do bem ou do negócio;

b) não sendo acolhida a recomendação pelas partes, por dever de ofício (agente arrecadador das taxas de serviço), deverá fazer constar do corpo da escritura pública, em item próprio, o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, para fins de cobrança de emolumentos e FRJ, dispensada a impugnação judicial."

Por derradeiro, a sugestão da Requerente quanto ao envio das escrituras públicas de compra e venda de imóveis de natureza pública ao Juízo da comarca ou ao Ministério Público, previamente à lavratura ou em momento posterior, não merece acolhida, posto que o notário, por possuir autonomia funcional (art. 28 da Lei n. 8.935/94)⁴, não precisa ter seus atos aprovados ou convalidados, tanto que pode ser responsabilizado por eventuais danos causados a terceiros em razão dos atos praticados (art. 22 da Lei n. 8.935/94).

No entanto, a Constituição Federal estatui (art. 129, III) que compete ao Ministério Público promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do patrimônio público. Nesse compasso, nada impede que o notário, ao constatar eventual ilegalidade que configure ato de improbidade consubstanciada na inexistência de licitação, na verificação de avaliação efetuada abaixo do valor praticado no mercado, entre outras condutas, encaminhe ao Promotor de Justiça da comarca, com atribuição na área de moralidade administrativa, informações acerca da doação ou venda de imóvel público nessas condições.

Em complemento, Silvio Antônio Marques define ato de improbidade como sendo a "conduta voluntária culposa ou dolosa, de agente
⁴Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.



público em sentido amplo e eventuais terceiros coautores, partícipes ou beneficiários, que atente contra a moralidade administrativa e que cause enriquecimento ilícito, prejuízo ao patrimônio público ou infração aos princípios da administração.⁵"

Diante do exposto, **opina-se** pela edição de ofício-circular aos juízes diretores de foro das comarcas deste Estado e aos tabeliães de notas e escrivães de paz catarinenses para conhecimento do teor deste parecer, procedendo-se, na sequência, ao arquivamento dos autos, com as anotações de estilo.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 23 de setembro de 2011.

Antônio Zoldan da Veiga
Juiz-Corregedor

⁵MARQUES, Sílvio Antônio. Improbidade Administrativa: ação civil e cooperação jurídica internacional. Ed. Saraiva, 2010, fl. 41.



Autos nº 0010807-02.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Coronel Freitas e outros:

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Antônio Zoldan da Veiga (fls. 09-15).
2. Expeça-se ofício-circular aos juízes diretores de foro, aos tabeliães de notas e aos escrivães de paz deste Estado.
3. Cumprido o item precedente, arquivem-se.

Florianópolis (SC), 23 de setembro de 2011.

Desembargador **Cesar Abreu**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça