

Escritura pública e validade de negócios jurídicos sobre imóveis

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.

O artigo 108 do Código Civil brasileiro trata da exigência de escritura pública para a validade de certos negócios jurídicos que envolvam direitos reais sobre imóveis com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente.

A escritura pública é um documento formalizado em cartório por um tabelião, que dá fé pública ao ato e confere maior segurança jurídica às partes envolvidas no negócio.

Exigência da Escritura Pública

A escritura pública é essencial nos seguintes casos:

- Constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, como ocorre na compra e venda de um imóvel, doação de um bem imóvel, ou mesmo a constituição de uma servidão sobre uma propriedade.
- Para imóveis cujo valor seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Objetivo da Exigência

Segurança Jurídica: A escritura pública tem como objetivo garantir que as partes envolvidas compreendam os termos do negócio e que o ato seja realizado de maneira clara e transparente.

Fé Pública: Ao ser lavrada por um tabelião, a escritura pública tem fé pública, o que significa que seu conteúdo é presumido verdadeiro e é prova do negócio realizado.

Validade do Negócio Jurídico: Sem a escritura pública, o negócio envolvendo imóveis de alto valor não terá validade jurídica.

Exceções à Regra

O artigo 108 faz uma ressalva importante: "Não dispondo a lei em contrário". Isso significa que podem haver situações específicas em que a própria lei autorize a dispensa da escritura pública.

Por exemplo:

Nos contratos de promessa de compra e venda, o registro do contrato no cartório de registro de imóveis pode suprir a necessidade de escritura, dependendo do caso. Também pode haver outras exceções previstas em leis específicas.

Valor de Trinta Vezes o Salário Mínimo

O limite de trinta vezes o maior salário mínimo vigente é um critério objetivo. Em resumo:

Se o valor do imóvel ultrapassar esse montante, a escritura pública será necessária para garantir a validade do negócio. Se o valor for inferior, a escritura pública pode ser dispensada, e o negócio pode ser formalizado de outra forma, como por contrato particular.

A Tradição nos Negócios Jurídicos

A tradição é o ato pelo qual se transfere a posse de um bem móvel, entregando-o ao adquirente. Nos imóveis, a tradição é representada pelo registro do imóvel no cartório de registro de imóveis, que oficializa a transferência da propriedade.

Nos negócios envolvendo imóveis, o mero acordo entre as partes não basta para efetivar a transferência de propriedade. É necessário seguir dois passos:

Lavratura da Escritura Pública: Quando exigida, como no caso do Art. 108, essa escritura formaliza a intenção das partes.

Registro no Cartório de Registro de Imóveis: É nesse momento que ocorre a "tradição" da propriedade, ou seja, a transferência de titularidade do bem. Sem o registro, o comprador não se torna formalmente proprietário, mesmo com a escritura lavrada.

Planos de Validade e de Eficácia nos Negócios Jurídicos

Plano da Validade: refere-se ao conjunto de requisitos necessários para que um negócio jurídico exista e seja considerado válido perante a lei. Para a validade de um negócio jurídico envolvendo imóveis, são exigidos os seguintes elementos:

- Agente capaz: As partes devem ter capacidade civil.
- Objeto lícito, possível, determinado ou determinável: O imóvel deve ser identificado de forma clara e não pode haver ilicitude no objeto do contrato.
- Forma prescrita ou não defesa em lei: No caso de imóveis de valor superior a 30 salários mínimos, a escritura pública é a forma exigida pela lei, conforme o Art. 108 do Código Civil.

Se faltar qualquer um desses requisitos, o negócio será inválido ou nulo.

Plano da Eficácia: a eficácia diz respeito à produção de efeitos práticos do negócio jurídico. Mesmo que um negócio seja válido (ou seja, tenha cumprido todos os requisitos do plano da validade), ele só será eficaz quando puder produzir os efeitos jurídicos esperados.

No caso de imóveis, a eficácia depende:

- Lavratura da escritura pública (quando exigida).
- Registro do imóvel no cartório. Somente com o registro o novo proprietário poderá exercer os direitos decorrentes da propriedade.

Um negócio jurídico pode ser válido (cumprir os requisitos legais), mas não ser eficaz até que seja realizado o registro no cartório.