

## Parecer Técnico nº 01/2018 CNB/MG

**Assunto:** Inaplicabilidade do art. 61, §5º, da Lei Federal nº 4.380/64 para transações imobiliárias diversas àquelas entre agentes financiadores e mutuário.

**Ementa:** ART. 61, §5º, DA LEI FEDERAL Nº 4.380/64 – TRANSAÇÕES DIVERSAS ÀQUELAS ENTRE AGENTES FINANCIADORES E MUTUÁRIO – ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS – MUNICÍPIO X COHAB – TRANSAÇÃO PRÉVIA ÀQUELA PREVISTA NA LEI – INSTRUMENTO PARTICULAR – INAPLICABILIDADE – FORMA PRESCRITA OU NÃO DEFENSA EM LEI PARA A VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO – NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA – ART. 60, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 – ART. 108, DO CÓDIGO CIVIL.

A Lei Federal nº 4.380/64 “*Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências*”. Em seu art. 61 temos que:

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

**§ 5º** Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos

mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.  
(Incluído pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966)

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.  
(Incluído pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966)

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual. (grifos nossos).  
(Incluído pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966)

Referida Lei tem por escopo alinhar e definir regras específicas diante de transações imobiliárias entre agentes financiadores e mutuários. Tem como partes contratantes sujeitos específicos: de um lado os mutuários e de outro os agentes financiadores. Em momento algum, no art. 61, §5º, ou na própria lei, há referência às negociações entabuladas tendo como partes outros sujeitos diversos daqueles já definidos em sua sistemática, o que fugiria ao próprio objetivo da lei, já que veio para regulamentar o financiamento concedido às pessoas físicas, não tendo a pretensão de excepcionar o art. 108 do Código Civil em transações diversas àquelas lá especificadas.

Quando o §5º do art. 61 da referida Lei mencionado que "*Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular...*", está tratando dos casos em que as entidades que integram o Sistema Financeira de Habitação estejam contratando com mutuários e não qualquer outro tipo de contratação que eventualmente possa ser realizada.

Em uma leitura sistemática (e não literal) desta norma, considerando o bom senso, o aparato de toda legislação pátria e fazendo uso de toda cautela e juridicidade requerida no caso, temos o que restou decidido na Apelação Cível colacionada abaixo:

**TJ-RS - Apelação Cível AC 70060220852 RS (TJ-RS)**

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. PRETENSÃO DE REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO POR INSTRUMENTO PARTICULAR. INVIABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE HIPÓTESE EXCEPCIONAL À REGRA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL. ART. 61, §5º DA LEI Nº 4.380/64, QUE DISPÕE SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH), QUE NÃO SE APLICA AO CASO DOS AUTOS. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível nº 70060220852, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 14/08/2014)

Na análise da parte final do §5º do art. 61 da referida Lei (... *atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares*



**firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta lei.**), percebe-se que se tratar de norma transitória, que convalida os instrumentos particulares, dando-os força de escritura pública, àqueles elaborados até a data da publicação da referida Lei.

Ademais, o art. 60 da Lei Federal nº 8.666/93 trata da formalização dos contratos cujo objeto seja relativo a direito reais sobre imóveis perante a administração pública, as autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos seguintes termos:

Art. 60. Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem.

Desta forma, o posicionamento do COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO MINAS GERAIS, é no sentido da inaplicabilidade do art. 61, §5º, da Lei Federal nº 4.380/64 para transações imobiliárias diversas àquelas entre agentes financiadores e mutuário, fazendo-se necessária a lavratura da competente escritura pública para instrumentalizar tais transações.

Belo Horizonte, MG, 04 de Setembro de 2018.

Eduardo Calais  
Presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção Minas Gerais