
Acordo de dação em pagamento de imóvel não exige escritura pública

O acordo de dação em pagamento de bem imóvel não requer escritura pública. O entendimento é da 3ª Turma do Tribunal Superior de Justiça, que manteve a validade de um acordo feito com uma grande rede varejista. A dação em pagamento é quando um credor concorda em aceitar, como pagamento de uma dívida, algo que não estava originalmente na obrigação estabelecida.

No caso, a proprietária alugava à rede varejista um imóvel e recebia adiantado o pagamento de aluguéis, em uma espécie de empréstimo. Para quitar os valores adiantados, ela deu em pagamento sua fração de 1/6 do imóvel.

Arrependida, a proprietária tentou reverter o negócio, com uma ação de cobrança de aluguéis, argumentando que a dação em pagamento demandaria forma pública e que os demais proprietários deveriam ter sido chamados a assinar o instrumento, para que pudessem exercer o direito de preferência.

A sentença não deu razão à mulher, e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a decisão que entendeu ser desnecessária a forma pública na dação em pagamento. Inconformada, a proprietária recorreu ao STJ, que manteve as decisões anteriores.

O relator do caso, ministro Moura Ribeiro, explicou que o acordo de dação em pagamento de bem imóvel não exige instrumento público. De acordo com o ministro, somente a efetiva transmissão da propriedade do bem dado em pagamento exigiria tal formalidade.

"No caso dos autos, ao que consta, não houve, ainda, a efetiva transmissão da propriedade. As partes apenas firmaram o acordo. Houve apenas a formalização do contrato preliminar cuja execução será implementada mediante a transferência do bem imóvel", explicou Moura Ribeiro.

Além disso, o ministro registrou em sua decisão que a ninguém é dado aproveitar-se de sua própria torpeza, que segundo ele é o princípio geral do Direito. "No caso concreto, jamais foi negada a existência do débito ou foi alegado vício do consentimento que justificasse a pretendida invalidade do acordo de dação em pagamento (...) Ela admitiu que devia, mas se apegou a uma formalidade para tentar elidir o pagamento do débito que expressamente confessou, o que não se pode admitir", afirmou.

O relator também não deu razão à mulher quanto ao fato de os demais proprietários não terem sido chamados para assinar o documento, para que pudessem exercer o direito de preferência.

"Falta interesse de agir àquele que firmou acordo de dação em pagamento de sua fração ideal de imóvel sem a anuência expressa dos coproprietários, na medida em que a estes cabe a defesa de seu direito de preferência. Ninguém pode pleitear, em nome próprio, direito alheio senão quando autorizado pela lei", concluiu. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.529.742

Date Created

01/04/2016