



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**

**DECISÃO**

Processo nº: **0010006-77.2011.8.26.0100 - Dúvida**  
 Requerente: **Quinto Registro de Imóveis de São Paulo**

Conclusão.

Em 07.04.2011, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, \_\_\_\_\_, esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que recusou o registro da formal de partilha extraído dos autos do processo nº 2.609/05 passado em favor dos herdeiros de Joacyr Victor de Maria.

Aduz, em suma, que o título não pode ser registrado porque o imóvel não integra o patrimônio da viúva de molde a legitimá-la a figurar no inventário como meeira.

O interessado apresentou impugnação às fls. 157-A/ 172.

O Ministério Público opinou pela procedência em parte da dúvida (fls. 200/201).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Anote-se, de início, que mesmo os títulos judiciais submetem-se à qualificação registrária, conforme pacífico entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura:

*“Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da*

**0010006-77.2011.8.26.0100 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**

*regularidade formal, O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental”.*

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação cível n.413-6/7).

O Oficial suscitou dúvida em virtude da qualificação negativa que fez do formal de partilha extraído dos autos do processo nº 2.609/05 referente aos bens deixados por Joacyr Victor de Maria dentre eles o imóvel transcrito sob o nº 13.837, do 5º Registro de Imóveis.

De acordo com a certidão de fls. 142, o "de cujus" Joacyr Victor de Maria adquiriu referido imóvel por meio de doação de seus genitores Jose de Maria e Alcina Alves de Maria, que o gravaram com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Narra o Oficial que os interessados apresentaram novos documentos na Serventia (ainda não qualificados) sendo um deles a escritura de rratificação da doação por meio da qual se modificou o caráter de duração de aludidas cláusulas de restrição, que deixaram de ser vitalícias e passaram a vigor por prazo determinado, qual seja, até o donatário atingir 40 anos de idade (v fls. 149/151).

Diante deste fato superveniente, verifica-se que a prévia averbação da escritura de alteração da doação (fls. 149/151) é pressuposto para o registro do formal de partilha ora recusado, nos termos do art. 237, da Lei nº 6.015/73:

*“Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”*

Uma vez averbada a rratificação, não haverá óbice para o ingresso do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**

formal de partilha no fólio real.

Isto porque o termo fixado na rerratificação (40 anos de idade do donatário) foi alcançado em vida pelo "de cujus" de sorte que as cláusulas restritivas deixaram de produzir efeitos fazendo com que o imóvel, em virtude do regime de bens da comunhão universal adotado, se comunicasse à então esposa do "de cujus".

É nesse sentido a doutrina de Ademar Fioranelli, lembrada pelo ilustre Oficial de Registro de Imóveis suscitante:

*"De igual modo, é possível o cancelamento da cláusula "temporária", subordinada a determinado evento, condição ou o advento do termo estabelecido, desde que devidamente comprovados (v.G., casamento do donatário, sua maioridade, morte do doador, tempo de duração etc.), mediante o assentamento do registro civil. Quando estabelecidas até o beneficiado atingir a maioridade, não se extingue pela emancipação (RT, 181/271).*

*Interessante observar que, com o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade devido ao cumprimento da condição ou o **advento do termo** (certo ou incerto), o imóvel antes gravado com referido vínculo experimenta **notável transformação**, recobrando o proprietário o direito de **livre disposição**, e os credores a garantia de seus créditos.*

*O bem antes incomunicável, de propriedade exclusiva, **passa à condição de coisa comum**, na eventualidade do beneficiário casar-se ou mesmo de **já estar casado** no momento da liberalidade (doação ou testamento), pelo regime da comunhão universal de bens, **entrando na partilha** pela dissolução da sociedade conjugal ou na transmissão mortis causa" (Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, Ed. Saraiva, págs. 80/81 - grifou-se).*

Assim, a despeito da fundada dúvida do Oficial, verifica-se que, uma vez averbada a alteração da doação, o registro do formal de partilha não poderá ser



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

recusado porque o cancelamento das cláusulas, como não depende de interpretação de vontade dos doadores, prescinde de prévia intervenção judicial.

É nesse sentido, o r parecer do Ministério Público.

Posto isso, julgo **procedente** a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis.

Oportunamente, cumpra-se o disposto no artigo 203, I, da Lei nº 6.015/73.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.  
P.R.I.C.

São Paulo, 12 de abril de 2011.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão  
Juiz de Direito