



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 rerratificação 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 rerratificação, 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 fôlio 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