



**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: **0021331-49.2011.8.26.0100 - Dúvida**  
 Suscitante: **Luiz Miranda Insfran e outros**

Conclusão.

Em 18.08.2011, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, \_\_\_\_\_, esc., subs.

### VISTOS.

Cuida-se de dúvida inversa suscitada por **Luiz Miranda Insfran e outros**, que se insurgem contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em registrar no imóvel das transcrições nºs 82.829 e 82.830 a escritura pública de doação lavrada nas notas do 32º Tabelião da Capital, em 14.07.03, pela qual Clovis de Padua Mello doou aos interessados a nua propriedade dos imóveis.

Aduzem que, a despeito de não ter constado na escritura de doação, era intenção do doador permanecer com o usufruto dos imóveis (apartamento e vaga de garagem), porque neles residia, e que é impossível lavrar nova escritura de que conste a instituição do usufruto porque o doador falecera em 2007 sem herdeiros. Afirmam, ainda, que lavraram ata notarial para aditar a escritura, dispensando-se a lavratura da escritura de retificação.

O Oficial Registrador prestou informações às fls. 24/27.

O Ministério Público opinou pela manutenção do óbice caso não reconhecida a preliminar de que a dúvida encontra-se prejudicada (fls. 32/33).

### É O RELATÓRIO.

### FUNDAMENTO E DECIDO.

Observe-se, de início, que os interessados não juntaram a via original da escritura pública de doação que pretendem registrar, o que prejudica o exame da dúvida, conforme reiterada jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura:



**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

*"O recurso não deve ser conhecido, porque a dúvida inversamente suscitada não veio instruída com o título original. A cópia do título é mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro. Era indispensável a apresentação, desde logo, do título apto a ingressar no registro, sem possibilidade de sanar a falta no curso do procedimento, porque acarretaria ilegal prorrogação do prazo da prenotação e permitiria dilações e complementações em detrimento de direitos posicionais que acaso pudessem existir em contraposição ao da suscitada, conforme reiteradas decisões do Colendo Conselho Superior da Magistratura neste sentido (Apelações Cíveis números 15.351-0/6, 30.736-0/6, 31.007-0/4, 59.191-0/7). Os precedentes citados referem-se ao registro de imóveis, contudo, a regra é aplicável aos registros de títulos e documentos e ao registro civil das pessoas jurídicas. Com efeito, assim como o artigo 221 da Lei 6.015/73 estabelece o que é admitido a registro, no Registro de Imóveis, em rol taxativo, o artigo 127 trata do rol dos títulos admitidos no registro de títulos e documentos, e os artigos 120 e 121 cuidam do registro das sociedades, fundações e partidos políticos. Nenhum dos dispositivos legais mencionados admite a cópia do título para ingresso no registro e os fundamentos são os mesmos." (Apelação Cível nº 697-6/1).*

Ainda que a dúvida não estivesse prejudicada, o título do interessado não comportaria registro.

Pela escritura pública de doação ora em exame, Clovis de Padua Mello doou aos interessados a nua propriedade dos imóveis. Deixou, contudo, de instituir a seu favor o usufruto.

Ocorre que, como bem destacou o Oficial de Registro de Imóveis, não pode o registrador presumir a vontade das partes, que deve ser captada e reduzida a termo pelo Tabelião de Notas.

Ademar Fioranelli, citado nas informações prestadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, a respeito da necessidade de que a instituição do usufruto conste de



**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**

forma expressa no título, bem observa que:

*"Exigível, ainda que essa reserva (o autor refere-se ao usufruto) venha expressa no título que deverá, com clareza, definir o titular desse direito real, não podendo o Cartório, assim, deduzi-lo quando ocorre somente a transmissão da nua-propriedade, mormente quando sabemos – e isto pode perfeitamente ocorrer na prática – ser possível a constituição (por instituição) de usufruto sobre o mesmo imóvel em favor de terceiros por outro título pendente de registro" (Direito Registral Imobiliário, safE, pág. 417 – grifou-se).*

Portanto, não se trata apenas de se deduzir a vontade das partes, mas também de se evitar que se registre direito que eventualmente tenha sido transferido a terceiros por meio de outro título distinto.

Deste modo, também por questão da segurança jurídica que deve prevalecer nos Registros de Imóveis, o título não poderia ser registrado.

No que diz respeito à ata notarial lavrada para aditar e retificar a escritura, cumpre lembrar que, conforme entendimento da E. Corregedoria Geral da Justiça, uma escritura pública só por outra pode ser retificada:

*"REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de divisão amigável – Erro na descrição dos lotes – Retificação por Ata Notarial – Inviabilidade – Necessária nova manifestação de vontade das partes, por meio de escritura de re-ratificação – Recurso não provido." (Processo CG 45.352/2008)*

Ainda que assim não fosse, observe-se que a ata notarial foi lavrada apenas para constar que entre o doador e os donatários não havia grau de parentesco, sem mencionar qualquer fato a respeito do usufruto. Assim, ainda que admitida para retificar a escritura de doação, não se prestaria a preencher a lacuna referente à instituição do usufruto.



**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

Note-se, por fim, que a alegada impossibilidade de se lavrar nova escritura em razão da morte do doador é fato estranho à qualificação registral e não tem o condão de afastar o óbice apontado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Diante do exposto, **JULGO PREJUDICADA** a dúvida suscitada pelos interessados.

Oportunamente cumpra-se o artigo 203, I, da Lei 6.015/73, e arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 18 de agosto de 2011.

- assinatura digital ao lado -

Gustavo Henrique Bretas Marzagão  
Juiz de Direito