



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396890

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000371-38.2024.8.26.0120, da Comarca de Cândido Mota, em que são apelantes JOSÉ ANTONIO GONÇALVES (ESPÓLIO) e ALINE RODRIGUES GONCALVES (INVENTARIANTE), é apelado DIYSON PASSARELLI ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1000371-38.2024.8.26.0120

Comarca: Cândido Mota (1ª Vara Judicial)

Apelante: José Antonio Gonçalves (Espólio)

Apelado: Diyson Passarelli Alves

Juiz: Henrique Ramos Sorgi Macedo

Voto n. 36.527

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E DE SENTENÇA POR VÍCIO DE CITAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Ação anulatória proposta pelo Espólio de José Antonio Gonçalves contra Diyson Passarelli Alves, visando a anulação de escritura pública de revogação de cláusulas restritivas feita pelo doador e a nulidade de sentença que cancelou cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e indisponibilidade de imóvel doado pela genitora. Alegação de vícios processuais e de consentimento na lavratura da escritura.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de cerceamento de defesa pela não oitiva de testemunhas e (ii) a validade da revogação das cláusulas restritivas após o falecimento do donatário.

III. Razões de Decidir

3. Não houve cerceamento de defesa, pois os fatos estavam suficientemente provados por documentos, dispensando a produção de prova oral.

4. A morte do donatário extingue as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, não sendo transmissíveis aos herdeiros.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A morte do donatário extingue as cláusulas restritivas e não havia necessidade da revogação de sua imposição pelos genitores doadores. 2. É válido entre as partes o compromisso de venda e compra de imóvel com cláusula de inalienabilidade que apenas obsta a transmissão da propriedade. 3. Sendo válido entre as partes o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, o imóvel não se transmitiu às herdeiras do compromissário vendedor, com base no art. 1.784 do Código Civil de 2002, porque o bem compromissado à venda pelo falecido não integrava mais seu patrimônio e nem o seu espólio, não fazendo parte da herança.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, LIV e LV; CPC/2015, art. 85, § 11; CC/2002, art. 1.784.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 2.022.860/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 27.09.2022; STJ, REsp nº 1.641.549/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 13.08.2019.

Trata-se de ação anulatória (*Querela Nullitatis Insanabilis*), ajuizada pelo Espólio de José Antonio Gonçalves contra Diyson Passarelli Alves, alegando o autor que o ora requerido ajuizou ação de cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e indisponibilidade, dizendo ter firmado contrato de compra e venda de imóvel com José Antonio Gonçalves para aquisição do imóvel de matrícula nº 7.204 e possuir, ainda, uma escritura pública de levantamento de cláusulas restritivas que recaiam sobre o bem (nº 1000219-58.2022.8.26.0120), destacando que, conforme consta da matrícula do imóvel, o proprietário registral é Pedro Baptista Gonçalves, que doou o bem a José Antonio Gonçalves com as cláusulas restritivas, e refere que na data da propositura da ação (21/02/2022) o donatário já havia falecido (10/11/2021), o que impunha a citação do Espólio autor (Ação de Inventário nº 1000334-79.2022.8.26.0120), que, contudo, não ocorreu, não se procedendo tampouco à citação do proprietário registral, além de ser a ação classificada como Jurisdição Voluntária, inexistindo formação do polo passivo e do litisconsórcio passivo necessário, e foi julgada procedente a demanda para determinar o cancelamento das cláusulas restritivas, argumentando que a sentença está eivada de vícios, em razão da inexistência de citação, da ilegitimidade passiva daquela ação, bem como da inadequação da via eleita. Além disso, sustenta a ocorrência de violação das regras/normas cartorárias nacionais, uma vez

que o Cartório de Notas aceitou lavrar uma escritura pública de imóvel com cláusulas restritivas quando o donatário do bem, José Antonio Gonçalves, já havia falecido, e gravou na referida matrícula a liberação das cláusulas restritivas quando já havia se formado o Espólio do falecido, além de que, na data da lavratura, o doador, que possuía mais de 90 anos, ao manifestar sua vontade, declarou estar ciente de que não havia disputas sobre o imóvel, porém, o próprio fato de haver todos os processos e circunstâncias fáticas e documentos, já seria suficiente para não se ter possibilitado a lavratura da escritura, tornando-a inválida pelo vício de consentimento, e o doador autorizou o levantamento das cláusulas posteriormente ao falecimento do donatário, o que também deveria ter sido observado pelo Cartório, por fim, destaca que o doador em momento algum mencionou a venda do imóvel, que a doação foi realizada por ele e por sua esposa, já falecida, e quando o donatário faleceu as cláusulas ainda estavam vigentes, as quais existiam justamente porque os doadores não queriam que José Antonio vendesse o imóvel, devendo ser declarada nula escritura lavrada nesses termos. Requer a anulação da Escritura Pública de revogação de cláusulas restritivas e a declaração de nulidade da sentença que determinou o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e indisponibilidade.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação, condenando a parte autora a arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, fixados estes em 10% do valor atualizado da causa (fls. 129/134).

O requerente apelou arguindo preliminarmente a ocorrência de cerceamento de defesa em razão da não oitiva das testemunhas arroladas, que era indispensável, uma vez que estas presenciaram que o doador do imóvel, então com mais de 90 anos de idade foi, por desconhecimento, induzido a comparecer em Cartório de Notas para assinar escritura de cancelamento de cláusulas restritivas do bem que doou (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade), e as cláusulas restritivas foram aprazadas para o ano de 2039, tendo em vista que a pretensão dos doadores era, sobretudo, preservar o bem de família, tendo em vista que o donatário possui duas filhas, contudo, pela incúria do donatário falecido, que reconhecidamente possuía problemas de saúde, principalmente de ordem psicológica, o imóvel foi vendido através de um simples contrato particular de compra e venda (“contrato de gaveta”), e no momento da venda o imóvel ainda estava gravado com as cláusulas restritivas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cândido Mota/SP, além disso, aduz que o requerido não diligenciou para verificar a situação do registro do imóvel, e ao ter ciência da situação do bem induziu o doador, desassistido por pessoa habilitada, a comparecer no cartório e assinar a escritura de cancelamento das cláusulas, por isso, a sentença homologatória na ação de jurisdição voluntária, que julgou pelo cancelamento das cláusulas sem a oitiva dos sucessores do donatário, eis que esse já falecido enquanto ainda vigentes as referidas cláusulas, deve ser vista com as devidas reservas, uma vez que, abrindo-se a sucessão hereditária do donatário com o imóvel ainda gravado de cláusulas restritivas, essas não poderiam ser canceladas sem a oitiva dos herdeiros, por mera decisão do juízo em ação de jurisdição voluntária, sustentando

que, em respeito ao direito de sucessão hereditária que nasceu com a morte do donatário, deve ser anulada a sentença que revogou as cláusulas restritivas, razões pelas quais requer seja anulada a sentença de origem, julgando-se procedente a ação para determinar o retorno das cláusulas restritivas e sua vigência até 2039 (fls. 138/141).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pelo desprovimento do recurso (fls. 145/150).

É o Relatório.

A admissão da produção das provas passa pela apreciação do julgador quanto a sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência e conforme restou assentado no julgamento do Tema Repetitivo 437 pelo STJ: "não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, ante os elementos documentais suficientes".

Os fatos estão provados por documentos e não havia necessidade da produção de outras provas, mormente a oral, para a solução do litígio, inexistindo cerceamento de defesa.

Em suma, o falecido José Antonio Gonçalves, por escritura pública datada de 08/05/2009, conforme R.11/M. 7204 (fls.19), recebeu em doação de seus genitores Pedro Baptista dos Santos e Aldevina Soares dos Santos, o imóvel descrito, gravado com as cláusulas de inalienabilidade até a data de 31/12/2039, e de impenhorabilidade e incomunicabilidade (AV.12/M.7204 – fls.19).

Ocorre que o donatário José Antonio Gonçalves, em 26/11/2020, negociou o imóvel clausulado, mediante Instrumento

Particular de Compromisso de Compra e Venda com o requerido Diyson, pelo valor à vista de R\$ 130.000,00 (fls.106/108), falecendo em 10/11/2021 (fls.21).

Após o óbito do filho, o doador Pedro Baptista dos Santos, então viúvo, na data de 21/02/2022, por Escritura Pública de Revogação de Cláusulas Restritivas, revogou as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade sobre o imóvel da Matrícula n. 7204.

Estando a genitora doadora falecida à época, o compromissário comprador Diyson propôs ação de cancelamento de cláusulas restritivas (processo n.1000219-58.2022.8.26.0120) que foi julgada procedente para determinar o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e indisponibilidade que recaem sobre o imóvel objeto da matrícula número 7.204, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cândido Mota-SP, processada como jurisdição voluntária, sem determinar qualquer citação mediante a prova documental.

O compromissário comprador Diyson ajuizou também ação de adjudicação compulsória contra o Espólio de José Antonio Gonçalves (Processo n. 1000114-47.2023.8.26.0120) julgada procedente para adjudicar-lhe a propriedade do imóvel (fls.110/112).

No tocante à presente ação, o Espólio autor não pediu a anulação por vício de consentimento ou a rescisão do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com o requerido Diyson, e a existência das cláusulas, por si só, não o nulificam, diante da possibilidade, por exemplo, de sub-rogação em outro bem, do

cancelamento pelo doador ou mesmo que se aguardasse o termo final estabelecido para sua vigência para a transmissão da propriedade. É entendimento do STJ que: "4. A possibilidade de cancelamento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade instituída pelos doadores depende da observação de critérios jurisprudenciais: (i) inexistência de risco evidente de diminuição patrimonial dos proprietários ou de seus herdeiros (em especial, risco de prodigalidade ou de dilapidação do patrimônio); (ii) manutenção do patrimônio gravado que, por causa das circunstâncias, tenha se tornado origem de um ônus financeiro maior do que os benefícios trazidos; (iii) existência de real interesse das pessoas cuja própria cláusula visa a proteger, trazendo-lhes melhor aproveitamento de seu patrimônio e, conseqüentemente, um mais alto nível de bem-estar, como é de se presumir que os instituidores das cláusulas teriam querido nessas circunstâncias; (iv) ocorrência de longa passagem de tempo; e, por fim, nos casos de doação, (v) se já sejam falecidos os doadores." (REsp n. 2.022.860/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022.).

Por sua vez, a morte do donatário é causa de extinção das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade por não serem transmissíveis. É assente que: "conforme a doutrina e a jurisprudência do STJ, a cláusula de inalienabilidade vitalícia tem duração limitada à vida do beneficiário - herdeiro, legatário ou donatário -, não se admitindo o gravame perpétuo, transmitido sucessivamente por direito hereditário" (REsp n. 1.641.549/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/8/2019, DJe de 20/8/2019.).

A morte do autor era o que bastava para o cancelamento das cláusulas restritivas, dispensando a necessidade de cancelamento pelo doador vivo ou que se suprisse a vontade da doadora pré-morta.

Sendo válido entre as partes o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de fls. 106/108, o imóvel não se transmitiu às herdeiras do compromissário vendedor, com base no art. 1.784 do Código Civil de 2002, porque o bem comprometido à venda pelo falecido não integrava mais seu patrimônio e nem o seu espólio, não fazendo parte da herança.

Assim, não nulidade que se possa reconhecer na Escritura Pública de revogação de cláusulas restritivas e nem da sentença de cancelamento suprimindo a vontade da doadora porque eram desnecessários.

Inexistiu violação aos arts. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 5% os honorários advocatícios devidos pelo apelante, conforme o art. 85, § 11, do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica