(757/ 2024 -E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA PÚBLICA DE REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO POR INEXECUÇÃO DO ENCARGO É INSTRUMENTO HÁBIL A INGRESSO NO FÓLIO REAL PARA O FIM DE CANCELAMENTO, POR AVERBAÇÃO, DA DOAÇÃO OUTRORA OCORRIDA.

I. Caso em Exame

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis de Jales/SP quanto à averbação da Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo. A sentença sustentou que o título não é suscetível a registro e que deveria ser lavrada Ata Notarial, conforme artigo 7º-A da Lei nº 8.935/1994.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo pode ingressar no fólio real ou se é exigível a lavratura de Ata Notarial.

III. Razões de Decidir

3. Admite-se o ingresso, no fólio real, da escritura pública de revogação da doação por inexecução do encargo, ainda que a ata notarial também fosse instrumento hábil a tanto.

4. Os artigo 167, inciso II, item 2, e 250, II, da Lei nº 6.015/73 permitem a averbação, por cancelamento da extinção dos ônus e direitos reais, a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado, se capazes, com firmas reconhecidas por tabelião.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Determina-se o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

prosseguir na averbação do título e cancelamento do registro da doação.

V.Tese de julgamento: 1. A Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo pode ingressar no fólio real.

Legislação Citada:

Lei nº 8.935/1994, art. 7º-A; Lei nº 6.015/73, arts. 167, inciso II, item 2, e 250, inciso II.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 82/88), interposto por ANDRE LUIS FELIPE DOS SANTOS contra a r. sentença de fls. 73/75, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP, que manteve o óbice à averbação da Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo lavrada pelo Tabelião de Notas da cidade de Vitória Brasil, Comarca de Jales/SP, com referência ao imóvel de matrícula nº 53.440 daquela serventia.

O r. *decisum* manteve a recusa à averbação da referida escritura, nos termos da nota devolutiva de nº 198995, (fl. 16), sob o entendimento de que, a teor do disposto no artigo 7º-A, inciso I, §2º, da Lei nº 8.935/94, para revogação da doação, basta que as partes solicitem ao Tabelião de Notas a lavratura de Ata Notarial constatando a ocorrência da referida frustração, não havendo "necessidade de registro da escritura pública de revogação de doação por inexecução de encargo".

Após a manifestação do Oficial (fls. 97/105), a D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

109/110).

É o relatório.

Opino.

De início, convém esclarecer que ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, por envolver ato de averbação, como se verá.

Deste modo, trata-se, na espécie, de Pedido de Providências, que é um pedido de natureza administrativa (não judicial) formulado pelo próprio Oficial e a requerimento do apresentante de título, para que um juiz decida sobre a legitimidade da exigência feita sobre um ato de averbação.

Ainda em caráter inicial, esclarece-se que, em se tratando de recurso em procedimento administrativo, não há incidência de custas nem de honorários advocatícios.

Superadas as questões, da análise dos autos, depreende-se que, em 30/06/2021, o imóvel rural objeto da matrícula nº 53.440, foi objeto de doação com encargo, realizada pela proprietária JALES CLUBE, em favor de CASA HUNTER – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS PORTADORES DA DOENÇA DE HUNTER E OUTRAS DOENÇAS RARAS.

A escritura pública de doação com encargo foi, então, registrada na matrícula do imóvel, conforme se verifica do R.2 da certidão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

matrícula de fls. 32/33, em 05/08/2021.

Diante da inexecução do encargo outrora estabelecido na mencionada doação, as partes relacionadas resolveram revogar o negócio jurídico por meio da Escritura Pública de Revogação de Doação por Inexecução de Encargo lavrada pelo Tabelião de Notas da cidade de Vitória Brasil, da Comarca de Jales/SP, conforme fls. 06/09.

Em 22/04/2024, o título foi apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis de Jales por ANDRE LUIS FELIPE DOS SANTOS, ora recorrente, obtendo a prenotação de nº 198995 (fl. 05). Qualificado de maneira negativa, foi devolvido com a exigência da Nota Devolutiva de mesmo número (fl. 16):

> *"Após exame e qualificação do Título, concluiu-se que NÃO ESTÁ APTO a registro nos seguintes termos:*
>
> *Deverá o Tabelião proceder com a lavratura da Ata Notarial, nos termos do artigo 7-A, da Lei n. 8.935/1994."*

Sobreveio irresignação do ora recorrente (fls. 19/22), o que ensejou a suscitação de dúvida de fls. 23/29, impugnada a fls. 38/42, com a subsequente manifestação do Oficial (fls. 56/58).

Após a manifestação do Ministério Público (fls. 70/71), foi proferida a r. sentença pela manutenção da exigência do Registrador.

Segundo o decidido, "...*a teor da legislação vigente, para revogação da doação, basta que as partes solicitem ao Tabelião de Notas, a lavratura de Ata Notarial constatando a ocorrência da referida frustração. Consequentemente, não há na necessidade de registro da escritura pública de revogação de doação por inexecução de encargo objeto da prenotação em debate (nº 198995).*"

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

Nas razões de recurso, o interessado insiste em que a lavratura da Ata Notarial prevista no art. 7º-A, § 2º da Lei 8.935/1994, introduzida pela Lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, não é o único caminho para a solução da situação vertente, destacando que as partes têm liberdade de escolha e podem optar pela lavratura de escritura pública para a revogação da doação pela inexecução do encargo.

Invocando o artigo 555 do Código Civil e os artigos 167, inciso II, item 2 e 250, inciso II da Lei 6.015/73, diz que a opção pela lavratura da escritura pública em apreço em detrimento da ata notarial está em conformidade com a legislação.

Esclarece também que a donatária, CASA HUNTER – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS PORTADORES DA DOENÇA DE HUNTER E OUTRAS DOENÇAS RARAS, expressamente admitiu, no item 4 da escritura de revogação (fl. 07), a inexecução de qualquer obra no imóvel. Ademais, no item 5 da escritura há a expressa manifestação das partes pelo cancelamento do registro da doação outrora realizada (fl. 07).

Conclui, pois, pela desnecessidade da lavratura da Ata Notarial prevista no artigo 7º-A da Lei nº 8.935/1994, introduzido pela Lei 14.711/2023.

Pede, então, a reforma do decidido e o ingresso do título e a consequente revogação da doação, que ensejará, então, o cancelamento do registro anterior a requerimento das partes, com fundamento nos artigos 167, inciso II, item 2 e 250, inciso II da L.R.P.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento.

Dispõe o item 2, do inciso II, do artigo 167 da Lei 6015/73:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

"Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

...

II - a averbação:

...

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;"

No caso em apreço, tanto a doadora quanto a donatária pretendem, expressamente, a revogação da doação com encargo do imóvel rural descrito na CRI de fls. 32/33, em razão de sua inexecução.

Haverá, consequentemente, a averbação, por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais antes inscritos sobre o imóvel.

O Oficial registrador exigiu a elaboração da ata notarial prevista no artigo 7º-A, da Lei nº 8.935/1994, rechaçando o ingresso da escritura pública de revogação da doação por inexecução do encargo, mas não tem razão.

Nada impede que as partes manifestem sua vontade concordante para o cancelamento da doação por meio de escritura pública, ainda que também o pudessem fazer por solicitação ao tabelião para a lavratura de ata notarial.

É o que dispõe o artigo 250, II da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975):

"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

...

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;"

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

Embora o artigo 7º-A da Lei 8935/1994 preveja a emissão de certidão pelo Tabelião quanto ao implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, não há qualquer impedimento a que a revogação seja levada a efeito por meio de escritura pública.

Aliás, nem sempre a ata notarial será suficiente, por si só, para provar o implemento ou frustração de condição ou ouros elementos no negócio jurídico. Perfeitamente possível, por exemplo, que o descumprimento do encargo seja justificável, o que escapa ao simples exame de circunstancias fáticas pelo notário.

Tanto a escritura pública quanto a ata notarial são instrumentos hábeis a colher a manifestação das partes que informam a inexecução do encargo que havia sido estabelecida na doação, havendo excesso de formalismo do Registrador ao exigir que o instrumento eleito fosse a Ata Notarial.

A aceitação da escritura pública para o fim de averbação do cancelamento da doação por inexecução do encargo não causa prejuízo ao interesse público nem às partes envolvidas.

Ao contrário. A escritura é muito mais segura do que a simples ata notarial, pois reflete o consenso entre doador e donatário quanto ao descumprimento do encargo.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na averbação do título e cancelamento do registro da doação.

Sub censura.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0002660-12.2024.8.26.0297

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11CB656.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0002660-12.2024.8.26.0297

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo o recurso de apelação como recurso administrativo** e a ele **dou provimento** para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na averbação do título e cancelamento do registro da doação.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002660-12.2024.8.26.0297 e o código 11EBF08.