PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1071479-61.2022.8.26.0100

(277/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE - UM DOS DOADORES JÁ FALECIDO - INVIABILIDADE DE REVOGAÇÃO DOS VÍNCULOS PELA OUTRA DOADORA NO QUE CONCERNE À PARTE IDEAL DEIXADA PELO DOADOR FALECIDO - CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS, RELATIVAS À PARTE IDEAL DA DOADORA VIVA, QUE DEPENDE DA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA, EM ATENÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 472 DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Adzete Saraiva de Oliveira, Adnyce Paula de Oliveira Silva e Adylene Cássia de Oliveira Silva* contra a r. decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que manteve a negativa de cancelamento das cláusulas restritivas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade que recaem sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da Matrícula 26.507 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, pertencente ao falecido Nelo Francisco da Silva.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64C7A.

Sustentam as recorrentes, em síntese, que a doação do imóvel em questão ocorreu por ocasião da separação dos titulares de domínio do imóvel, o que leva à conclusão de que a manifestação de vontade de cada um dos cônjuges recaiu sobre sua própria meação. Assim, afirmam que, falecido qualquer dos doadores, não mais subsistem as cláusulas restritivas impostas na escritura de doação relativamente à parte que lhe cabia no imóvel, estando afastada, portanto, a necessidade de investigar a vontade do instituidor. Ainda, discordam da necessidade de cancelamento das cláusulas por instrumento público, bastando o simples requerimento, por parte da doadora apelante, junto ao Oficial de Registro de Imóveis (fls. 74/79).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 94/96).

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências - e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação - a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Pretendem as recorrentes o cancelamento das cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade que gravam o imóvel matriculado sob nº 26.507 junto ao 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

De acordo com o que se verifica na matrícula do imóvel (fls. 24/33), consta da averbação n° 11 a seguinte disposição: *"Pela escritura mencionada no R.08, os doadores, ADZETE SARIVA DE OLIVEIRA e NELO FRANCISCO DA SILVA, já qualificados, gravaram o imóvel desta matrícula com as cláusulas restritivas de incomunicabilidade, impenhorabilidade vitalícias e inalienabilidade enquanto os mesmos viverem".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64C7A.

O teor da averbação em exame torna incontroverso, portanto, que os doadores do imóvel matriculado sob n° 26.507 manifestaram expressa vontade de que sobre o imóvel doado recaíssem as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, sendo que as duas primeiras teriam caráter vitalício e a terceira deveria vigorar enquanto fossem vivos os doadores.

As recorrentes partem da premissa de que, no que concerne à parte ideal doada pelo varão, a cláusula de inalienabilidade teria se extinguido com a morte deste e daí extraem a conclusão de que a doadora sobrevivente poderia revogar referido vínculo, que supostamente agora incidiria apenas sobre a parte ideal por ela doada. Trata-se, porém, de premissa equivocada, já que, ao que consta da matrícula, não houve partilha do imóvel e, ademais, a estipulação dos doadores foi no sentido de que a cláusula de inalienabilidade só se extinguiria depois do falecimento do último doador.

Destarte, não poderia a doadora, sozinha, levantar a cláusula de inalienabilidade que foi imposta sobre o imóvel doado. Para que o imóvel fosse integralmente liberado de tal restrição, seria imprescindível a manifestação conjunta do outro doador, que igualmente instituiu o vínculo em comento, o que, no entanto, não mais se apresenta possível, na medida em que esse doador já faleceu.

E não importa que os titulares de domínio estivessem separados por ocasião da doação feita em favor das filhas. A parte ideal doada pelo genitor, de acordo com a estipulação deste, está gravada com a cláusula de inalienabilidade até o falecimento de *Adzete Saraiva de Oliveira*, o que implica dizer que a doadora não pode, nesta esfera administrativa, revogar o vínculo na sua totalidade, mas apenas a cláusula de inalienabilidade que onera a parte ideal que foi por ela doada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64C7A.

Aliás, não se pode excluir a possibilidade, em tese, de que o doador tenha estipulado a cláusula de inalienabilidade com prazo de vigência até o falecimento do último doador justamente com a finalidade de proteger a mãe de suas filhas, evitando, assim, que fosse eventualmente induzida a revogar tal vínculo e, por conseguinte, viesse a ficar ao desamparo.

O mesmo se diga das cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade, estipuladas com caráter vitalício.

Quando foi celebrada a doação, os doadores estabeleceram que o imóvel doado deveria permanecer incomunicável e impenhorável, em caráter vitalício, bem como inalienável, até que falecessem os dois doadores. Na medida em que um deles já faleceu, tornaram-se irretratáveis, em relação a ele, as cláusulas restritivas em comento, não se podendo, pois, nesta esfera estritamente administrativa, alterar a vontade que foi livremente expressa pelo doador quando lavrada a escritura de doação e instituição dos vínculos em tela.

O pretendido levantamento das cláusulas restritivas em comento só poderá, pois, ser eventualmente determinado na esfera jurisdicional.

E ainda que, em tese, pretendessem as recorrentes o cancelamento das cláusulas restritivas apenas em relação à parte ideal de 50% doada por *Adzete Saraiva de Oliveira*, necessária seria a lavratura de escritura pública de distrato, em atenção ao disposto no art. 472 do Código Civil.

Em suma, os óbices apresentados pelo registrador estão corretos e merecem subsistir.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64C7A.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, 08 de agosto de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64C7A.

CONCLUSÃO

Em 18 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1071479-61.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 18 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071479-61.2022.8.26.0100 e o código E64D04.