

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000007-93.2018.8.26.0082

CONCLUSÃO

Em 28 de março de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(193/2022 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Cancelamento de cláusula de reversão – Indisponibilidades contra os doadores renunciantes que não estavam averbadas e, portanto, não podem ser opostas ao comprador beneficiário da renúncia – Reforma da sentença para autorizar o cancelamento – Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

José Augusto Labronici de Nadai interpôs apelação (fls. 62/68) contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Boituva (fls. 54/56), a qual manteve a negativa de cancelamento de cláusula de reversão (Av. 8 da matrícula n. 11.059, daquele cartório – fls. 42/47).

Segundo a r. sentença (fls. 54/56), a cláusula de reversão não pode ser cancelada, porque pesa indisponibilidade de bens em desfavor dos doadores, beneficiários da cláusula, de modo que eles, não tendo direito de disposição sobre o bem, não fazem jus ao cancelamento, o qual, além disso, prejudicaria os seus credores, o que é outra razão para que não se defira o pretendido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3F02D.

Alega o recorrente (fls. 62/68) que é donatário e vendedor do imóvel, e que os doadores anuíram ao cancelamento da cláusula de reversão. Sustenta que a reversão é um direito resolutivo e futuro, que não se operou e não pode ser exercido, de modo que não existe nada que impeça que os donatários renunciem a essa mera expectativa de direito. Aduz que a indisponibilidade não atinge o imóvel em questão, em cuja matrícula não existe averbação nesse sentido, de sorte que essa restrição é inoponível, nos termos do inciso III e do par. único do art. 54 da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Dessa maneira, a r. sentença tem de ser reformada, para que se defira o cancelamento almejado.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 80/81).

Os autos foram redistribuídos do egrégio Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça, visto que o ato rogado é uma averbação (fls. 07 e 84/85).

Vieram aos autos informações sobre a pendência de indisponibilidade contra os doadores (fls. 98/190; cf., em particular, fls. 100/104).

É o relatório.

Opino.

De início, saliente-se que se cuida (como já foi salientado a fls. 84/85) de processo administrativo comum ("pedido de providências") e de recurso administrativo, uma vez que o ato registral colimado é averbação, e não registro em sentido estrito (cf. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 198, 203, II, e 296). De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3F02D.

legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário de São Paulo, art. 246, de outro).

Deve-se ainda notar que, ao contrário do que está dito a fls. 64 *in fine,* este processo tem por objeto apenas o cancelamento da Av. 08 da matrícula n. 11.059, como se vê na rogação inicial (fls. 07) e na nota devolutiva (fls. 13/14).

In medias res: o recorrente José Augusto Labronici de Nadai era donatário do imóvel da matrícula n. 11.059, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Boituva (cf. R. 06 a fls. 18). Essa doação fora recebida, em 3 de outubro de 2014, com cláusula de reversão (Av. 8 a fls. 19), nos termos do art. 547 do Cód. Civil.

O recorrente e donatário José Augusto Labronici de Nadai, em 8 de maio de 2017, vendeu o imóvel a terceiro (R. 10 a fls. 20; escritura pública a fls. 32/40). Com essa compra e venda foi também estipulado (cf. fls. 37 *circa medium*), mediante a anuência dos doadores (R. 4 a fls. 17/18 e fls. 33), o cancelamento da dita cláusula de reversão.

Os doadores, todavia, têm contra si numerosas ordens de indisponibilidade, desde abril de 2017, segundo informação do Oficial de Registro de Imóveis (fls. 13, 29 e 103/104) – o qual, portanto, denegou o cancelamento, que implicaria, por parte deles doadores, um ato de disposição que está vedado pelas medidas constritivas.

Em linha de princípio, razão assistiria o Oficial, porque a cláusula de reversão tem inegável caráter patrimonial e, logo, não pode sofrer modificação decorrente da vontade de titulares que suportam indisponibilidade de bens. Ainda que – como é da própria natureza da cláusula (Cód. Civil, arts. 121, 127/128, e 547) – o direito daí decorrente esteja submetido a evento futuro e incerto, a relativa renúncia implica, no presente, um ato de disposição, e esta, repita-se,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3F02D.

está vedada.

Contudo, o caso tem uma peculiaridade que justifica o cancelamento pretendido.

Como determina a Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015, art. 54, III, um negócio jurídico que tenha por fim modificar direito real sobre imóvel (como é o caso da compra e venda feita pelo donatário, despida da cláusula de reversão) é eficaz sobre indisponibilidade que não tenha sido averbada. Porque de duas, uma: ou a cláusula de reversão é atingida pela indisponibilidade, e então esta já devia ter vindo à matrícula desde há muito, para anunciar a impossibilidade de renúncia pelos doadores; ou a cláusula não é atingida, e então a averbação seria anódina, mas, nessa hipótese, também não se poderia negar ao comprador o direito ao cancelamento, tal como ajustado. Dado o conteúdo patrimonial da cláusula, já mencionado, é indiscutível que a indisponibilidade a atinge, e que havia de ter sido averbada; como não o foi, a indisponibilidade não pode, só agora, ser oposta ao adquirente, que tem direito a ver cancelada a cláusula de reversão.

Ou seja: neste caso concreto, o cancelamento da cláusula de reversão pode ser obtido *não porque ela não recaia sob o comando de indisponibilidade,* e sim porque *a indisponibilidade, não tendo sido averbada, não pode prevalecer* sobre o negócio jurídico posterior (compra e venda e renúncia ao direito de reversão).

Note-se que, pelo que consta dos autos, não se pode cogitar de má fé do comprador e beneficiário da renúncia ao direito de reversão, uma vez que, pelo que se depreende da escritura pública (fls. 36/37), não foi solicitada certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) nem foi consultada a base de indisponibilidade senão em relação ao vendedor (= donatário e recorrente), mas não em relação aos intervenientes renunciantes (= doadores). E em nada disso se vê erro crasso do Tabelião (quando não fez a solicitação de CNDT) ou equívoco

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3F02D.

grosseiro do Oficial (quando deixou de averbar a indisponibilidade em desfavor dos donatários titulares da reversão), considerado o raro de inusitado da hipótese.

Em suma, e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não foi a melhor a solução a que chegaram o Oficial de Registro de Imóveis e o MM. Juiz Corregedor Permanente, razão pela qual se há de reformar a r. sentença, afastar o óbice e deferir o cancelamento pretendido (= da Av. 8 da matrícula n. 11.059, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Boituva).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 9 de maio de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3F02D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de maio 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000007-93.2018.8.26.0082

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, e, por seus fundamentos, ora adotados**, dou provimento** ao recurso.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

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 1000007-93.2018.8.26.0082 e o código B3FC39.