



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2023.0001107394

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1088976-88.2022.8.26.0100, da Comarca de Americana, em que são apelantes VERA LUCIA ATALLAH SALEM, ROSE MAY ATALLAH QUARTIM BARBOSA, MARIA CRISTINA ATALLAH GABRIEL e GILBERTO JAMIL ATALLAH, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso e julgaram a dúvida procedente, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1088976-88.2022.8.26.0100

APELANTES: Vera Lucia Atallah Salem, Rose May Atallah Quartim Barbosa, Maria Cristina Atallah Gabriel e Gilberto Jamil Atallah

APELADO: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana

VOTO Nº 39.243

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – RECUSA EM REGISTRAR ESCRITURAS PÚBLICAS DE DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO COM CLÁUSULAS RESTRITIVAS EM FACE DA INEXISTÊNCIA DE INDICAÇÃO DE JUSTA CAUSA – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.848, "CAPUT" E 2.042 DO CÓDIGO CIVIL – APLICAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS CONTEMPORÂNEAS AO REGISTRO – APELAÇÃO DESPROVIDA.

Cuida-se de apelação interposta por **Vera Lúcia Atallah Salem e outros** contra a r. Sentença (fls. 274/280) proferida em processo de dúvida inversa, que manteve as exigências do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Americana, e recusou o registro das Escrituras de Doação com Reserva de Usufruto lavradas perante o 23º Tabelião de Notas da Capital referentes ao imóvel matriculado sob o nº 4.356 daquela Serventia.

As Notas de Devolução das escrituras de doação nºs



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

381826 (fls. 194/196) e 381827 (fls. 197/199) indicaram recusa semelhante para ingresso do título:

Nota devolutiva nº 381826

"Sendo assim, a presente escritura deverá ser corrigida para constar a justa causa para a imposição das cláusulas restritivas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, ou corrigir a escritura para constar declaração da doadora que a parte ideal do imóvel doado não faz parte da legítima, mas sim da parte disponível dos seus bens, ou em caso de impossibilidade de ser corrigida a escritura, apresentar requerimento (com firma reconhecida) solicitando o registro da presente escritura desconsiderando as cláusulas restritivas impostas pela doadora (conforme apelação cível: 0024268-85.2010.8.26.0320)".

Nota devolutiva nº 381827

"Sendo assim, a presente escritura deverá ser corrigida para constar a justa causa para a imposição das cláusulas restritivas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, ou corrigir a escritura para constar declaração da doadora que a parte ideal do imóvel doado de trata da parte disponível dos seus bens, ou em caso de impossibilidade de ser corrigida a escritura, apresentar requerimento (com firma reconhecida) solicitando o registro da presente escritura desconsiderando as cláusulas restritivas impostas pela _____ doadora (conforme apelação cível: 0024268-85.2010.8.26.0320)".

Sustentam os recorrentes, em suma, que não se aplica ao caso o disposto no artigo 1.848, do Código Civil em vigor, uma vez que as doações configuram atos jurídicos perfeitos, consumados ao tempo da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

vigência do anterior diploma civil, quando não se exigia justa causa para a inserção de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Requerem, portanto, o provimento do recurso para que se proceda ao registro das escrituras de doação na forma em que se encontram, isto é, com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade estabelecidas pela falecida doadora.

O processo foi iniciado como alvará judicial e distribuído à 9ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo, que declinou da competência e determinou a redistribuição dos autos ao Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana (fls. 212), que o recebeu como dúvida inversa (fls. 217).

Aportados os autos na Corregedoria Geral da Justiça, sobreveio sua redistribuição por se tratar de feito de competência deste Conselho Superior da Magistratura (fls. 316/319).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 311/313).

É o relatório.

Desde logo, cumpre observar que o dispositivo da sentença menciona a improcedência da dúvida inversa, no entanto, na hipótese de manutenção dos óbices apresentados pelo Oficial de Registro, como ocorreu, a dúvida, seja ela qual for, é sempre procedente.

Feita a observação, o recurso não merece provimento.

Trata-se de registro de duas escrituras públicas de doação com reserva de usufruto, gravadas com as cláusulas de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

impenhorabilidade e incomunicabilidade, ambas lavradas perante o 23º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, sendo a primeira delas em 28/12/1979, no livro nº 1.427, fls. 89v/95 e, a segunda, em 21/08/1984, no livro nº 1.666, fls. 90v/96, prenotadas em decorrência da suscitação da dúvida inversa, sob os nºs 390.032 e 390.036 (fls. 222), pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Americana.

Pelos referidos atos notariais Emília Salem Atallah doou, dentre outros, parte ideal do imóvel matriculado sob o nº 4.356, no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Americana, aos apelantes Gilberto, Rose May e Vera Lúcia, com reserva de usufruto para si e imposição de cláusulas restritivas de incomunicabilidade e impenhorabilidade (fls. 159/172 e 173/186).

O registro dos títulos foi negado, nos termos das notas devolutivas de fls. 194/196 e 197/199, o que ensejou a dúvida inversa.

A qualificação registral visa verificar se o registro de determinado título pode ser promovido em conformidade com os princípios e as normas aplicáveis na data em que admitido seu ingresso, pois como esclarece Afrânio de Carvalho:

"A apresentação do título e a sua prenotação no protocolo marcam o início do processo do registro, que prossegue com o exame de sua legalidade, que incumbe ao registrador empreender para verificar se pode ou não ser inscrito. A inscrição não é, portanto, automática, mas seletiva, porque depende da verificação prévia de estar o título em ordem. Além de a qualificação do título constituir um dever de ofício, o registrador tem interesse em efetuar-la com cuidado, porquanto, se lançar uma inscrição ilegal, fica sujeito à



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

responsabilidade civil" (Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 276).

Logo, não importa o momento da lavratura do ato notarial, pois é na data da sua **apresentação ao registro** que será analisado, em atenção ao princípio "*tempus regit actum*", sujeitando-se o título à lei vigente ao tempo de sua apresentação na Serventia Imobiliária.

Nesta ordem de ideias, irrelevante que as escrituras públicas em apreço tenham sido lavradas sob a égide do Código Civil de 1916, ocasião em que a justa causa para instituição das referidas cláusulas era dispensável, nos termos que estipulava o artigo 1.676, daquele Diploma Legal, uma vez que o título foi levado a registro em 2022, quando em vigor o Código Civil de 2002.

À luz do artigo 1.245, do Código Civil, a transferência de propriedade imóvel entre vivos (*in casu*, a doação) é feita mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, destacando-se que, na hipótese, ao tempo da transferência, já estava em vigor o Código Civil de 2002, que exige a indicação da justa causa à validade das cláusulas restritivas.

Fixadas estas premissas, consoante dispõe o artigo 544, do Código Civil:

"A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança".

Assim, ausente, nos atos notariais em pauta, menção à inclusão dos bens doados entre os que compõem a parte disponível,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

presume-se o adiantamento da legítima, nos termos do artigo 2.005, do Código Civil, *in verbis*:

"Art. 2.005. São dispensadas da colação as doações que o doador determinar saiam da parte disponível, contanto que não a excedam, computado o seu valor ao tempo da doação".

O artigo 1.848, do Código Civil, por seu turno, estabelece que:

"Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima".

Daí se infere, pois, que a imposição de cláusulas restritivas sobre bens da legítima afigura-se admissível apenas com a declaração de justa causa no testamento.

Sobre os bens que compõem a parte disponível, não há restrição.

A despeito da ausência de previsão legal expressa, a partir da interpretação sistêmica ao artigo 544, do Código Civil, importando a doação, na espécie, em adiantamento da legítima, referidas cláusulas restritivas apenas poderão ser impostas quando ocorra, a tanto, causa justificadora.

No ponto, relevante trazer os comentários de Mauro



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Antonini ao artigo 1.848, do Código Civil¹:

"(...) o art. 1.848 não faz menção à necessidade de indicação de justa causa na doação. A despeito da falta de previsão legal expressa, a solução mais acertada parece ser considerar necessária a declaração de justa causa também na doação, quando represente adiantamento de legítima. A não se adotar tal entendimento, o doador, por meio de doação, conseguiria burlar a restrição do art. 1.848. Sendo a doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, adiantamento da legítima, por expressa previsão do art. 544, não há sentido em dar tratamento legal diferenciado à limitação da clausulação da legítima por testamento ou por doação. A coerência do sistema exige solução uniforme."

Entendimento diverso abriria a possibilidade de burla à restrição legal, bastando que o titular dos bens os doasse em vida aos filhos, para que pudesse gravá-los sem nenhuma justificativa.

Foi, nesse sentido, o entendimento deste C. Conselho Superior da Magistratura, exarado no v. acórdão de relatoria do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, cuja ementa assim se transcreve:

"Registro de Imóveis - Dúvida - Recusa do Oficial em registrar escritura pública de doação com reserva de usufruto - Cláusulas restritivas - Inexistência de indicação de justa causa - Inteligência dos arts. 1.848, "caput", e 2042 do Código Civil - Nulidade - Cindibilidade do título - Precedentes do Conselho Superior - Registro da escritura de doação, desconsiderada a cláusula restritiva"

¹ [1] in Código Civil Comentado doutrina e jurisprudência, Coord. Min. Cezar Peluso: Comentários ao art. 1.848, fl. 1.837 /1.838.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

- *Recurso provido*" (Apelação Cível nº 0024268-85.2010.8.26.0320).

Do corpo do v. Acórdão extrai-se que:

"Manifesta, pois, a intenção de o legislador reduzir os poderes do testador em relação à legítima. Por essa razão, presente a mesma "ratio legis" ("Ubi eadem ratio ibi idem ius"), não há como afastar a aplicação extensiva do art. 1848, "caput", às doações feitas aos herdeiros, consideradas adiantamento de legítima (art. 544, do Código Civil). Não fosse assim, estaria aberta a via para burlar a restrição imposta pelo art. 1848, "caput": bastaria que o titular dos bens os doasse em vida aos filhos, para que pudesse gravá-los sem nenhuma justificativa.

O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão de 03 de março de 2009, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, proferido na apelação cível no. 613.184-4/8-00 [atual: 9221174-50.2008.8.26.0000] concluiu: "...com o advento do Código Civil de 2002, estabeleceu-se nova regra acerca da possibilidade de previsão de cláusula de inalienabilidade em seu art. 1848, "caput"... Insta ressaltar que, conforme corretamente anotado na sentença, referido dispositivo é, também, aplicável à doação considerada adiantamento de legítima, como se verifica na presente hipótese. A despeito de a doação ter ocorrido à época da vigência do Código Civil de 1916, não há como negar que a hipótese se enquadra no art. 2042, do Código Civil de 2002, que viabiliza a incidência do texto do art. 1848, "caput", acima referido".

Por tudo isso é que a recusa do Registrador está justificada e deve prevalecer no que se refere à pretensão de registro das escrituras públicas de doação tratadas nos autos.

Por fim, com referência à carta de adjudicação extraída



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

do processo de inventário e partilha dos bens de Emília Salem Atallah, que acarretou a Nota de Devolução a fls. 240/241, constata-se que o Registrador não realizou sua qualificação, dispondo que o reingresso da referida carta deveria ser feito concomitantemente com as escrituras de doação anteriormente prenotadas.

Então, nada há a ser decidido relativamente à carta de adjudicação mencionada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso, e **julgo** a dúvida **procedente**.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator

Assinatura Eletrônica