

Dados Básicos

Fonte: 0000293-93.2012.8.26.0116

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 08/11/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:29/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Campos do Jordão

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 1.359 do Código Civil.

Ementa

Dúvida registral – Doação – cláusula de reversão – averbação na matrícula do imóvel – dispensa de declaração de conhecimento dos interessados – publicidade registral – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000293-93.2012.8.26.0116, da Comarca de CAMPOS DO JORDÃO em que é apelante MARIA LÚCIA LENCASTRE URSAIA e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, para o fim de determinar o registro da escritura, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, Decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 08 de novembro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Dúvida registral – Doação – cláusula de reversão – averbação na matrícula do imóvel – dispensa de declaração de conhecimento dos interessados – publicidade registral – Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria Lúcia Lencastre Ursaia contra a sentença de procedência da dúvida proferida pelo r. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, que manteve a negativa de registro de escritura pública, sob os seguintes argumentos: impossibilidade de cancelamento da cláusula de reversão e necessidade da indicação expressa na escritura pública do conhecimento da cláusula pelos interessados.

O apelante, em suas razões de recurso, alega não ter interesse no cancelamento da cláusula de reversão, ciente dos óbices apontados, sustentando, ao final, que a condição resolúvel da propriedade imóvel não é embaraço ou ônus que mereça indicação na escritura pública de compra e venda, ainda mais quando averbada a cláusula na matrícula do imóvel.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 92/95).

É o relatório.

Prejudicada a questão envolvendo o cancelamento da cláusula de reversão devidamente averbada na matrícula nº 17.479 do imóvel objeto deste procedimento administrativo, por consenso das partes quanto a sua dispensa para fins de registro, passo a análise do outro argumento obstativo do ato registral.

A decisão do Juiz Corregedor Permanente merece reforma.

A exigência de expressa advertência às partes na escritura pública da condição resolúvel da propriedade do bem imóvel adquirido mostra-se cautela exagerada no caso em tela para fim de impedir o registro.

De fato, a propriedade tem como uma de suas características a perpetuidade. Todavia, como salienta Orlando Gomes “a ordem jurídica admite situações nas quais a propriedade torna-se temporária. Quando sua duração se subordina a uma condição resolutiva, ou termo final, previsto no título constitutivo do direito, diz-se que há propriedade resolúvel. Quando não é adquirida para durar certo tempo, mas se apresenta potencialmente temporária, podendo seu titular perde-la por força de certos acontecimentos, diz-se que há propriedade ad tempus.” (Direitos reais, 19ª ed., atualizada por Edson Luiz Fachin. Rio de Janeiro, Forense, 2004, p. 265)

O donatário do bem imóvel graciosamente recebido pode dispor livremente da coisa, inexistindo óbice de inalienabilidade ou qualquer embaraço na Lei Civil.

A ciência inequívoca da condição resolúvel da propriedade da coisa, ainda que não bastasse à confissão nos autos pela apelante, decorre da regular averbação da cláusula de reversão na matrícula do imóvel – fls. 58, verso.

“Diante da publicidade do registro do instrumento, o eventual adquirente do bem será sujeito passivo de ação reivindicatória após o óbito do alienante, na medida em que a resolução da propriedade conduz à extinção dos direitos reais concedidos pelo proprietário, devolvendo ao doador isenta de ônus e restrições (art. 1359 do CC).” (Coordenador Ministro Cezar Peluso, Código Civil Comentado, 4ª ed., São Paulo, Manole, p. 590)

Portanto, merece guarida o recurso administrativo interposto, para o fim de julgar improcedente a dúvida.

Pelo todo exposto, dou provimento ao recurso para o fim de determinar o registro da escritura.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 29.01.2013)