



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.048819-9/001
Relator: Des.(a) José Marcos Vieira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Marcos Vieira
Data do Julgamento: 23/08/2023
Data da Publicação: 25/08/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. REGISTRO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE, INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. BAIXA DAS RESTRIÇÕES. NECESSIDADE DE DEMANDA PRÓPRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

- Mostra-se correta a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em proceder à transferência de propriedade de imóvel gravado com cláusula de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade, sem prévia autorização judicial. Inteligência do art. 834 do Provimento n. 260/13.

- O procedimento de dúvida, alicerçado nos arts. 198 a 204 da Lei 6.015/73, destina-se ao exame de ato formal do registrador, de modo que se revela incabível a ampliação de sua faixa de cognoscibilidade para exame de justo motivo à baixa das cláusulas restritivas de transferência da propriedade de um imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.048819-9/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): GUSTAVO GOULART MOREIRA MOURA, LEANDRO ARRUDA DE SA - APELADO(A)(S): UBERLANDIA CARTORIO 1 REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA
RELATOR

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Gustavo Goulart Moreira Moura (1º Apelante) e Leandro Arruda de Sá (2º Apelante) da sentença (DE-48) mediante a qual o Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, nos autos do Procedimento de Suscitação de Dúvida Inversa instaurado pelos Apelantes contra o Oficial do 1º Serviço de Registral de Imóveis daquela localidade, julgou improcedente a dúvida.

Inconformados, nas razões recursais (DE-49), esclarecem os Apelantes que celebraram entre si contrato particular de promessa e venda de imóvel, em 03/01/2022 (DE-12), em cuja matrícula (DE-17), à época dos fatos, pedia usufruto vitalício em favor da avó do 1º Recorrente, falecida, no entanto, em 06/05/2016, anos antes da negociação em tela (DE-21).

Prosseguem, para dizer que, apesar do cancelamento do usufruto, o Oficial do Cartório impediu a efetiva transferência do imóvel descrito nos autos, sob a alegação que havia, para além do usufruto, cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, sequer constantes da matrícula do bem à época da formalização da promessa de compra e venda. Pontuam que o Oficial lançou, de ofício, as referidas cláusulas na matrícula do imóvel somente em 14/01/2023 (DE-26).

Assinalam que, mais de uma década após a escritura que as constituiu e vários anos após o falecimento da beneficiária, avó do 1º Recorrente, é que o Oficial providenciou ao lançamento das referidas cláusulas. Alegam, no aspecto, que as referidas cláusulas se faziam presentes apenas no momento da doação do bem à avó do 1º Apelante, conforme matrícula originária do empreendimento (DE-41), e não na matrícula do imóvel objeto de negociação, de modo que não haveria qualquer óbice à concretização da compra e venda.

Afirmam os Apelantes haver justo motivo para baixa das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade do imóvel, para que se torne possível o encerramento do ajuste entre si entabulado. Em especial, porque, em seus dizeres, desconheciam a existência das referidas cláusulas na matrícula originária do bem.

Nestes termos, pugnam pelo provimento do recurso.

Contrarrazões (DE-52), pela manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Parecer da PGJ (DE-54), pela não intervenção no feito.

É o Relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Sabe-se que o procedimento de dúvida está alicerçado nos arts. 198 a 204 da Lei 6.015/73; no caso, está voltado para o exame das exigências feitas pelo Oficial do Registro de Imóvel como condição necessária ao registro requerido pelos Interessados, ora Apelantes. Os autos revelam a existência de interpretação divergente da Lei de Registros Públicos entre o Registrador e os Requerentes.

Acerca do tema, leciona MARTHA EL DEBS, 'a dúvida consiste no procedimento administrativo competente para dirimir dissenso entre o usuário do serviço e o registrador' (Legislação Notarial e de Registros Públicos: Comentada, Artigo por Artigo, 5ª ed., São Paulo: Juspodivm, 2021, p. 913).

Nas palavras de LUIZ GUILHERME LOUREIRO:

Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. ("Registros Públicos: teoria e prática", 11ª ed., Salvador: Juspodivm, 2021, p. 738).

De seu turno, acerca da "suscitação de dúvida inversa", a lição de MARCELO RODRIGUES:

Através de construção pretoriana, admite-se a inversão do procedimento de dúvida.

Tal possibilidade se ajusta ao princípio constitucional que consagra a inafastabilidade do direito de petição (art. 5, inciso XXXV, CR), traduzida em cláusula pétrea. Isso ocorre quando, por vicissitudes alheias à vontade do interessado, a suscitação de dúvida é indevidamente obstada pelo oficial registrador.

Denomina-se "dúvida inversa".

A solução, além de juridicamente possível, por outra angulação, também apresenta vantagens de ordem prática no que concerne à jurisdição em matéria de registros públicos. Evita-se a deflagração de outros remédios, tais como ação de obrigação de fazer, reclamação, correição parcial, ou mesmo de ação constitucional de mandado de segurança contra o delegado do serviço, os quais, no mais das vezes, terão o condão de declarar o que já ressaí da literalidade da lei, vale dizer, a suscitação da dúvida e seu encaminhamento ao Juízo competente constitui direito público subjetivo inafastável e impostergável do interessado no registro, tratando-se da via processual adequada à solução de controvérsia dessa natureza. Todavia, sua eficácia, afóra a possibilidade de resultar em processo administrativo disciplinar do titular da delegação respectiva, não resolverá a questão latente sobre a procedência ou não da exigência formulada, ou, até mesmo, sobre a recusa, pura e simples, de consumir o registro, mesmo sem o lançamento de qualquer exigência escrita.

Nesse caso, o equivalente à nota de dúvida será confeccionado não pelo oficial registrador, mas sim pelo próprio interessado no registro do título, distribuída diretamente ao Juízo competente.

("Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial", 3ª. ed., Salvador: Juspodivm, 2021, p. 545).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, em seu art. 127, regulamenta a suscitação da dúvida inversa, em sintonia com a Lei 6.015/1973:

Art. 127. Decorridos 15 (quinze) dias do requerimento escrito para suscitação de dúvida, não sendo ela suscitada pelo tabelião ou oficial de registro, poderá ocorrer suscitação diretamente pelo próprio interessado ("dúvida inversa"), caso em que o juiz competente dará ciência dos termos da dúvida ao tabelião ou oficial de registro para que a anote no Livro de Protocolo e para que preste as informações que tiver no prazo de 15 (quinze) dias.

No caso dos autos, sem embargo dos argumentos expendidos nas razões recursais, comungo do entendimento exarado pelo Juízo a quo, eis que as restrições de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade, de fato, impedem a transferência postulada pelos Apelantes.

Com efeito, conquanto tenham sido lançadas, de ofício, pelo Oficial Titular do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia - MG em 14/01/2022 (DE-26) - em momento posterior, portanto, à promessa de

compra e venda entabulada entre os Recorrentes, em 03/01/2022 (DE-12) -, o fato é que as cláusulas se faziam presentes na matrícula originária do empreendimento imobiliário (DE-41).

A bem da clareza, as cláusulas restritivas atrelam-se ao apartamento nº 201 e à vaga de garagem nº 02, do Edifício Austrália, localizado em Uberlândia - MG. Tais cláusulas foram condições impostas pela Doadora Lázara Maria de Paula Goulart, avó do 1º Recorrente (Donatário), por meio de Escritura Pública lavrada pelo 3º Ofício de Notas de Uberlândia - MG, em 07/04/2000, conforme constante do Livro n. 866, f. 043, em averbação à margem da matrícula n. 92.303, sob o n. 19, em 02/05/2000 (DE-41).

Indubitável, então, que a escritura pública de doação contou com o conhecimento do Donatário, ora 1º Apelante, suficiente a simples leitura da matrícula do imóvel acostada aos autos. Por isso, não há que se falar em erro do Oficial, ao proceder à atualização das informações constantes da matrícula do bem objeto do ajuste entre as partes.

Noutro giro, o argumento de que não haveria mais justo motivo para manutenção das restrições impostas sobre o imóvel do Donatário, 1º Apelante, deve ser objeto de ação própria para tal intento, eis que a recusa do Oficial da Serventia de Uberlândia se deu em estrita observância do que dispõe o art. 834 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 834. As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade podem ser canceladas por autorização dos instituidores, com anuência do beneficiário, ordem judicial ou apresentação da certidão de óbito do beneficiário.

Ou seja, para que o Oficial procedesse à baixa das restrições, seria necessária prévia autorização judicial, o que, como visto, inexistente na espécie. A suscitação de dúvida, cuja cognoscibilidade é limitada, não comporta discussão sobre a presença ou não do justo motivo imanente à imposição das cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade. O que se analisa na suscitação é apenas se o ato do Oficial decorre da aplicação correta das regras da legislação acerca dos registros públicos.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelos Apelantes.

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."