



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº 0001133-38.2015.8.19.0005

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE
ARRAIAL DO CABO/RJ**

INTERESSADA: MARINA BREVES COSTA

RELATOR: DES. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO E ESCRITURA DE RATIFICAÇÃO DA DOAÇÃO. NEGATIVA DE REGISTRO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS A ESTE E. COLEGIADO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. IMÓVEL COM VALOR SUPERIOR A 30 SALÁRIOS MÍNIMOS, NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA, CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 108 DO CÓDIGO CIVIL. DOADORA JÁ FALECIDA E MANDATO EXTINTO POR OCASIÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE RATIFICAÇÃO DA DOAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA QUE SE CONFIRMA, EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0025365-0001133-38.2015.8.19.0005, em que é suscitante o **OFICIAL DO CARTÓRIO**

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE ARRAIAL DO CABO /RJ e interessada MARINA BREVES COSTA.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, **por unanimidade** de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do Ofício Único da Comarca de Arraial do Cabo/RJ ao MM. Juízo da Vara Única da mesma Comarca a partir de requerimento de **registro de Escritura Particular de Doação datada de 10/05/2014 e Escritura de Ratificação de Doação, datado de 22/10/2014**, onde figura como doadora Marilena Freire Breves e como Donatários, Pedro Breves Costa, Marina Breves Costa e Breno Breves Costa.

A ilustre Oficial esclarece que deixou de efetuar os registros pretendidos, porque a transferência de imóvel acima de 30 salários mínimos deverá ser realizada através de Escritura Pública, conforme artigo 108 do Código Civil. Sustenta, ainda, que a Escritura de Ratificação, embora feita por instrumento público, é uma manifestação unilateral de vontade e não tem o poder de transmitir propriedade.

A inicial de fls. 03, veio instruída com os documentos de fls.04/08.

Manifestação da Interessada (fls. 13/17- index-000016), sustentando que a escritura pública de doação é válida, razão pela qual deve ser registrada, procedendo a transferência da propriedade.

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Promoção ministerial (fl.20- index-000023) pela intimação da interessada, para que informe se há em curso inventário dos bens deixados por Marilena Freire Breves, bem como juntar aos autos a certidão de óbito da mesma, tendo em vista a data de 28/09/2014, apontada na consulta realizada ao Portal Extrajudicial (fl.21).

Em resposta (fl. 20, index- 000025) a interessada juntou Certidão de Óbito da Doadora Marilena Freire Breves às fls. 23 e informou sobre o processo de inventário em trâmite na 4ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital.

Manifestação do Ministério Público (fl. 25 – index-000028) na qual requer em diligências, seja expedido ofício ao Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo para fornecer cópia e informar se a procuração em nome de Marilena Freire Breves, lavrada no livro 012, fls. 123, em 02/04/2013, está em vigência.

Ofício do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo (fl. 28- index-000031), confirmando a procuração lavrada no Livro nº 012, Folhas: 123/123V, Ato: 121, em 02/04/2013, tendo como Outorgante: Marilene Freire Breves, e como Outorgados: PEDRO BREVES COSTA e MARINA BREVES COSTA.

Promoção ministerial (fl. 25- index-000028) e reiterada à fl. 33 (index-000038) requerendo a expedição de ofício ao Cartório de Ofício Único de Arraial do Cabo para que forneça cópia e informe se a procuração em nome de Marilena Freire Breves, lavrada no Livro 012, fls. 123, em 02/04/2013, está em vigência.

Manifestação do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo (fl.50-index-000049) juntando aos autos a cópia da procuração em questão (fls. 51/52).

Às fls. 68/69, cópia do Instrumento Particular de Doação.

Às fls. 70/72, cópia da Escritura de Ratificação de Doação.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Nova promoção ministerial à fl.78, requerendo seja certificada a existência de inventário judicial ou extrajudicial de Marilena, caso haja, pugna pela certificação quanto aos bens inventariados, a fim de saber se o imóvel em questão já foi tratado em sede de inventário.

Manifestação da Interessada (fls. 83/84, acompanhada dos documentos de fls. 85/87), ressaltando que a existência de inventário judicial de Marilena Freire Breves, foi regularmente informada na manifestação de index 25. Informou, ainda, que o imóvel em questão não foi inventariado, haja vista não compor os bens do espólio. Que todos os trâmites para a regular transferência da propriedade foram realizados com atos de legalidade, boa-fé e com a doadora em vida e que houve o regular recolhimento do ITD e custas cartorárias no valor de R\$ 9.841,41.

Às fls. 115/120 foi anexado ao procedimento cópia das primeiras declarações do inventário da doadora Marilene Freire Breves.

Parecer do Ministério Público às fls.127/128, opinando pela **procedência da Dúvida**.

Sentença de fls. 133/134, julgou **procedente a dúvida**, considerando ser impossível o registro do instrumento particular de doação, ainda que ratificado por escritura pública, na medida em que solicitado após o falecimento da doadora genitora dos donatários, devendo a transferência do domínio se dar pela via do inventário.

Certificada a não interposição de apelação (fl.150), os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 156/159), opinando **pela confirmação da sentença**.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



VOTO

Cuida-se de Dúvida suscitada pelo Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo/RJ, em razão de requerimento de registro de **Escritura Particular de Doação, datada de 10/05/2014** e **Escritura de Ratificação da Doação, datada de 22/10/2014**, onde figura como doadora, Marilene Freire Breves e como donatários, Pedro Breves Costa, Marina Breves Costa e Breno Breves Costa.

Contudo, o Oficial Registrador informou a impossibilidade de proceder ao registro pretendido pelos seguintes motivos: **1)** conforme artigo 108 do Código Civil Brasileiro, a transferência de imóvel acima de 30 salários mínimos deverá ser realizada através de escritura pública; **2)** A escritura de Ratificação, embora feita por instrumento público, é uma manifestação unilateral de vontade, logo, não tem o poder de transmitir propriedade.

No caso em exame, verifica-se da Escritura de Ratificação de Doação acostada (Index- 000004), que o imóvel foi avaliado pelas autoridades competentes em R\$ 394.990,35 (trezentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e cinco centavos). Portanto, nos termos do aludido dispositivo legal, necessário que o negócio jurídico se faça por meio de lavratura de escritura pública.

Com efeito, segundo o artigo 108 do Código Civil, a regra geral é a de que a escritura pública é essencial para a validade dos negócios jurídicos, vejamos:

“Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.” (Grifado)





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



De acordo com os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro, “ a escritura pública confere publicidade e autenticidade ao ajuste, contrato ou declaração unilateral de vontade. A escritura é, ao mesmo tempo, uma forma solene exigida para determinados atos e negócios jurídicos considerados relevantes pela lei, e o instrumento notarial mais importante. ” (Registros Públicos- Teoria e Prática; 4ª edição; p.635).

Em regra, para a compra e venda de imóveis, deve-se adotar a escritura pública para a validade do negócio jurídico, salvo as exceções previstas em lei, como é o caso de valor inferior a trinta vezes o salário mínimo.

Outrossim, importante destacar que na escritura de ratificação da doação, datada de **22/10/2014**, a doadora foi representada por procurador, sendo que o referido mandato (fls. 51/52) embora formalmente perfeito, já se encontrava extinto pela morte do mandante conforme artigo 682, II, do Código Civil. A doadora faleceu em **28/09/2014**.

Nesse cenário, portanto, correto o posicionamento do Oficial de Registro, por se tratar de manifestação unilateral de vontade sem o poder de transmitir propriedade.

O referido imóvel deverá ser, eventualmente, objeto de sobrepartilha para os três herdeiros.

É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar ao mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas.

Fato é que podem os personagens envolvidos, mediante ajuizamento do procedimento próprio, nas vias ordinárias, se assim desejarem, mediante ação na qual os meios de provas alcançam maior amplitude, buscar a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



comprovação de seus direitos, o que não é possível na estreita via administrativa do presente procedimento de dúvida, que, por sua natureza de jurisdição voluntária, não comporta dilação probatória, conforme entendimento consubstanciado no Enunciado nº 3 do Conselho da Magistratura, em matéria de Registros Públicos, *in verbis*:

Enunciado nº 3 - O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa

À vista do exposto, voto no sentido de CONFIRMAR a sentença, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2023.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator

