



PROCESSO Nº 054595-72.2022.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

INTERESSADO: RONALDO MENDES BALDINI

RELATOR: DESEMBARGADOR AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL JULGADA PROCEDENTE. REGISTRO DE ESCRITURA DE DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO, AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE USUFRUTO E AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE VITALÍCIA PELO ÓBITO DOS PROPRIETÁRIOS NÃO EFETIVADO DIANTE DA CLAUSULA DE INALIENABILIDADE DETERMINADA JUDICIALMENTE E AVERBADA NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, AINDA QUE OS DOADORES TENHAM RESERVADO PARA SI O USUFRUTO. IMPOSSIBILIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA EM SEDE DÚVIDA. SENTENÇA CONFIRMADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Processo nº 0054595-72.2022.8.19.0001, em que é suscitante o CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL e interessado RONALDO MENDES BALDINI;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade em **confirmar a sentença** em sede de reexame necessário, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO





Trata-se de dúvida suscitada pelo 10º Ofício do Registro de Imóveis, a partir do requerimento visando a efetivação dos seguintes registros na matrícula do imóvel situado na Rua Barão de Mesquita, nº 574, apartamento 501:

1. Averbação de cancelamento de usufruto (Prenotação nº 356348) – mediante petição datada de 19/07/2021, instruída com as certidões de óbito de SOLE MALFITANO e de BERTHA MILSTEIN MEFANO;
2. Registro de Escritura de Doação com reserva de usufruto e outros pactos (Prenotação nº 358676) – lavrada pelo 21º Ofício de Notas da Capital, datada de 15/12/2006, em que figuram como outorgantes doadores SOLE MEFANO e sua mulher BERTHA MILSTEIN MEFANO e, como outorgado donatário, MARCOS MILSTEIN MEFANO, com interveniência de SOLANGE MEFANO MEFANO SCHECHTMAN e seu marido ARTUR SCHECHTMAN, ARNALDO MILSTEIN MEFANO e sua mulher ELOÁ MAGNI MEFANO.
3. Averbação de cancelamento de cláusula de inalienabilidade (Prenotação nº 360197) – mediante petição datada de 04/10/2021, instruída das mesmas certidões de óbito indicadas na primeira prenotação.

A averbação de cancelamento do usufruto (**Prenotação nº 356348**) foi postergada ao argumento da necessidade de prévio registro da doação com reserva de usufruto e o cancelamento da cláusula de inalienabilidade.

Por seu turno, o registro da escritura de doação com reserva de usufruto e outros pactos (**Prenotação nº 358676**), foram formuladas as seguintes exigências:

Exigência 1: Retificar o título para fazer constar a correta forma de aquisição do terreno e suas benfeitorias

Exigência 2: Cancelar cláusula de inalienabilidade através de autorização judicial

Exigência 3: Solange e Artur devem preencher a declaração do Provimento 88/2019 (Pessoa Politicamente Exposta)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

Exigência 4: Registrar junto com o cancelamento de inalienabilidade

Exigência 5: Juntar cópia da escritura e do imposto de transmissão e guia de alteração de titularidade do IPTU está vencida

De outro lado, a averbação de cancelamento de cláusula de inalienabilidade (**Prenotação nº 360197**), não foi efetivada diante da necessidade de cumprimento das seguintes exigências:

Exigência 1: O imóvel está em nome de Bertha Milstein Mefano e de seu marido Sole Mefano, gravado com cláusula de inalienabilidade, e os óbitos dos mesmos ocorreram em 07/09.2009 e 07/01/2020, mas a escritura de doação é de 15/12/2006.

Exigência 2: Consta requerimento de registro de doação do imóvel durante a vigência da cláusula de inalienabilidade, que necessita de autorização judicial para seu registro.

Manifestação do Ministério Público pela aplicação do artigo 199 da Lei 6.015/73 (fls.64 e 66).

Sentença julgou procedente a dúvida (fls. 68/71).

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.89/98), opinando pela confirmação da sentença.

É o relatório necessário.

VOTO

Pretensão de registro de cancelamento de cláusula de inalienabilidade, registro de escritura de doação com reserva de usufruto e cancelamento do usufruto pelo óbito dos usufrutuários obstado pelo Oficial Registrador ao argumento da necessidade de cumprimento de diversas exigências.



Cinge-se a controvérsia à impossibilidade de dispor de bem gravado com cláusula de inalienabilidade.

O imóvel em cotejo é de propriedade de BERTHA MILSTEIN MEFANO e seu marido SOLE MEFANO e encontra-se gravado com cláusula de inalienabilidade vitalícia (AV-1), por decisão da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, conforme averbado (AV-8) na matrícula mãe, acostada às fls. 11/13, sendo certo que durante a vigência da mencionada cláusula os proprietários não poderiam doar o imóvel, ainda que houvessem reservado o usufruto para si.

Dessa forma, em atenção aos princípios da legalidade e da continuidade, impõe-se o prévio cancelamento da cláusula de inalienabilidade – o que demanda nova ordem judicial – para depois se cogitar do registro da doação com reserva de usufruto, o que viabilizaria a última providência requerida, qual seja, o cancelamento do usufruto em decorrência do óbito dos usufrutuários.

Considerando o que consta do Fólio Real, mesmo após o cancelamento da cláusula de inalienabilidade vitalícia, pelos óbitos dos proprietários, não é viável o registro da escritura de doação cuja cópia se encontra às fls. 22/26, porquanto lavrada anteriormente ao cancelamento de aludida cláusula.

Por oportuno, destaque-se que a Dúvida, conforme entendimento consolidado no Enunciado nº 3 deste E. Conselho da Magistratura, é procedimento de natureza administrativa que não comporta dilação probatória, incumbindo ao magistrado se pronunciar apenas sobre a pertinência ou não das exigências ingresso do título no Fólio Real, conforme disposto no artigo 198 da Lei 6015/73.

Assim sendo, incabível discutir nessa via administrativa a inalienabilidade do imóvel determinada judicialmente.

Isso posto, **confirmo a sentença** em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO**
Relator

