

PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

PROCESSO N- 518/91 - 1

27
/

VISTOS ETC.

A requerimento de LAURA AUGUSTO FINATTI, o Zeloso e Culto Oficial do Segundo Cartório de Registro de Imóveis suscita a presente dúvida, aduzindo que recusou registro a título que instrumenta venda e compra do apartamento 71 e do box de garagem n. 6, do Condomínio Mansão Bruxelas, sito à rua Bruxelas, n. 152. Isto porque, a nua-propriedade do imóvel foi adquirido em nome de LUIZA FINATTI e LOURENÇO CESAR FINATTI com recursos fornecidos pela suscitada, a qual, além de figurar como adquirente do direito real de usufruto, impôs cláusulas restritivas e de reversão. Esta última, porém, não é passível e ingresso, eis que a doação foi do dinheiro e não há que se falar em reversão em favor de terceiros.

A suscitada ofertou impugnação às fls. 20/21, alegando que seu direito deve ser respeitado e que merece ser tratada como se doadora do imóvel fosse.

27
/

A Dra. Curadora de Registros Públicos, por derradeiro, opinou pela improcedência da dúvida, aduzindo que nada impede que a reversão se faça em espécie diversa daquela da doação (fls. 23/25).

E O RESUMO DO ESSENCIAL.

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PUBLICOS

PROCESSO N- 518/91 - 2

DECIDO.

Consoante consta de escritura lavrada no Décimo Quarto Tabelionato da Capital em 22 de maio de 1991, ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA. vendeu a nu-propriedade dos imóveis matriculados no Segundo Cartório de Registro de Imóveis sob ns. 70.573 e 70.586 para LUIZA FINATTI e LOURENÇO CESAR FINATTI e o usufruto para LAURA AUGUSTO FINATTI, acrescentando-se que esta última doou àqueles o numerário para a aquisição dos bens, "na condição que os mesmos fiquem gravados com as CLAUSULAS VITALICIAS de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e de REVERSAO, assim, no caso de falecimento de um dos nu-proprietários, a parte deste reverterá ao patrimônio dela usufrutuária" (fls. 12/18).

A imposição de cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade e a reserva da usufruto não configuram doação modal ou com encargos, mas de doação pura e simples (cf. apelação cível n. 5.452-0, Santos, relator o Desembargador SYLVIO DO AMARAL). As cláusulas restritivas são estipulações que beneficiam tão somente os donatários, enquanto que a reserva de usufruto não se revela como prestação a ser adimplida pelos destinatários do ato de liberalidade.

E a possibilidade de doação em dinheiro para ser empregada de maneira determinada é indiscutível, o mesmo sucedendo com a imposição de cláusulas restritivas, como aliás, já decidiu o E. Conselho Superior da Magistratura, no julgamento

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PUBLICOS

PROCESSO N- 518/91 - 3

do agravo de petição n. 237.990, de São Paulo, relator o Desembargador MARCIO MARTINS FERREIRA, destacando que a cláusula de incomunicabilidade (instituída naquele caso específico) insere-se no modus e que "não beneficia somente a donatária, mas também a prole, porquanto com a cláusula é evitada a delapidação do bem que refoge do patrimônio comum" (cf. "Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Biênio 1974/1975", págs. 122-124).

Ora, embora se admita a existência de dois contratos (doação do dinheiro e compra e venda de imóvel), é inegável tratamento da matéria, por ficção, como se doação do imóvel fosse. Isto por diversas razões : a) a instituição de cláusulas restritivas é faculdade do proprietário e que tem plena disponibilidade do imóvel. A doadora, adquirente do usufruto, não é titular de direito real sobre os imóveis adquiridos; b) não é lícita a imposição de cláusulas nos contratos de compra e venda (cf. "Das Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade, Incomunicabilidade. Subrogação. Aspectos Práticos, Doutrina, Jurisprudência", in "Revista de Direito Imobiliário", vol. 19-20, pág. 41); c) as restrições são impostas, em geral, em testamento ou em doação.

A possibilidade de, num único ato, envolver venda e compra em decorrência de doação de numerário e a imposição do gravame das cláusulas e, ainda, a constituição de usufruto em favor da doadora, foi expressamente admitida pelo E. Conselho Superior da Magistratura (cf. agravo de petição n. 237.900) e por decisão do notável Juiz JOSE RENATO NALINI no

PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

30

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

PROCESSO N- 518/91 - 4

processo n. 38/89, desta Vara, com respaldo, ainda, dos não menos notáveis Oficiais ADEMAR FIORANELI e JERSE RODRIGUES DA SILVA (cf. Boletim do IRIB n. 91, pág. 1). E essa conclusão é incensurável por adequada ao nosso sistema jurídico, evitando dois negócios jurídicos distintos e subseqüentes (compra e venda num primeiro plano e doação subseqüente, com imposição de cláusulas restritivas), e que não representariam a vontade imediata das partes, ou seja, aquisição de bem com numerário doado e com imposição de cláusulas e reserva de usufruto.

O mesmo raciocínio desenvolvido para admissão das cláusulas restritivas ao sistema registrário deve ser aplicado à cláusula de reversão. Nada impede que se estipule que os bens adquiridos com o dinheiro doado voltem ao patrimônio da doadora, se sobreviver aos donatários.

Não se cuida aqui de estipulação em favor de terceiro, vedada pela lei, mas de cláusula reversiva em prol da doadora, ainda que com o fruto da aplicação do dinheiro. E essa possibilidade não atenta contra o ordenamento jurídico, valendo a advertência sempre atual de que o Registro Público não constitui fim em si mesmo, mas de meio de que se devem valer os interessados para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. O Registro de Imóveis deve acolher escritos que instrumentem direitos reais ou direitos providos de formas especiais de realidade, reconhecidos em lei (cf. WALTER CENEVIVA, in "Manual do Registro de Imóveis", pág. 44).

21/18



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

31

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PUBLICOS

PROCKSSO N- 518/91 - 5

Nem se argumente a impossibilidade de escrituração da cláusula nas matrículas respectivas pela ausência de titularidade de direito real da doadora. Via de regra, como bem esclarece o eminente ELVINO SILVA FILHO, "na doação com cláusula de reversão do imóvel ao doador, sobrevivendo ao donatário, ocorrendo o falecimento deste antes do doador, o ato a ser praticado pelo Oficial do Registro de Imóveis é o da averbação do óbito e o cancelamento do registro da doação e eventualmente de outros registros que tenham por causa atos jurídicos do donatário" (cf. "Efeitos da Doação no Registro de Imóveis", in "Revista de Direito Imobiliário", vol. 19/20, pág. 35). No caso específico, porém, a exemplo do que ocorre no fideicomisso, dever-se-á escriturar no registro de aquisição da nua-propriedade que o bem foi adquirido com numerário fornecido pela suscitada e que ela estipulou cláusula de reversão a seu favor em caso de sobreviver aos donatários. Em ocorrendo essa hipótese apenas averbar-se-á o óbito e a consolidação, pelo implemento de condição resolutiva, do domínio em favor da suscitada.

Assim, em face do exposto e de tudo o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a presente dúvida e determino ao Senhor Oficial que proceda ao registro do título.

Cumpra-se o disposto no artigo 203, n. II, da Lei de Registros Públicos, desentranhando-se o título e os documentos que o acompanham.

Custas e despesas na forma da lei.

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

32
/

PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

PROCESSO N- 518/91 - 6

P.R.I.

São Paulo, 10 de setembro de 1991.

[Handwritten signature]
KIOTTSI CHICUTA

Juiz de Direito

*Diante do M. P.
São Paulo, 17.9.91*

[Handwritten signature]
MARIA TERESA TILÉ FERREIRA
2.ª PJ Juiz de Registros
Públicos da Capital

21
/ 20