



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Tribunal de Justiça
Gabinete da Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0000620-49.2011.815.2001

ORIGEM: 3ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa/PB

RELATORA: Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

APELANTE: Rogério Miranda de Campos e outros

ADVOGADO: Claudecy Tavares Soares

APELADO: Cartório Eunápio Torres Serviço Notarial e Registral

ADVOGADA: Ana Lúcia Pedrosa Gomes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS EM NOME DE AMBOS OS CÔNJUGES. FALECIMENTO DA CONSORTE. ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO FORMALIZADA PELO CÔNJUGE SUPÉRSTITE. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE SE NEGA A REGISTRÁ-LA. ALEGAÇÃO DE QUE, COM A MORTE DA COPROPRIETÁRIA, O DOADOR TORNOU-SE, ATRAVÉS DO INVENTÁRIO DA ESPOSA, PROPRIETÁRIO ÚNICO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA. QUOTA-PARTE DO *DE CUJUS*. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO QUINHÃO DA PROPRIETÁRIA FALECIDA. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO.

1. Falecendo a consorte, coproprietária de imóvel com seu cônjuge supérstite, a este não é dado o direito de, por meio de escritura pública de doação, tentar, sozinho, transferir a propriedade, quando não houve o registro do formal de partilha tornando-o único detentor do patrimônio.

2. Enquanto não efetivado o registro do formal de partilha no Cartório de Registro de Imóveis, não poderão os herdeiros transferir o domínio

do bem imóvel. (TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0210.11.000273-5/001, Relator: Des. Antônio Sérvulo, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/09/2011, publicação da súmula em 04/10/2011).

3. Permanecendo o bem em nome de ambos os cônjuges, incabível a transferência da propriedade por escritura pública de doação assinada por um deles.

4. Recurso ao qual se nega seguimento com arrimo no art. 557 do CPC.

Vistos, etc.

ROGÉRIO MIRANDA DE CAMPOS e OUTROS interpõem apelação cível contra CARTÓRIO EUNÁPIO TORRES SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL, buscando reformar decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital/PB, assim ementada:

OBRIGAÇÃO DE FAZER. ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO DE ADIANTAMENTO DE LEGÍTIMA LAVRADA EM NOTAS DE TABELIÃO. Impossibilidade de registro. Negativa do réu. Imóveis ainda em nome dos legítimos proprietários falecidos. Ausência de assinatura do doador. Incompleta a escritura por força normativa. Rejeição do pedido. Inteligência do art. 269, I, do CPC c/c art. 215, VII, §1º do CC. Extinção do feito com resolução de mérito.

Por se tratar de ato solene, a escritura pública deve conter os requisitos obrigatórios, para então ventilar seus efeitos no mundo jurídico.

Na falta de um dos requisitos obrigatórios, como a ausência de assinatura de uma das partes envolvidas no ato notarial, será declarada incompleta a escritura por força normativa. (f. 414)

Afirma o recorrente que a doação deve ser perfectibilizada, tendo em vista que "quando foi realizado o inventário da extinta mulher de Paulo Miranda D'Oliveira, Maria de Lourdes Miranda (fls. 66/393), doador passou a ser único proprietário de toda a área que englobava o 'Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco'" (f. 436).

Aduz, ainda, que a escritura pública cumpre os requisitos legais, razão por que deve ser objeto de registro pelo ora apelado.

Parecer ministerial sem manifestação meritória.

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório.

DECIDO.

Os recorrentes buscaram registrar escritura pública de doação, por meio da qual o Sr. Paulo Miranda D'Oliveira buscava transferir-lhes os Lotes nºs 08 a 14, da Quadra 167, do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco.

O Cartório Eunápio Torres Serviço Notarial e Registral indeferiu o pleito, nos seguintes termos:

“Deixamos de registrar os lotes 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 da quadra 167 do loteamento cidade recreio cabo branco em nome de Karla Valeria Miranda de Campos, Rogério Miranda de Campos e Roberto Machado de Campos Júnior, em virtude dos referidos lotes estarem registrados em nome de Paulo Miranda e sua mulher, necessitando assim de alvará judicial, em virtude do falecimento da cônjuge do Sr. Paulo Miranda” (sic, f. 03/04)

Correto o proceder do Apelado.

Para que a escritura pública de doação possa ser objeto de registro, a quota-parte da Sra. Maria de Lourdes Miranda deve ser regularizada.

Diferentemente do que posto no apelo, o Sr. Paulo Miranda D'Oliveira com o inventário da Sr^a. Maria de Lourdes Miranda, não passou a ser único proprietário de toda a área que englobava o Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco. Isto, porque não houve o registro no Cartório do Formal de Partilha, transferindo-lhe o restante da propriedade dos imóveis.

Se, de fato, ele tivesse se tornado proprietário único dos imóveis, esta discussão não estaria sendo travada.

Mesmo que a propriedade lhe tivesse sido destinada no inventário, se não houver o registro do formal de partilha, não há que se falar em transferência

na titularidade do bem imóvel. A esse respeito, eis como tem se posicionado a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. ALVARÁ JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PARTILHA. OBRIGATORIEDADE. O registro de bens imóveis é regido pelo princípio da continuidade, devendo-se observar a cadeia sucessória dos bens para que se proceda à transferência do domínio aos novos proprietários. **Enquanto não efetivado o registro do formal de partilha no Cartório de Registro de Imóveis, não poderão os herdeiros transferir o domínio do bem imóvel.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0210.11.000273-5/001, Relator: Des. Antônio Sérvulo, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/09/2011, publicação da súmula em 04/10/2011)

"É incontroverso que a aquisição do domínio pelos herdeiros dá-se no momento mesmo da abertura da sucessão. Entretanto, a necessidade de perfeito encadeamento dos registros, que o princípio da continuidade determina, **exige que a transcrição em nome dos herdeiros anteceda a da transmissão por eles feita**" ("in" "RT" 576/102).

"A escritura de cessão ou venda de direitos e ações à herança não está sujeita à transcrição no registro imobiliário, pois não transmite domínio de determinado bem, mas apenas direitos sobre a herança; **só a partilha é que concretiza o direito do herdeiro; por isto, depois de partilhado o imóvel ao cessionário é que poderá levar seu título ao registro respectivo, para integrar a cadeia condominial e assim poder exercer os direitos daí decorrentes**" (TJSC - 3ª CC, Apelação Cível n.º 46.394, rel. Des. NILTON MACEDO MACHADO, "in" "JUIS - Jurisprudência Informatizada Saraiva", CD-ROM n.º 16).

"AÇÃO ANULATÓRIA - CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - BEM IMÓVEL - INVENTÁRIO - SEM ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS NECESSÁRIOS - POSSIBILIDADE. - O contrato de cessão de direitos hereditários dá direito aos cessionários apenas de se habilitarem no inventário, uma vez que a cessão de direitos não constitui modo de adquirir propriedade, visto que **os herdeiros só podem transferir o domínio da herança após o registro do formal de partilha**, pois a universalidade de bens que adquiriram é indeterminada, deixando de ser indefinida somente após a partilha, advindo daí, que os herdeiros não se desfizeram da propriedade do bem." (TJMG, Apelação Cível n.º. 2.0000.00.450025-0/000, Rel. Des. Antônio Sérvulo, DJ 18.12.04)

No mesmo tom, cito elucidativo ensinamento doutrinário do Tabelião Ivanildo Figueiredo, titular do 8º Ofício de Notas da cidade de Recife/PE e Professor da Faculdade de Direito da UFPE, em artigo intitulado "Partilha de Imóvel"¹:

A **partilha** consiste no ato jurídico de divisão do patrimônio e de bens entre pessoas. Pode decorrer a partilha de ato entre vivos, como no caso de desfazimento da sociedade conjugal, ou em virtude de causa mortis, pelo falecimento do proprietário, quando este deixa bens para serem partilhados entre seus herdeiros. Através da partilha, ocorre a transferência da propriedade imobiliária, por força de sentença judicial em processo de separação judicial, divórcio ou de inventário.

Nos casos de dissolução da sociedade conjugal, "a sentença de separação judicial importa a separação de corpos e a partilha de bens", segundo consta da norma do art. 1.575 do Código Civil de 2002, o qual reproduz a regra do art. 7º da Lei do Divórcio (Lei nº 6.515/77). Enuncia o parágrafo único do mesmo art. 1.575 do novo Código Civil que "a partilha de bens poderá ser feita mediante proposta dos cônjuges e homologada pelo juiz ou por este decidida". A sentença do Juiz, na separação judicial ou no divórcio, para que ocorra a transferência definitiva e consolidada da propriedade sobre os bens imóveis partilhados, extraída através de instrumento denominado "carta de sentença", deve ser averbada no cartório de imóveis competente, do modo como exigido pelo art. 167, inciso II, item 14, da Lei nº 6.015/73. Antes dessa averbação, a partilha não produzirá efeito jurídico algum com relação aos bens partilhados, uma vez que, no nosso sistema jurídico, a aquisição da propriedade imobiliária depende da transcrição do título de transferência no registro de imóveis. O parágrafo primeiro do art. 1.245 do Código Civil de 2002 prescreve, nesse sentido, que, "Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel".

Na partilha resultante da morte do proprietário de imóveis, esta depende do necessário processo de inventário dos bens deixados pelo falecido. Se o falecido morreu sem deixar testamento, a partilha será realizada pelo modo da sucessão legal, ou seja, metade dos bens será atribuída ao cônjuge sobrevivente e a outra metade destinada aos herdeiros necessários, descendentes ou ascendentes. Assim, a partilha ocorrerá relativamente aos bens imóveis entre os legalmente favorecidos, e a destinação dos bens individualizados dependerá do cálculo de valores ou da avaliação dos bens, isto para que os quinhões ou frações hereditárias sejam divididas

¹ <http://www.tabelionatofigueiredo.com.br/conteudo/58>

igualmente. Esta divisão, com atribuição dos bens para cada herdeiro, seja em regime de propriedade individualizada, seja em condomínio civil, deve ser instrumentalizada em um formal de partilha, documento judicial que encerra o processo de inventário e que deve atender aos requisitos do art. 1.027 do Código de Processo Civil. Para que a divisão dos bens imóveis tal como constante do formal de partilha, possa produzir efeitos jurídicos, é imprescindível que esse formal seja levado para registro no cartório de imóveis respectivo, de acordo com o previsto no art. 167, inciso I, item 25, da Lei 6.015/73.

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) não estipula prazo para que a carta de sentença, nos processos de separação judicial ou divórcio, ou para que o formal de partilha, nos processos de inventário, sejam levados para averbação ou registro no cartório de imóveis. Não obstante, a prática imobiliária exige que tais instrumentos sejam, de imediato, apresentados perante o cartório de imóveis, para que se concretize, efetivamente, a transferência definitiva da propriedade imobiliária.

Sob esse prisma, permanecendo o bem em nome de ambos os cônjuges, incabível a transferência da propriedade por escritura pública de doação assinada por um deles.

Assim, **nego seguimento à apelação cível**, o que faço com base no art. 557 do Código de Processo Civil, por considerá-la manifestamente improcedente.

Intimações necessárias.

Cumpra-se.

João Pessoa/PB, 27 de novembro de 2014.

Desª MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA
Relatora