



PROCESSO Nº 0307287-35.2020.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

INTERESSADA: AIDÊ DE OLIVEIRA SARAIVA

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL. PRETENSÃO DE REGISTRO DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DE IMPENHORABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E INALIENABILIDADE. NEGATIVA DO ATO. NECESSIDADE DE QUE TAL CANCELAMENTO SE FAÇA POR ORDEM JUDICIAL, UMA VEZ QUE UM DOS DOADORES FALECEU. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. AUTOS REMETIDOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR IMPOSIÇÃO DO § 2º, DO ARTIGO 48, DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. MATRÍCULA IMOBILIÁRIA EM QUE CONSTA REGISTRADA DOAÇÃO COM CLÁUSULAS DE IMPENHORABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E INALIENABILIDADE ATÉ O FALECIMENTO DOS DOADORES. IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO POR UM DOS DOADORES NA CONDIÇÃO DE VIÚVA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **Processo nº 0307287-35.2020.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ** e interessada **AIDÊ DE OLIVEIRA SARAIVA**;

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**, em reexame necessário, nos termos no voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, a partir de requerimento objetivando a **averbação do cancelamento das cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade** que gravam o imóvel objeto da matrícula 37.785, situado na Rua Pereira Nunes nº419, apt.302, Andaraí, nesta cidade.

O Oficial suscitante esclareceu que deixou atender ao ato pretendido por entender que o cancelamento deve ser autorizado judicialmente uma vez que o instituidor, Francisco dos Santos Saraiva, já é falecido (fls. 03/05).

A inicial de fls. 03/05, veio instruída com os documentos de fls. 06/14.

Impugnação da parte interessada às fls. 23/26, aduzindo, em suma, que o imóvel foi adquirido por sua filha com doação de dinheiro realizada por seus pais, razão pela qual referida cláusula foi constituída visando resguardar o patrimônio familiar, principalmente pelo fato de ser filha do casal, estudante à época. Aduz que, pretende com o



requerido cancelamento possibilitar o exercício pleno dos direitos inerentes à propriedade objetivando a aquisição de imóvel maior para viver com sua filha, Rosane de Oliveira Saraiva, atualmente com total independência financeira.

Manifestação do Oficial Suscitante às fls. 31/32, reiterando os termos da inicial da dúvida.

Manifestação do Ministério Público à fl. 40, requerendo em diligências: a) intimação da impugnante para que apresente a certidão de óbito de Francisco dos Santos Saraiva; b) informar e/ou apresentar as primeiras ou últimas declarações do inventário deste.

Manifestação da Interessada à fl. 46, juntando aos autos a certidão de óbito requerida (fl.49), bem como informando que não existe inventário aberto do falecido do Francisco dos Santos Saraiva.

Parecer do Ministério Público pela procedência da dúvida (fls. 57).

A sentença julgou a dúvida procedente (fls. 59/62), considerando que no caso em apreço a suscitada não demonstrou necessidade ou miserabilidade capaz de justificar a extinção do gravame e a ausência de pedido alternativo de sub-rogação torna impositivo o acolhimento da dúvida, uma vez que não comprovada justa causa para mitigação do instituto.

Certificada a não interposição de apelação (fl.77), os autos vieram a este E. Conselho, por força do disposto no § 2º, do artigo 48 da LODJ.



Parecer da d. Procuradoria de Justiça às fls. 83/86, opinando pela confirmação da sentença.

VOTO

A sentença merece ser mantida em seus exatos termos.

No caso em comento, a parte interessada objetiva a averbação do cancelamento das cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade que gravam o imóvel objeto da matrícula 37.785, situado na Rua Pereira Nunes nº419, apt.302, Andaraí, nesta cidade.

O Oficial Registrador, no entanto, deixou de atender ao pleito, apontando a necessidade de autorização judicial uma vez que o instituidor, Francisco dos Santos Saraiva, já é falecido.

Conforme relatado pelo Oficial suscitante em sua inicial de fls. 03/05, FRANCISCO DOS SANTOS SARAIVA e AIDÊ DE OLIVEIRA SARAIVA, que ora figuram como doadores do numerário para aquisição do imóvel da escritura prenotada sob o nº 37.785, instituíram cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, **enquanto os doares forem vivos,** conforme consta expressamente registrado no **AV-08** e na **AV-09** (alteração da AV-08).



R-7-COMPRA - Rosane de Oliveira Saraiva, brasileira, solteira, maior, estudante, CIC nº 029.426.887-18, residente n/cidade, comprou o imóvel de Josimar Xavier Cunha e s/m Regina Maria de Sousa Cunha, portadora do CIC nº 583.005.707-72, conforme escritura de 8.9.95 do 4º Of: Lº 2353 fls. 142, pelo preço de R\$35.000,00. Rio, 1.12.95. O Oficial, *Car. Subst. Paulo Henrique de Souza*
AV-8-CLÁUSULAS - o imóvel fica gravado com as cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade enquanto viverem os pais da adquirente Francisco dos Santos e Aidé de Oliveira Saraiva, doadores do numerário necessário à realização da compra objeto do R-7, conforme a citada escritura de 8.9.95. Rio, 1.12.95. O Oficial, *Car. Subst. Paulo Henrique de Souza*
AV-9-ALTERAÇÃO DA AV-8 - nos termos do Ofício de 24.07.96 do 4º Ofício de Notas, fica alterada a AV-8, para constar que o imóvel fica gravado com as cláusulas acima enquanto viverem os pais da adquirente cujo nome correto é Francisco dos Santos Saraiva e s/mulher Aidé de Oliveira Saraiva e não como constou. Rio, 27.08.96. O Oficial, *Car. Subst. Paulo Henrique de Souza*

Sendo assim, observa-se que, as cláusulas restritivas ainda se encontram em pleno vigor, posto que somente falecera um dos doadores, o Sr. FRANCISCO DOS SANTOS SARAIVA, conforme certidão de óbito à fl.49.

Ou seja, a condição resolutiva das cláusulas que impuseram os gravames – morte de ambos os doadores – ainda não ocorreu.

Vale dizer que, tendo os doadores FRANCISCO DOS SANTOS SARAIVA e AIDÊ DE OLIVEIRA SARAIVA estipulado em conjunto tal condição resolutiva, não pode a Sra. Aidê, viúva de Francisco, sozinha cancelar a estipulação que fora feita por ambos.

Através da manifestação unilateral de vontade do doador ou testador, limita-se o exercício do direito de propriedade conferido ao donatário, herdeiro ou legatário, sendo permitido ao beneficiário usar, gozar e reivindicar o bem, faltando-lhe, contudo, o direito de dispor do bem recebido.

A respeito da matéria, a lição do Prof. Rodrigo da Cunha Pereira:



“ É a manifestação unilateral de vontade do doador ou testador, por meio da qual limita o exercício do direito de propriedade conferido ao donatário, herdeiro ou legatário. Ao beneficiário é permitido usar, gozar e reivindicar o bem, faltando-lhe o direito de dispor do bem recebido. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade (Art. 1.911, CCB). Ou seja, além de não ter a liberdade para dispor do bem, aquele que tem seu domínio não pode doar, permutar, dar em pagamento, oferecer como garantia real, hipotecar ou penhorar o bem recebido com tal cláusula. (Dicionário de Direito de Família e Sucessões: ilustrado. São Paulo: Saraiva, 2015.p.156) ”

Consoante determinação contida no art. 1.911, parágrafo único, do Código Civil, a alienação de imóveis submetidos à cláusula de inalienabilidade deve ser submetida à via judicial. Senão, vejamos:

“Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade. Parágrafo único. No caso de desapropriação de bens clausulados, ou de sua alienação por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro, **mediante autorização judicial**, o produto da venda converter-se-á em outros bens, sobre os quais incidirão as restrições apostas aos primeiros” (grifo nosso).

Corroborando com esse entendimento, confira-se o entendimento manifestado no procedimento de Dúvida julgado pela 1ª Vara de Registros Públicos do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, no julgamento do processo nº 0046548-31.2010.8.26.0100, *in verbis*:



“Dúvida. Escritura Pública de Doação (dos pais à filha) com as cláusulas temporárias de inalienabilidade e impenhorabilidade, extensiva aos frutos e rendimentos. Falecimento do cônjuge doador. Deseja o cônjuge sobrevivente (doadora) com a anuência da filha donatária outorgar escritura de cancelamento das cláusulas sobre a totalidade do gravame. Impossibilidade por vilipendiar vontade alheia válida e eficaz sobre a parte ideal dele, falecido. Contudo, possível o cancelamento do gravame sobre a parte ideal da cônjuge sobrevivente com a anuência da filha donatária. Dúvida prejudicada”

Conclui-se pela impossibilidade do cancelamento das cláusulas restritivas, uma vez que estas só estariam extintas com o evento morte de ambos os doadores, ademais o cancelamento somente pode ser feito pelas partes que a estipularam, tendo em vista que a restrição fora instituída conjuntamente entre Francisco e Aidê.

A propósito, os seguintes julgados:

EMENTAS: APELAÇÃO CÍVEL – PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA – IMÓVEL HAVIDO POR DOAÇÃO – CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE – CANCELAMENTO DOS GRAVAMES – IMPOSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA JUSTA MOTIVAÇÃO PARA TANTO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. As cláusulas de Inalienabilidade e Impenhorabilidade podem não ser vistas como absolutas e irremovíveis, tendo em vista o interesse público na circulação dos bens, à luz dos preceitos constitucionais que assegurem o direito de propriedade e determinam o cumprimento da função social (CF – art. 5º, XXII e XXIII) – Ausente a demonstração de justa motivação hábil a autorizar o cancelamento das restrições, essas devem ser mantidas, por se encontrarem com os evidentes propósitos que as



determinaram ao tempo da doação do imóvel ao Requerentes. 9TJ-MG – AC: 10000200756500001 MG, Relator: Roberto Vasconcellos, Data de Julgamento: 18/03/2021, Câmaras Cíveis /17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/03/2021).

EMENTA: APELAÇÃO – PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA – DOAÇÃO DE IMÓVEL – FALECIMENTO DE UM DOS DOADORES – CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE – LEVANTAMENTO DOS GRAVAMES – NÃO CABIMENTO. Ante a ausência de falecimento de ambos doadores, bem como apresentação de justa causa, incabível o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade. (TJ-MG –AC: 105181150165679001 Poços de Caldas, Relator: José Arthur Filho, Data de Julgamento: 09/05/2017, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/06/2017).

Por fim, cabe destacar trecho da sentença de fls. 60, ***in verbis***:

“(…). Importante destacar não ter a suscitada comprovado a independência financeira de sua filha Rosane de Oliveira Saraiva. Outrossim, ainda que fosse esse o caso, melhor sorte não teria seu requerimento, tendo em vista que, como dito alhures, o escopo das referidas cláusulas é a proteção do patrimônio do donatário e seus herdeiros.

Impende observar pela declaração de óbito de fl.13 dos autos que o falecido, Sr. Francisco dos Santos Saraiva, deixou três filhos maiores, sem que tenha sido carreada aos autos declaração de anuência dos





herdeiros com o levantamento do gravame, nem prova da independência financeira destes.

(...)

Desta feita, no caso em apreço a suscitada não demonstrou necessidade ou miserabilidade capaz de justificar a extinção do gravame e a ausência de pedido alternativo de sub-rogação torna impositivo o acolhimento da dúvida, uma vez não comprovada justa causa para mitigação do instituto.

De tal forma, não tendo sido cumpridas as exigências opostas, agiu bem o Suscitante em adiar o registro do título, devendo a dúvida ser julgada procedente. ” (Grifado)

Dessa forma, afigura-se correta a exigência registral e, por conseguinte, correto o entendimento explanado na douta sentença de procedência, ora em reexame.

Diante do exposto, apreciando o feito em reexame necessário, vota-se no sentido de **confirmar** a sentença de procedência da dúvida.

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2023.

Desembargador **CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA**

Relator