



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0024.15.126742-4/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 03/05/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 06/05/2016

Cidade: Belo Horizonte (6º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Belizário de Lacerda

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE - CANCELAMENTO JUDICIAL PARA REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESNECESSIDADE - RECURSO PROVIDO. A cláusula de incomunicabilidade não implica na inalienabilidade do imóvel, sendo incabível exigir, para o registro da escritura de compra e venda do bem, o prévio cancelamento judicial da restrição imposta quando da celebração da doação. Não há motivos para se exigir, como requisito de validade da venda, sub-rogação ou cancelamento de cláusula de incomunicabilidade lançada isoladamente.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.15.126742-4/001

Relator: Des.(a) Belizário de Lacerda

Relator do Acórdão: Des.(a) Belizário de Lacerda

Data do Julgamento: 03/05/2016

Data da Publicação: 06/05/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE - CANCELAMENTO JUDICIAL PARA REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESNECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.

A cláusula de incomunicabilidade não implica na inalienabilidade do imóvel, sendo incabível exigir, para o registro da escritura de compra e venda do bem, o prévio cancelamento judicial da restrição imposta quando da celebração da doação.

Não há motivos para se exigir, como requisito de validade da venda, sub-rogação ou cancelamento de cláusula de incomunicabilidade lançada isoladamente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.15.126742-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): VILARINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - APELADO(A)(S): CARTÓRIO 6 OFÍCIO REGISTRO IMÓVEIS BELO HORIZONTE REPRESENTADO(A)(S) POR OFICIAL TITULAR EUGÊNIO KLEIN DUTRA, DIRECIONAL NORDESTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADO(A)(S) POR RICARDO VALADARES GONTIJO - INTERESSADO: DIANA JAINE MARIANO JUNQUEIRA FERNANDES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 03 de maio de 2016.

DES. BELIZÁRIO DE LACERDA, RELATOR.

DES. BELIZÁRIO DE LACERDA (RELATOR)

VOTO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 41/43 proferida pela MMA. Juíza de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, a qual nos autos da Ação de Suscitação de Dúvidas nº 0024.15.126742-4, julgou procedente a dúvida suscitada para determinar que não seja promovida o registro pretendido até que a cláusula restritiva seja cancelada judicialmente.

Em razões recursais de fls. 44/48, a recorrente alega que cláusula de incomunicabilidade não impede a alienação do bem, não podendo a citada cláusula restritiva impedir que o proprietário possa dispor do bem.

Dispensada a apresentação de contrarrazões.

Parecer da Doutra PGJ pugnando pelo não provimento do recurso.

CONHEÇO DO RECURSO, posto que satisfeitos os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

O Oficial do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital entende que, para se proceder ao pretense registro, faz-se necessário o cancelamento ou a sub-rogação judicial do gravame do imóvel, em cumprimento ao artigo 250, I da LRP, que dispõe:

"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado".

Entende ainda o douto Oficial que a cláusula restritiva tem caráter personalíssimo, de modo que o seu cancelamento deve ser requerido por quem as instituiu. Destaca que, apesar de não impedirem a alienação, obstam o registro, citando como fundamento o § 2º do art. 1848 do CC/02 c/c art. 237 da LRP.

A cláusula de impenhorabilidade visa proteger o imóvel de eventual constrição por credores. É uma garantia conferida em favor do seu proprietário.

Havendo cláusula de incomunicabilidade o bem integra o patrimônio particular do beneficiado, não entrando na comunhão em virtude do casamento, qualquer que seja o regime de bens adotado.

No tocante a cláusula de inalienabilidade esta impossibilita que o bem seja transmitido a outrem por ato 'inter vivos'. A referida cláusula torna o bem fora do comércio, por não poder ser objeto de contrato.

Nenhuma das duas primeiras cláusulas restritivas traz em seu bojo elementos da última (inalienabilidade).

Havendo a cláusula de inalienabilidade, implicitamente decorre a incomunicabilidade. Mas, como acontece com a impenhorabilidade, é mais extensa a inalienabilidade, determinando que não se comunicam os bens. Todavia, pactuando somente que não se comunicam, não decorre a proibição de sua alienação.

No mesmo sentido, SÍLVIO VENOSA disserta que:

"A imposição isolada dessa cláusula não impede a alienação, de modo que a intenção do legislador pode facilmente ser contornada, uma vez que o produto da venda será fatalmente utilizado em proveito do casal, se não houver a sub-rogação da cláusula sobre outro bem. Não se pode presumir a inalienabilidade, se não vier expressa no testamento. Pode o testador evitar esse óbice impondo a inalienabilidade sob certo termo, ou determinando a conversão em determinados bens, em caso de alienação" (Direito Civil: direito das sucessões. 3. ed. - São Paulo: Atlas, 2003, p. 213).

Diante desse quadro, a proprietária de um imóvel gravado apenas com a cláusula de incomunicabilidade pode vendê-lo sem a necessidade de se proceder ao cancelamento prévio dessa cláusula.

Entendimento contrário seria o mesmo que conferir à incomunicabilidade os mesmos efeitos da inalienabilidade, ou seja, para vender, a donatária teria que provar a sub-rogação em imóvel com as mesmas características e, não possuindo este imóvel, seria necessário solicitar o seu cancelamento em

procedimento de jurisdição voluntária, com a comprovação de justa causa.

Esta deve ser a interpretação conferida ao artigo 1.848, § 2º do Código Civil e, ainda que não fosse, evidencio que este dispositivo, com caráter restritivo, disciplina a venda de imóveis herdados em sucessão legítima, não devendo esta restrição ser estendida à hipótese de venda de imóvel doado.

Nesse sentido já decidiu este Sodalício:

"PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DOAÇÃO COM CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE - AUSÊNCIA DE RESERVA DE USUFRUTO - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PELO DONATÁRIO - ADMISSIBILIDADE - CANCELAMENTO JUDICIAL DAS CLÁUSULAS PARA REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESNECESSIDADE - REGRA DA ESPECIFICIDADE E DA CONTINUIDADE DA CADEIA REGISTRAL. As cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade não implicam na inalienabilidade do imóvel, sendo incabível exigir, para o registro da escritura de compra e venda do bem, o prévio cancelamento judicial das restrições impostas quando da celebração da doação. Os princípios da continuidade e da especificidade do registro público impõem que, no caso de alienação do imóvel pelo donatário, sejam observadas as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, salvo cancelamento pelo instituidor, ou participação no instrumento público de compra e venda anuindo que a venda do bem possa ser formalizada sem a incidência de tais ônus". (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.101108-8/001, Relator(a): Des.(a) Edilson Fernandes, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/01/2011, publicação da súmula em 04/02/2011).

Extrai-se dos autos que o imóvel foram gravados unicamente com a cláusulas de incomunicabilidade, nada mencionando sobre a inalienabilidade dos bens.

Assim sendo, se a intenção dos doadores fosse manter o bem na propriedade da donatária, teria inserido também a cláusula de inalienabilidade no registro dos imóveis, o que não ocorreu na hipótese.

Nesse contexto, tem-se que o imóvel em questão gravado somente com a cláusula de incomunicabilidade pode ser livremente alienado.

Forte nesses fundamentos, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para julgar procedentes os pedidos iniciais reformando a r. sentença e determinar que o ilustre Oficial do 6º Cartório de Imóveis de Belo Horizonte proceda ao registro da escritura de compra e venda apresentada pelo apelante (fls. 28/30v).

Custas *ex lege*.

DES. PEIXOTO HENRIQUES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WILSON BENEVIDES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"