



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1036521-30.2014.8.26.0100

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 23/02/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** São Paulo (17º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – REGISTRO DE “ESCRITURA DE CONFERÊNCIA DE BENS” – IMPOSSIBILIDADE – CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE – NECESSIDADE DE SUB-ROGAÇÃO DO VÍNCULO – RECURSO DESPROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 1036521-30.2014.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **SÔNIA MARIA SIMÃO JACOB**, é apelado **17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** E **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2015.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível n.º 1036521-30.2014.8.26.0100

Apelante: Sonia Maria Simão Jacob

Apelado: 17º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Voto n.º 34.148

**REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – REGISTRO DE “ESCRITURA DE CONFERÊNCIA DE BENS” – IMPOSSIBILIDADE – CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE – NECESSIDADE DE SUB-ROGAÇÃO DO VÍNCULO – RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de apelação tirada em face de sentença que manteve a recusa do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em registrar “escritura de conferência de bens”, por meio da qual a interessada pretende reverter o imóvel que recebeu, por doação, para uma microempresa, cujos sócios são ela e seus dois filhos.

O Oficial negou o registro porque a doação foi feita com cláusula vitalícia de incomunicabilidade. A alienação do imóvel só poderia ser feita com anuência dos doadores, se vivos, ou, se falecidos, com a sub-rogação do vínculo em outro imóvel. Tendo em vista o falecimento dos doadores, torna-se necessária a sub-rogação, mediante procedimento judicial.

A recorrente alega que as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade dizem respeito a testamento e não a doações. Cuidando-se de cláusulas que limitam direitos, a interpretação de sua aplicação deve ser restritiva. Diz, também, que não houve alienação do imóvel, mas mera transferência para empresa de que detém a maioria do capital, tendo os dois filhos como sócios. E a cláusula de incomunicabilidade poderá gravar as cotas que receber com o aumento do capital social. No mais, a recorrente aponta que o intuito da imposição da cláusula foi impedir a comunicação do bem ao seu antigo marido e não se justifica, dezoito anos depois, com o casamento já desfeito, a manutenção de um ônus tão excessivo.

A Doutra Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Não há dúvida de que as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade podem ser impostas não apenas em atos *causa mortis*, mas, também, em doações. Observa, a propósito, Ademar Fioranelli:

*“O art. 1.848 refere-se a atos causa mortis (testamento), impondo-se a pergunta: e nas doações (atos inter vivos) o disposto no referido artigo torna-se aplicável? Que o doador pode impor cláusulas restritivas ao bem doado, parece ser matéria pacífica tanto entre doutrinadores como na jurisprudência.” (“Das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade”, Saraiva, 2009, p. 10)*

A alegação de que não há alienação, mas mera transferência de bem, carece de sentido. Alienação é termo lato, que indica exatamente a transferência do bem de uma titularidade a outra. Na hipótese, a transferência da pessoa física para a pessoa jurídica que, embora microempresa, não se confunde com sua sócia majoritária.

O fato é que, como exposto pelo Oficial, a cláusula de incomunicabilidade foi imposta, pelos doadores – pais da interessada –, com duas condicionantes: o bem só poderia ser alienado com sua anuência, se vivos e, se falecidos, poderia ser alienado com sub-rogação do vínculo.

Sub-rogação faz-se pela via judicial – procedimento de jurisdição voluntária – e nessa via é que se verificará a oportunidade e conveniência de, eventualmente, se transferir o gravame para cotas sociais ou algum outro bem indicado. O que não se pode é ignorar a cláusula, que foi imposta em ato gracioso, o que afasta, por si só, o inconformismo quanto à manutenção da imposição do ônus.

Meu voto, à vista do exposto, nega provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 06.03.2015)