

CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE

Impossibilidade de vinculação de imóvel, pelo próprio adquirente, na escritura de compra e venda, com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade.

VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Proc. n.º 60.818

Requerente: José de Aguiar Dias

Requerido : 9.º Ofício do Registro Geral de Imóveis

P A R E C E R :

Trata-se de escritura de compra e venda apresentada ao 9.º de Imóveis que adiou o seu registro pelos motivos apontados a fls. 9, ou seja, conter, o título, as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias.

Sustenta, o Requerente, a fls. 2 e a fls. 11, que a inserção dessas cláusulas na compra e venda se explica e se justifica pelo fato de os recursos para o pagamento do preço terem sido objeto de doação e "as cláusulas a que se refere o impugnação são as de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias, impostas pelo Suplicante obviamente por inspiração de garantir sua filha de imprevistos capazes de comprometer a propriedade", (fls. 2). Adianta ainda o requerente, a fls. 12; "As cláusulas são lícitas porque não proibidas expressamente e o direito ensina, aos que o estudam, sem querer sabê-lo sem essa condição, que só não se admitem as que contrariam os bons costumes, as que privem de todo efeito o ato ou o subordinem ao arbítrio de uma das partes. Também se aprende na escola que a doação pode ser clausulada como as verbas testamentárias."

Não há dúvida que tem razão o Requerente quanto à possibilidade de clausular a doação. Entretanto, no caso, não se trata de doação mas, de compra e venda em que a compradora estabelece a vinculação do imóvel que adquire.

Parece ser entendimento pacífico que a vinculação só é possível em relação a terceiros. É o que ensina Washington Barros Monteiro em relação à cláusula de inalienabilidade.

"Trata-se de ônus que só se estabelece em relação a terceiros (donatários, herdeiros e Legatários), pois a ninguém se permita, ainda com a homologação judicial, vincular os próprios bens, salvo no caso especial de constituição do bem de família." (Curso, Direito das Sucessões, 1968, pág. 145).

Também Serpa Lopes, discorrendo sobre a cláusula de não alienar tem o mesmo entendimento:

“Pode um imóvel transformar-se em bem inalienável por força de convenção? Fora de dúvida que nas doações e nos testamentos, a cláusula de inalienabilidade é perfeitamente admissível. Mas sê-lo-á igualmente nos atos inter-vivos a título oneroso? O princípio doutrinário, sem discrepância consagrado pelos autores, é o ser impotente a vontade do homem para atribuir às coisas o caráter de inalienáveis de modo a tornar nulo qualquer ato de disposição. Uma cláusula nesse sentido seria considerada juridicamente impossível. Consequentemente inútil pactuar-se uma tal restrição ao direito de propriedade, fora dos casos por lei considerados suscetíveis de tais disposições. De modo nenhum poderia figurar numa transcrição ou numa inscrição, e nenhuma eficácia lhe comunicaria, se realizada.” (Tratado de Registros Públicos, 1960, vol. III pág. 295).

Tem-se pois como certo, segundo os doutrinadores acima citados, ser inadmissível o comprador vincular o seu próprio imóvel, salvo no caso do “bem de família.”

No caso dos autos sustenta-se a validade da vinculação em face de o dinheiro, com o qual a compradora pagou o preço, ter-lhe sido doado com essa finalidade, ou seja, adquirir o imóvel clausulando-o de impenhorável e incomunicável. A sustentação se desenvolve nesse sentido como se estivesse discutindo o ato da doação e não o ato da compra e venda. Ora, não se nega a possibilidade de clausular a doação com condições ou encargos. É evidente que o autor da doação pode estabelecer encargos obrigando o donatário a fazer ou deixar de fazer alguma coisa. Não menos evidente, no entanto, que tais encargos hão de ser juridicamente possíveis pois a impossibilidade jurídica tornaria sem efeito a cláusula. Assim, portanto, ainda que se diga — no caso dos autos — que a doação do dinheiro se trata de “donatione sub modo”, sendo o *modus* a utilização do dinheiro na aquisição de imóvel com os gravames estipulados pelo doador, ainda assim, a invalidade nos parece flagrante. Ao doar o dinheiro não poderia, o doador, determinar ao donatário comportamento juridicamente impossível. Se há, para o comprador, no contrato de compra e venda, impossibilidade jurídica para gravar o seu próprio bem, parece-nos perfeitamente claro que essa impossibilidade perdura ainda quando o dinheiro de que se utiliza para pagamento do preço, provenha de liberalidade onerada com aquela incumbência. A escritura, cujo registro se pretende (fls. 5/7v), é de compra e venda de imóveis, não importando

pois a origem dos recursos com que o preço foi pago, para tornar válidas cláusulas que não se admitem nos atos inter-vivos a título oneroso.

Opino, **data venia**, pelo indeferimento do registro pretendido.

Em 30/1/76

J. S. Lobo

12.º Curador de Justiça

PENA ACESSÓRIA

2.ª CAMARA CRIMINAL DO TRIBUNAL DE ALÇADA

Apelação Criminal n.º 12.456

Apelante: Everaldo Francisco de Oliveira

Apelada : A Justiça

Relator : Juiz Luciano Belém

P A R E C E R :

1.º — Da respeitável sentença de fls. 110/111, que o condenou à pena de dois (2) anos, quatro (4) meses e cinco (5) dias de detenção, como incurso nas penas dos arts. 121, § 3.º, e 129, § 6.º, cc/cc 51 do Código Penal, tempestivamente (fls. 114), apela EVERALDO FRANCISCO DE OLIVEIRA, achando-se a apelação arazoada às fls. 116/125 e contra-arazoada às fls. 127.

2.º — Ainda que admitido o procedimento culposo do outro acusado, o que para argumentar, é sabido que no Direito Penal não existe **compensação de culpa**, e que imprudentemente agiu o apelante ao **avançar** o sinal luminoso existente no local, conforme se conclui, inequivocamente, da leitura dos depoimentos de duas testemunhas **insuspeitas** e que se encontravam em uma viatura que seguida alguns metros atrás da Kombi conduzida pelo sentenciado absolvido, MISAEL EMILIANO DA SILVA. Trata-se do Capitão da Polícia Militar ALÍPIO ANTÔNIO CASCÃO GOMES e de SILAS NERIS SALDANHA, soldado da mesma Corporação (fls. 42/44v). Claro está que seus depoimentos prevalecem sobre o da testemunha de fls. 16/17, **cobrador do coletivo dirigido pelo apelante**, tendo notado o eminente Dr. Juiz, com bastante propriedade, cogitar-se de “depoimento por demais suspeito, pois o fez em favor de seu colega