



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO E
PRÁTICA EXTRAJUDICIAL

KARLENE DOS SANTOS PEIXINHO SENA

**O CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE
PROPRIEDADE PELA VIA ADMINISTRATIVA NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS APÓS O FALECIMENTO DO DOADOR**

Salvador – BA

2026

KARLENE DOS SANTOS PEIXINHO SENA

**O CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE
PROPRIEDADE PELA VIA ADMINISTRATIVA NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS APÓS O FALECIMENTO DO DOADOR**

Artigo Científico apresentado ao Programa de Pós-graduação em Direito Imobiliário e Prática Extrajudicial pela Faculdade Baiana de Direito, como requisito para obtenção do título de pós-graduação.

Orientadora: Prof^ª Mestra Carolina Catizane

Salvador – BA

2026

O CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE PELA VIA ADMINISTRATIVA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS APÓS O FALECIMENTO DO DOADOR

Karlene dos Santos Peixinho Sena¹

RESUMO

O presente artigo científico estuda a viabilidade do cancelamento administrativo, por meio do Cartório de Registro de Imóveis, das Cláusulas restritivas de propriedade, inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, após a morte do doador, quando a escritura pública de doação não possui um termo expresse da sua extinção. A problemática central é a análise da preservação da vontade do instituidor falecido frente à possibilidade de desoneração do imóvel, e a legitimidade do registrador em proceder com tal averbação sem a necessária intervenção jurisdicional. Partindo-se da perspectiva da experiência prática como escrevente em Cartório de Registro de Imóveis, questiona-se se a via administrativa é suficiente para preservar a segurança jurídica ou se a análise da justa causa para a revogação da restrição ao direito de propriedade e da sua função social exigiria de forma obrigatória, o exame do Poder Judiciário. A realização de uma análise profunda do histórico das cláusulas, sob a visão do Direito Civil, dos institutos da doação e do testamento e as formas de extinção das cláusulas foram fundamentais para se obter o entendimento do problema e o desenvolvimento do trabalho, de modo que a pesquisa em livros especializados e cursos da internet foram utilizados como base. Metodologicamente o presente trabalho utiliza a pesquisa bibliográfica.

Palavras-chave: cláusulas restritivas de propriedade; cancelamento administrativo; registro de imóveis; morte do doador; função social da propriedade.

ABSTRACT

This scientific article examines the viability of administrative cancellation, through the Real Estate Registry Office, of property restrictive clauses—specifically, inalienability, unattachability, and incommunicability—following the donor's death, when the public deed of donation lacks an express clause for its termination. The central issue is analyzing the preservation of the deceased instating party's will against the possibility of releasing the property from encumbrances, as well as the registrar's legitimacy to proceed with such registration without mandatory judicial intervention. Drawing from practical experience as a real estate registry clerk, this study questions whether the administrative route is sufficient to preserve legal certainty, or if analyzing the just cause for revoking restrictions on property rights and its social function would strictly require oversight by the Judiciary. A profound historical analysis of these clauses under Civil Law, the institutes of donation and wills, and the methods for terminating these clauses proved fundamental to understanding the problem and developing

¹ Pós-graduanda em Direito Imobiliário e Prática Extrajudicial pela Faculdade Baiana de Direito. Graduada em Direito pela UNIRB-Faculdade Regional da Bahia.

this study, supported by research from specialized books and online courses. Methodologically, this paper utilizes bibliographic research. [\[1\]](#)

Keywords: restrictive property clauses; administrative cancellation; real estate registration; death of the donor; social function of property.

1 INTRODUÇÃO

O estudo das cláusulas restritivas de propriedade (inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade) é fundamental para entendermos a função social da propriedade e o início e o fim da autonomia privada. Ademais, elas implicam diretamente na circulação de bens e na segurança jurídica no mercado de imóveis. As cláusulas podem estar presentes nas matrículas dos imóveis, escrituras públicas de doações ou testamentos.

A análise é imprescindível para compreender que essas cláusulas somente poderão ser colocadas em atos como a doação e o testamento. As cláusulas, em regra, são vitalícias, até a morte da pessoa que recebeu o bem.

Têm como objetivo principal a proteção patrimonial, de modo a assegurar a permanência do patrimônio dos herdeiros e donatários.

O profundo entendimento dos registradores de imóveis quanto ao cancelamento ou sub-rogação dessas cláusulas é uma das formas mais eficazes de se desimpedir transações com imóveis.

Há a possibilidade do cancelamento administrativo, o qual é realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. Isso acontece quando há a previsão na própria escritura de doação, que as cláusulas vigorarão apenas enquanto o doador estiver vivo. Contudo, há entendimentos jurídicos que admitem a possibilidade de cancelamento das cláusulas diretamente no CRI, após o falecimento do doador, mesmo sem previsão na escritura pública de doação.

Este artigo aborda o cancelamento de cláusulas restritivas de propriedade, com foco em analisar a viabilidade deste ato diretamente no Cartório de Registro de Imóveis após o falecimento do doador. Para isso, discorreremos sobre a preservação da vontade do doador e a função de se proteger o patrimônio do donatário.

A avaliação da viabilidade será iniciada por meio do estudo dos atos de liberalidade que permitem a origem de tais gravames. Detalharemos, ainda, a natureza e as características de cada restrição.

A função social da propriedade será um tema abordado em confronto com a continuidade da inalienabilidade, assim como a forma procedimental da averbação dessas imposições na

matrícula do imóvel. Por último, o estudo discorre as formas de sub-rogação, o cancelamento por via judicial e as formas de revogação e extinção das cláusulas, examinando os limites de atuação administrativa do registrador diante dos princípios da legalidade e continuidade.

2 O TESTAMENTO E A DOAÇÃO

Antes de abordar as cláusulas restritivas de propriedade, é fundamental entender os institutos do testamento e da doação, uma vez que a imposição das cláusulas é realizada através dos atos de liberalidade.

O ato de generosidade, no qual o testador ou doador pode realizar a transferência do seu patrimônio, desejando proteger a pessoa que será beneficiada é o testamento e a doação. de modo que as cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade somente poderão ser impostas por meio da doação e do testamento (atos de disposição gratuitos).²

A causa importante da sucessão testamentária é a vontade da pessoa que faleceu. Sendo o testamento a forma que o de cujus possui para expressá-la. Nesta circunstância, ocorre a instituição dos legatários e herdeiros.

O herdeiro tem direito a receber o todo ou a quota parte ideal do patrimônio. O herdeiro pode ser legítimo (nos casos em que a própria lei indica) ou testamentário (quando há a indicação no testamento).³

Por meio do princípio da Saisine, entendemos que a transmissão da herança para o herdeiro acontece no momento do óbito. Ele sucederá tanto aos créditos quanto as dívidas (até o limite da herança). O legado, por sua vez, acontece apenas na sucessão testamentária. Não se aplicando a este a transmissão automática (saisine). A imposição das cláusulas poderá ser realizada para herdeiros e para legatários. Será necessário a justa causa, se for gravar a legítima de um herdeiro necessário. Para o legatário não é necessário a justa causa para a imposição das cláusulas, pelo fato do legado ser uma liberalidade pura sobre a parte disponível.⁴

² SALOMÃO, Marcos. **Planejamento Sucessório e Doação**. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026.

³ SALOMÃO, Marcos. **Planejamento Sucessório e Doação**. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026.

⁴ SALOMÃO, Marcos. **Planejamento Sucessório e Doação**. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026.

Comumente o testamento é realizado por testadores que desejam beneficiar pessoas, através de legado, por testadores que não possuem filhos, ou para um cônjuge que quer beneficiar o outro cônjuge, no lugar dos seus ascendentes.⁵

O artigo 426 do Código Civil de 2002, não permite o pacto sucessório (ou pacta corvina). Assim, não é possível lavrar um contrato que tenha por objeto a herança da pessoa viva. Todavia, a partilha em vida é permitida consoante o artigo 2.018 do Código Civil, desde que não ocorra prejuízo a legítima dos herdeiros necessários. Sendo o testamento uma ferramenta de planejamento sucessório, que acontece quando há a doação de ascendentes para descendentes.⁶

O código Civil, no art. 1.848, caput, dispõe:

Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.⁷

Assim, a cláusula a ser apontada precisa ser justa.⁸

O artigo 1.848, § 2º do Código Civil trata da sub-rogação de vínculos. De modo a permitir que a proteção dada ao patrimônio, ou seja, as cláusulas restritivas, seja transferida de um bem para outro. Neste cenário é preciso demonstrar ao juízo uma necessidade real, para vender o imóvel com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Assim, se faz necessário dois fatores, a justa causa e a autorização judicial.⁹

No entanto, caso a pessoa não possua herdeiros necessários (descendentes, ascendentes ou cônjuge/companheiro), ela poderá testar 100% dos seus bens livremente, para parentes colaterais, amigos, instituições ou para quem desejar. A pessoa que possui herdeiros necessários, precisa reservar 50% da legítima.¹⁰

⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 7: direito das sucessões**. 2008. p. 204.

⁶ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026

⁷ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: Planalto. Acesso em: 29 jul. 2026. [[1](#), [2](#)]

⁸ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 190.

⁹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 190.

¹⁰ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026

Os herdeiros colaterais, a exemplo dos tios, sobrinhos, irmãos e primos não são herdeiros necessários, mas são herdeiros legítimos. Caso a pessoa não elabore um testamento, eles irão herdar. Mas desejando excluí-los, poderá fazer um testamento de modo a destinar todo o patrimônio para terceiros, sem a necessidade da justificação da exclusão.¹¹

A doação, por sua vez, é um contrato obrigacional. Será necessário o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis para que o domínio de um imóvel seja efetivamente transmitido ao donatário.¹²

A doação é um contrato de liberalidade, pelo qual o doador em vida transfere bens do seu patrimônio para o de outra pessoa. Mas, essa liberalidade encontra limites legais.¹³

Um dos pontos fundamentais na doação é a aceitação, que poderá ser expressa ou presumida. A doação de ascendente para descendente não obriga o consentimento dos demais herdeiros. O doador deverá declarar que possui renda para a sua subsistência, vez que a doação de todos os bens é nula, conforme dispõe o artigo 548 do Código Civil de 2002. Sendo vedada a doação universal. A declaração somente não será necessária, caso a doação esteja sendo realizada com reserva de usufruto. O doador somente poderá doar a parte que poderia dispor em testamento, não podendo excedê-la, sob pena de nulidade.¹⁴

A lei assegura a dignidade do doador e o direito sucessório dos herdeiros.¹⁵

A escritura pública de doação deverá constar que se trata da parte disponível ou antecipação de legítima. Se a doação for de ascendentes para descendentes, ou de um cônjuge para outro cônjuge, o bem deverá ser levado a colação, a não ser que seja consignado no título, que o bem saiu da parte disponível.¹⁶

Nos termos do artigo 549 do Código Civil, configura-se como doação inoficiosa, sendo, portanto, nula, a liberalidade que ultrapassa a parcela que o doador poderia dispor em

¹¹ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026

¹² SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026.

¹³ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis II. 2 ed. São Paulo. Saraiva, 2013. p. 83.

¹⁴ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026.

¹⁵ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis II. 2 ed. São Paulo. Saraiva, 2013. p. 83.

¹⁶ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 03 ago. 2026.

testamento. Essa norma tem o objetivo de proteger a legítima dos herdeiros necessários, de modo a garantir que a doação não invada a metade indisponível do patrimônio do doador.¹⁷

Existem três modalidades de doação:

1. a doação pura e simples, na qual o donatário não possui encargos;
2. doação de ascendentes para descendentes, de um cônjuge para outro cônjuge, que ensejará em adiantamento da legítima;
3. doação de ascendentes para descendente, que consigna expressa dispensa de colação em inventário e que saiu da parte disponível do doador;¹⁸

As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade podem ser gravadas na escritura pública de doação.¹⁹

A cláusula de reversão pode ser estipulada pelo doador, nesta situação, o bem retorna ao seu patrimônio, caso o doador faleça antes dele. Nesta circunstância, será procedido na matrícula do imóvel, à averbação do óbito e do cancelamento do registro da doação.²⁰

A realização do pagamento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), deverá constar da escritura pública, assim como a data do pagamento, base de cálculo, valor do imposto e o agente de pagamento.²¹

3 HISTÓRICO DAS CLÁUSULAS DE RESTRIÇÃO

As cláusulas restritivas de alienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, embora tenham a aparência de modernidade no direito, possuem raízes na história, consolidada a partir do direito romano.

¹⁷ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis II. 2 ed. São Paulo. Saraiva, 2013. p. 83.

¹⁸ BAHIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça e Corregedoria das Comarcas do Interior. Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023. Institui o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado da Bahia. Art.982, 2023

¹⁹ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 03 ago. 2026.

²⁰ SALOMÃO, Marcos. Planejamento Sucessório e Doação. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026.

²¹ BAHIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça e Corregedoria das Comarcas do Interior. Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023. Institui o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado da Bahia. Art.984, 2023

As famílias romanas se preocupavam em manter o patrimônio dentro do mesmo círculo familiar, o que deu origem aos primeiros dispositivos de se restringir a transferência da propriedade. Esse mecanismo tinha o objetivo de impedir que os herdeiros acabassem com a riqueza construída pela família, de modo a respeitar a vontade do testador e preservar o patrimônio.

No direito ocidental, por sua vez, a propriedade inicialmente era vista como um direito individualista e absoluto.

No Brasil, a partir da sua independência, dada a importância da circulação de riquezas, o Decreto nº 1.237, de 1864, tentou terminar com os vínculos de bens que permitiam que os bens pertencessem a determinada família de forma perpétua.

Feliciano Pena foi o autor do projeto que deu origem ao Decreto 1.839/1907, que regulou as regras de sucessão legítima. Para ele, poderia haver a necessidade de usar as restrições pelos testadores, que possuíam um conhecimento aprofundado de seus herdeiros. Com a nova lei, começaram a surgir discussões sobre a necessidade do testador de justificar ou não as restrições.

22

Os que se opõem ao uso das cláusulas, o fazem principalmente com relação à cláusula de inalienabilidade, na justificativa que ela retiraria da circulação comercial, um bem, por um momento prolongado de tempo. Entretanto, as cláusulas se consolidaram por defenderem a família. Fato notório, no direito romano, como é visto na lei das XII Tábuas e na Lei Julia de Fundo Dotali, que proibia o esposo alienar imóvel que fazia parte do dote da esposa, sem seu consentimento.²³

Também inspirada pelas Ordenações Portuguesas, as cláusulas restritivas diminuíam os atributos legais do dono de um imóvel: usar, gozar, dispor e reivindicar. Em uma circunstância de colocar as cláusulas no testamento, o beneficiário receberia o imóvel de forma limitada.²⁴

A proibição de vender um imóvel, quando instituída por testamento, objetivava inicialmente proteger a família, contra os herdeiros que poderiam administrar de forma

²² FIORANELI Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 28, jan.-dez.,1987.

²³ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 28, jan.-dez.,1987.

²⁴ ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. Curso de Direito Civil. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026. p. 509.

incorreta o imóvel, levando-o a perdê-lo. Contudo, não era uma cláusula permanente, após o falecimento da pessoa instituída, o imóvel poderia ser vendido. O direito brasileiro antigo, por sua vez, influenciado pelo direito romano, aderiu às cláusulas restritivas, com a finalidade de também proteger a família. Inicialmente a inalienabilidade era relativa, logo após se estabeleceu a inalienabilidade absoluta, através da Lei 1.839 de 1907.²⁵

O Código Civil de 1916 manteve a possibilidade do testador ou doador utilizar as cláusulas restritivas, com a imposição da inalienabilidade, por exemplo, sobre os bens da legítima dos herdeiros, sem a necessidade de se usar qualquer justificativa. O que refletia uma sociedade agrária e familiar que privilegiava a segurança em detrimento a circulação dos bens.

Com o Código Civil de 2002, houve uma profunda mudança, o legislador objetivando garantir a livre circulação de bens e respeitando o princípio constitucional da função social da propriedade, proibiu o testador ou o doador de impor de cláusulas restritivas sobre os bens da legítima, a não ser que haja uma justificativa, ou seja, uma justa causa.

No nosso ordenamento jurídico, as cláusulas restritivas são inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade.

4 DAS CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE

4.1 Cláusula de inalienabilidade

A retirada da faculdade de dispor da coisa dada ao beneficiário é a cláusula de inalienabilidade, sendo uma restrição imposta pelo doador ou testador. Esta cláusula não pode ser perpétua.²⁶

²⁵ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 28, jan.-dez., 1987.

²⁶ NICOLAU Balbino Filho, Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis, 5. ed., São Paulo: Saraiva, p. 92.

É indiscutível, que a cláusula de inalienabilidade traz um prejuízo significativo a circulação das riquezas, contudo há uma previsão na legislação para impedir que a fortuna dos pródigos venha a acabar, entretanto há alguns limites.²⁷

Absoluta, relativa, vitalícia e temporária são as formas de classificação da cláusula de inalienabilidade.²⁸

Há uma classificação dada pelos civilistas, quanto à cláusula de inalienabilidade, ela será absoluta ou relativa, quanto a sua extensão e será vitalícia ou temporária, quanto à sua duração.

29

A cláusula de inalienabilidade será absoluta quando o beneficiário não puder alienar o bem a quem quer que seja. Ainda assim, o juiz poderá cancelar a cláusula de restrição, se for realizado o pedido ao mesmo, com substituição por outro bem, sobre o qual se gravará a cláusula.³⁰

A cláusula será relativa quando a restrição à alienação do bem for direcionada a pessoas específicas ou a determinados bens da herança.³¹ Desse modo, alguns bens poderão ser alienados a qualquer pessoa, enquanto outros permanecerão inalienáveis.³² Poderá, assim, haver, por exemplo, a proibição de alienação do bem a determinada pessoa, como um inimigo do testador.³³

Quanto à duração, a cláusula de inalienabilidade será vitalícia quando houver a proibição de alienar o bem durante toda a vida do beneficiário, ou seja, da pessoa que recebeu o bem, extinguindo-se com o seu falecimento.³⁴ A inalienabilidade não pode se estender além da vida

²⁷ NICOLAU Balbino Filho, *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed., São Paulo: Saraiva, p. 93.

²⁸ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 19/37, p. 29, jan.-dez., 1987.

²⁹ AGHIARIAN, Hercules. *Curso de Direito Imobiliário*. 12. ed., São Paulo: Atlas, p. 769.

³⁰ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 19/37, p. 29, jan.-dez., 1987.

³¹ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, 19/37, p. 29, jan.-dez., 1987.

³² AGHIARIAN, Hercules. *Curso de Direito Imobiliário*. 12. ed., São Paulo: Atlas, p. 770.

³³ AGHIARIAN, Hercules. *Curso de Direito Imobiliário*. 12. ed., São Paulo: Atlas, p. 770.

³⁴ NICOLAU Balbino Filho, *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed., São Paulo: Saraiva, p. 93.

do beneficiário, não podendo, portanto, ser estabelecida por prazo indeterminado.³⁵ Sua duração, assim, é limitada à vida do beneficiário.

A cláusula de inalienabilidade será temporária quando impedir o beneficiário de alienar o bem durante determinado período ou quando estiver condicionada à ocorrência de determinado evento, como atingir determinada idade.³⁶

Quando o bem é adquirido de forma onerosa, não é possível a imposição desta cláusula. Situação diferente ocorre quando há a doação modal em uma escritura de compra e venda. Nesta circunstância, como há a doação de numerário, por exemplo o pai doa o valor para o filho comprar um imóvel, é possível a imposição das cláusulas, desde que sejam realizados de forma simultânea. A realização da celebração do negócio é feita com o vendedor e comprador, sendo o doador do numerário qualificado como interveniente anuente doador.³⁷

Conforme a Súmula 49 do STF, aprovada em 1963: A cláusula de inalienabilidade inclui a incomunicabilidade. Essa súmula foi editada na década de 1960, neste momento o STF possuía competência para interpretar o Código Civil de 2002. Naquele momento, havia a discussão nos tribunais da época, se o testador ou doador ao impor a cláusula de inalienabilidade, impediria a comunicação deste bem, no caso de casamento da pessoa que seria beneficiada. O STF entendeu que quem proíbe a alienação para terceiros, de igual modo proíbe a comunicação do bem com o cônjuge. Sendo uma concepção mais restrita, com relação ao artigo 1.911 do Código Civil de 2002. Conforme o dispositivo legal, a cláusula de inalienabilidade, gravada sobre os bens por ato de liberalidade (doação ou testamento), gera de forma automática as cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade.³⁸

Contudo, se houver a gravação apenas das cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, o bem não ficará inalienável.

³⁵ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 30, jan.-dez.,1987.

³⁶ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 29, jan.-dez.,1987.

³⁷ FIORANELI, Ademar. Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 30, jan.-dez.,1987.

³⁸ ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. Curso de Direito Civil. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026. p. 510.

Os bens, portanto, devem ficar no nome do adquirente, quando há a cláusula de inalienabilidade, deste modo não poderá ser objeto de meação, quando se referir a determinados regimes de bens.

Levando em consideração que a cláusula de inalienabilidade deve afetar apenas o proprietário do imóvel, poderá um terceiro adquirir o imóvel, por meio da usucapião.³⁹

4.2 Cláusula de incomunicabilidade

Esta cláusula permite que o imóvel não seja comunicado com o cônjuge, não importando o regime de bens adotado. O testador ou doador poderá gravá-la sozinha ou juntamente com as demais cláusulas.⁴⁰

A cláusula de incomunicabilidade tem o objetivo de proteger o herdeiro ou legatário. Exemplificando-a, é imaginar um imóvel doado ao pai pela filha, casada pelo regime da comunhão total de bens, mas que temendo que o imóvel comunique com o genro, grava o bem com a cláusula de incomunicabilidade.

É importante destacar também, que o testador deverá informar a justa causa quando estabelecer as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade sobre os bens da legítima, consoante o artigo 1.848 do Código Civil.

Entre as razões que podemos destacar para justa causa está a falta de competência dos herdeiros na administração dos bens, não permitir que o cônjuge do herdeiro que gasta de forma descontrolada destrua os bens.⁴¹

4.3 Cláusula de impenhorabilidade

O bem gravado com a cláusula de impenhorabilidade impede o registro da penhora.⁴² Essa cláusula não pode ser imposta pelo próprio proprietário, em relação aos seus bens.⁴³

³⁹ ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. Curso de Direito Civil. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026. p. 999.

⁴⁰ NICOLAU Balbino Filho, Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis, 5. ed., São Paulo: Saraiva, p. 92.

⁴¹ NICOLAU Balbino Filho, Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis, 5. ed., São Paulo: Saraiva, p. 94.

⁴² NICOLAU Balbino Filho, Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis, 5. ed. São Paulo: Saraiva, p. 94.

⁴³ AGHIARIAN, Hercules. Curso de Direito Imobiliário. 12. ed, São Paulo: Atlas, p. 777.

5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade não pode ser caracterizada como um direito absoluto. Devendo esse direito ser exercido em conformidade com a função social, de forma a servir como um limitador que determina o proprietário a agir de modo a não prejudicar a coletividade e a atender aos fins socioeconômicos que estão consignados na Constituição Federal.⁴⁴

É necessário que a propriedade cumpra um papel útil à sociedade, para receber a proteção do Estado. De forma que o imóvel deve ter utilidade social, aproveitamento econômico e respeitar as leis trabalhistas e ambientais.

A cláusula de inalienabilidade traz um conflito, vez que pode impedir a função social da propriedade. Caso o beneficiário receba o imóvel e não tenha condições de mantê-lo, ele poderá sofrer um processo de desvalorização. Podendo ficar abandonado, sofrer dívidas condominiais e IPTU, nas quais a cláusula de impenhorabilidade é excepcionada, por se tratar de dívidas de natureza propter rem.⁴⁵

Assim, é necessário ser observado se a cláusula de inalienabilidade em certas situações não estaria prejudicando a dignidade da pessoa humana e a função social.

6. A AVERBAÇÃO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Consoante art. 167, II da lei 6.015/73 as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas aos imóveis é um ato de averbação.⁴⁶

⁴⁴ GOOGLE.. Gemini. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com.Acessp> em: 30 jul. 2026.

⁴⁵ GOOGLE.. Gemini. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com.Acessp> em: 30 jul. 2026.

⁴⁶ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

Serão objeto de uma só averbação na matrícula do imóvel, quando mais de um gravame for estabelecido, conforme o art. 1.021 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia.⁴⁷

7. DA SUB-ROGAÇÃO DA CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE

O §2º do artigo 1.848 do Código Civil permite que a cláusula de inalienabilidade possa ser transferida para outro imóvel, por meio de autorização do juízo da Vara de Registros Públicos.⁴⁸

A sub-rogação acontece quando a restrição que recai sobre um imóvel é transferida para outro bem ou para o produto da venda. Nesta situação, o produto da venda é utilizado para comprar outro imóvel, de modo que as cláusulas serão transferidas para o novo bem.⁴⁹

A autorização judicial que defere a possibilidade de sub-rogação, deverá ser decidida por justa causa.⁵⁰

Pode haver a circunstância da desvalorização do imóvel, sendo um dos fundamentos utilizados para justificar a sub-rogação. É importante ressaltar que o juízo irá observar a avaliação dos dois bens, objetivando a igualdade dos valores.⁵¹

Art. 1.848, Código Civil:

§ 2º “Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros.”

O objetivo da sub-rogação é que o beneficiário não seja prejudicado, mas que se garanta que o patrimônio continue sob segurança. No novo bem que vier a ser adquirido, irá recair a

⁴⁷ BAHIA (Estado). **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023** (Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registros do Estado da Bahia). Salvador: Corregedoria Geral da Justiça, 2023.

⁴⁸ NICOLAU Balbino Filho, *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed. São Paulo: Saraiva, p. 94.

⁴⁹ SALOMÃO, Marcos. *Planejamento Sucessório e Doação*. In: *Curso Registro de Imóveis Descomplicado*. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 26 jul. 2026

⁵⁰ NICOLAU Balbino Filho, *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed. São Paulo: Saraiva, p. 94.

⁵¹ ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. *Curso de Direito Civil*. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026. p. 518.

cláusula de inalienabilidade. Assegurando a dignidade humana do beneficiário. A sub-rogação poderá ocorrer em situações excepcionais, como quando o imóvel gera mais despesas que benefícios ou quando o beneficiário precisa de recursos para a sua saúde.⁵²

8 CANCELAMENTO JUDICIAL DAS CLÁUSULAS

Admite-se o cancelamento judicial das cláusulas através da demonstração de justa causa. Ocorrendo quando a manutenção da propriedade se torna insustentável, ao invés de possibilitar o sustento e o bem-estar do beneficiário.

9 REVOGAÇÃO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE

Diferentemente da cláusula de sub-rogação, na qual o beneficiário troca o bem por outro, a revogação das cláusulas impostas por doação, depende do consenso entre as partes, sendo, portanto, bilateral.⁵³

10 EXTINÇÃO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE

A extinção das cláusulas restritivas (inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade) depende da forma como foram impostas: temporária ou vitalícia. Quando as cláusulas são impostas de forma vitalícia, elas se extinguem quando ocorrer o falecimento do donatário, ou seja, da pessoa que recebeu o bem. Quando as cláusulas são impostas de forma temporária, elas cessam quando o evento ou prazo determinado pelo doador na escritura é alcançado. As situações mais comuns são implemento de condição, como por exemplo o

⁵² ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. Curso de Direito Civil. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026. p. 517.

⁵³ NICOLAU Balbino Filho, Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis, 5. ed. São Paulo: Saraiva, p. 95.

donatário casar ou terminar um curso universitário e prazo determinado de duração, como por exemplo 10 anos.⁵⁴

11 A PRESERVAÇÃO DA VONTADE DO DOADOR

A preservação da vontade do doador e a função de proteção ao patrimônio da pessoa beneficiada é uma das formas da impossibilidade de se confirmar o cancelamento das cláusulas restritivas pela via administrativa, quando ocorre o falecimento do doador.⁵⁵

Caso, o doador desejasse que as cláusulas fossem canceladas com a sua morte, essa informação estaria estabelecida no título. Para isso, a escritura pública de doação, constaria de forma expressa, que as cláusulas estariam vigentes, enquanto viver o doador. Quando não há essa informação, entende-se que o objetivo do doador era a proteção do bem durante a vida do donatário.⁵⁶

Em razão disso é de extrema relevância uma profunda análise jurídica, que implicará em adentrar as razões que levaram a imposição.⁵⁷

12 O CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE APÓS A MORTE DO DOADOR

⁵⁴ NÍCOLAU Balbino Filho, *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed. São Paulo: Saraiva, p. 95.

⁵⁵ SALOMÃO, Marcos. *Registro de Imóveis Descomplicado*. [S.I]:Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-alomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026

⁵⁶ SALOMÃO, Marcos. *Registro de Imóveis Descomplicado*. [S.I]:Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-alomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026.

⁵⁷ SALOMÃO, Marcos. *Registro de Imóveis Descomplicado*. [S.I]:Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-alomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026

O cancelamento da cláusula de inalienabilidade pode ser realizado administrativamente por meio de escritura pública, com a participação conjunta dos instituidores e do atual proprietário do bem atingido pela restrição.⁵⁸

A cláusula de impenhorabilidade não impede a alienação do bem. Contudo, permanecerá eficaz perante terceiros, caso não seja cancelada pela via administrativa, por meio da escritura pública, com a anuência dos instituidores e do proprietário. Persistindo o gravame após a transmissão, o terceiro adquirente poderá buscar a extinção da cláusula pela via judicial, promovendo a respectiva ação de jurisdição voluntária.⁵⁹

Embora o imóvel gravado com incomunicabilidade possa ser alienado, a restrição acompanha o bem se não houver o cancelamento administrativo, via escritura pública com a participação dos instituidores e do beneficiário. Se o bem for transmitido com o gravame, o cancelamento ou a sub-rogação só poderão acontecer mediante ação judicial de iniciativa do próprio beneficiário, que escolheu realizar a venda sem o prévio cancelamento administrativo.

60

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No direito imobiliário atual, o cancelamento das cláusulas restritivas de propriedade que ocorre após a morte do doador é uma das questões mais discutidas.

Numa visão particular, a morte do doador não deveria possibilitar a extinção automática dessas cláusulas pela via administrativa no registro de imóveis. Como as cláusulas restritivas têm o objetivo de resguardar o donatário, a eficácia destas limitações deve ser a vida do beneficiário e não de quem o instituiu. As cláusulas deverão permanecer durante toda vida do donatário, em relação a ele, elas serão consideradas vitalícias.

⁵⁸ OLIVEIRA, Gilberto Bahia de. **[Compilado de normas e atos da Vara de Registros Públicos]**. Salvador: Vara de Registros Públicos da Comarca de Salvador, 6 out. 2022. 1 compilado

⁵⁹ OLIVEIRA, Gilberto Bahia de. **[Compilado de normas e atos da Vara de Registros Públicos]**. Salvador: Vara de Registros Públicos da Comarca de Salvador, 6 out. 2022. 1 compilado

⁶⁰ OLIVEIRA, Gilberto Bahia de. **[Compilado de normas e atos da Vara de Registros Públicos]**. Salvador: Vara de Registros Públicos da Comarca de Salvador, 6 out. 2022. 1 compilado

O cancelamento das cláusulas restritivas de propriedade de forma administrativa, diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, apenas poderia ocorrer caso constasse na escritura de doação, a previsão de que quando o doador falecesse elas seriam canceladas.

Ocorrendo o falecimento do doador, acontece a impossibilidade da revogação das cláusulas, uma vez que, nessa situação, seria necessário a consensualidade de ambas as partes: doador e donatário. Não sendo possível, dessa forma, o cancelamento pela via extrajudicial. A minha defesa é que o registrador de imóveis, em respeito ao princípio da legalidade, não possui poder para realizar o cancelamento mediante a apresentação de requerimento do donatário acompanhado com a certidão de óbito do doador na matrícula do imóvel, sendo necessário a análise do poder judiciário.

Assim, a morte da pessoa que instituiu a cláusula não deve configurar causa para o cancelamento administrativo. Independentemente da ausência daquele que impôs a restrição, o objetivo principal de se proteger o beneficiário deve ser respeitado.⁶¹

Caso ocorra a apresentação de um requerimento, acompanhado da certidão de óbito do doador, a qualificação mais correta do registrador será a emissão de uma nota devolutiva negativa, informando que o cancelamento das cláusulas restritivas, somente poderá ocorrer mediante ordem judicial, vez que a constrição acompanha o beneficiário, consoante art. 250, I, da Lei nº 6.015/73.⁶²

Situação diferente ocorre quando o doador e usufrutuário falecem, nesta circunstância, mediante o requerimento, certidão de óbito e a comprovação da regularidade tributária, poderá administrativamente ocorrer o cancelamento do usufruto. Porém, as cláusulas restritivas permanecerão na matrícula, cabendo à parte interessada buscar as vias judiciais para o seu cancelamento.⁶³

⁶¹ GOOGLE.. Gemini. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com.Acessp> em: 30 jul. 2026.

⁶² GOOGLE.. Gemini. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com.Acessp> em: 30 jul. 2026.

⁶³ GOOGLE.. Gemini. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com.Acessp> em: 30 jul. 2026.

Assim, o juízo é o responsável em avaliar a manutenção da cláusula, se ela é prejudicial, fere a função social da propriedade ou se permitir a sua prevalência cumpre a proteção, pela qual foi instituída.⁶⁴

⁶⁴ SALOMÃO, Marcos. Registro de Imóveis Descomplicado. [S.I]:Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-alomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. *Curso de Direito Imobiliário*. 12. ed., São Paulo: Atlas, 2012.

BAHIA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral de Justiça e Corregedoria das Comarcas do Interior. Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023. Institui o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado da Bahia. Art.982, 2023

BAHIA (Estado). *Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023 (Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia)*. Salvador: Corregedoria Geral da Justiça, 2023.

BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: Planalto. Acesso em: 29 jul. 2026. [1, 2]

FIORANELI, Ademar. *Das cláusulas de Inalienabilidade-impenhorabilidade-Incomunicabilidade-Sub-Rogação, Aspectos Práticos-Doutrina-Jurisprudência*. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, 19/37, p. 28, jan.-dez.,1987.

GONÇALVES, Carlos Alberto. *Direito Civil Brasileiro*. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GOOGLE. *Gemini*. Resposta gerada a partir do prompt:” escreva a respeito da função social da propriedade em contrapartida a cláusula de inalienabilidade”. Mountain View: google, 2026. Disponível em: <https://gemini.google.com>. Acesso em: 30 jul. 2026.

NICOLAU Balbino Filho. *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis*, 5. ed., São Paulo: Saraiva, 2010.

OLIVEIRA, Gilberto Bahia de. *Compilado de normas e atos da Vara de Registros Públicos*. Salvador: Vara de Registros Públicos da Comarca de Salvador, 6 out. 2022. 1 compilado

ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. *Curso de Direito Civil*. 22 ed. São Paulo. Editora JusPodivm, 2026.

SALOMÃO, Marcos. *Registro de Imóveis Descomplicado*. [S.I]:Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-alomao-educacao>. Acesso em: 16 jul. 2026.

SALOMÃO, Marcos. *Planejamento Sucessório e Doação*. In: Curso Registro de Imóveis Descomplicado. Hotmart, 2024. Disponível em: <https://hotmart.com/pt/club/marcos-salomao-educacao>. Acesso em: 03 ago. 2026.

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis II*. 2 ed. São Paulo. Saraiva, 2013.