(258/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. Negativa de averbação de cláusula de restrição de alienação. Instrumento particular de dação em pagamento. Impossibilidade. Cláusula de inalienabilidade vinculada aos atos de mera liberalidade. Restrição inserida em negócio jurídico oneroso que configura mera obrigação de não fazer de caráter pessoal. Ausência de natureza real e de previsão legal. Inadmissibilidade de acesso ao fólio real. Observância dos princípios da legalidade e da tipicidade. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Oceandream Empreendimentos e Participações Ltda. em face da r. sentença prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarujá (fls. 97/99), que manteve a negativa de averbação de cláusula de restrição de alienação na matrícula imobiliária nº 52.069 daquela serventia, pois constante de instrumento particular de dação em pagamento.

Irresignada, a interessada sustentou que a interpretação dada pelo Juízo de origem é excessivamente restritiva e ignora a função informativa do sistema registral, bem como o disposto nos artigos 167, inc. II, “11”, e 246, ambos da Lei de Registros Públicos. Alegou que a cláusula tem repercussão na situação jurídica predial, mesmo pactuada em negócio oneroso, de modo que o pedido de averbação visa a proteger a integridade do negócio jurídico e que a ausência de publicidade expõe a riscos tanto a interessada quanto eventuais terceiros adquirentes. Reiterou que, embora denominada como cláusula de obrigação de não fazer, o efeito prático da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 171340D.

disposição seria análogo ao de cláusula de inalienabilidade, e a negativa de averbação violaria os princípios da segurança jurídica, publicidade, eficiência e função social do registro imobiliário (fls. 106/115).

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 137/144, opinando pelo desprovimento do recurso.

Por meio da decisão de fls. 146/147, fora determinada a remessa dos autos a esta Corregedoria-Geral da Justiça, pois a causa versa sobre pedido de averbação, com o respectivo recebimento do recurso de Apelação como Recurso Administrativo.

É o relatório.

Opino.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de negar provimento ao recurso.

Os direitos reais caracterizam-se pela existência de relação jurídica imediata entre o titular e a coisa, conferindo-lhe poderes diretos e oponíveis *erga omnes*. Nesse sentido, diferentemente dos direitos obrigacionais, que estabelecem relação entre pessoas, os direitos reais vinculam o sujeito à própria coisa, projetando efeitos perante toda a coletividade.

A propósito, ensina Silvio Rodrigues:

> *"[n]o direito real encontramos uma relação entre pessoa e coisa, enquanto no direito obrigacional a relação se estabelece entre duas pessoas. O direito real, ligando a coisa a seu titular, permite que este a busque onde quer que se encontre [...] prerrogativa do titular do direito real, de perseguir a coisa até encontrá-la, chama-se direito de sequela e é peculiar a esse tipo de direito.*
>
> *(...) o Direito das Obrigações cuida dos direitos pessoais, isto é,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 171340D.

do vínculo ligando um sujeito ativo (credor) a um sujeito passivo (devedor), por força do qual o primeiro pode exigir do segundo o fornecimento de uma prestação consistente em dar, fazer ou não fazer alguma coisa" (RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: parte geral das obrigações*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p.7-8).

Assim, como regra geral, no âmbito registral apenas situações jurídicas dotadas de natureza real que estejam tipificadas em lei e sejam dotadas de eficácia *erga omnes* é que admitem ingresso no fólio real, em estrita observância aos princípios da tipicidade e da legalidade que regem o sistema de registro público imobiliário.

À luz dessa premissa é que se deve examinar a natureza jurídica da cláusula de inalienabilidade e a extensão de seus efeitos para fins de registro.

O ordenamento jurídico pátrio prevê a cláusula de inalienabilidade como uma restrição ao poder de disposição do proprietário, mas a sua aplicação está umbilicalmente ligada aos atos de mera liberalidade. O artigo 1.911 do Código Civil é claro ao dispor que "*[a] cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade*."

Portanto, a lei autoriza que o doador ou o testador, ao transferir gratuitamente um bem de seu patrimônio, estabeleça condições para a sua preservação em favor do beneficiário. É nessa ordem de ideias que a Lei de Registros Públicos prevê a averbação de referida cláusula, nos termos do artigo 167, inciso II, item 11.

Diversa, porém, é a situação dos negócios jurídicos onerosos. Nos contratos de dação em pagamento, tal como no caso em tela, a cláusula de não alienar neles inserida não possui o condão de gerar sobre a coisa uma restrição com transcendência real.

Trata-se, em verdade, de uma obrigação de não fazer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 171340D.

de caráter pessoal. Caso a parte que se comprometeu a não vender o bem venha a fazê-lo, ela estará a descumprir um dever contratual perante a outra parte. Contudo, essa obrigação não "adere" à coisa de modo a impedir que um terceiro adquira a propriedade de forma válida e eficaz.

Nesse sentido vale citar a jurisprudência desta Corregedoria-Geral da Justiça, conforme decidido no Processo CG. 2008/3263 (Parecer nº 63/2008-E), *in verbis:*

> *Registro de Imóveis - Contrato de locação - Cláusula que estabelece a inalienabilidade temporária do imóvel - Gravame inserido em contrato oneroso e pelo titular do domínio sobre seu próprio bem que não se tem admitido - Restrição, de todo modo, configuradora de mera obrigação de não fazer, de cunho eminentemente pessoal e não real - Impossibilidade de acesso ao fólio predial - Averbação afastada - Recurso não provido no ponto.*

No caso em tela, a segurança jurídica, ao contrário do que afirma a apelante, é garantida justamente pela não admissão de cláusulas atípicas, como a que ora se aborda. Com efeito, o artigo 246 da Lei de Registros Públicos, embora confira caráter exemplificativo ao rol de averbações, não permite a inserção no fólio real de cláusula de inalienabilidade referente a negócios onerosos, restrição esta que, conquanto diga respeito ao imóvel, se traduz em mera obrigação pessoal.

De acordo com o Des. Francisco Eduardo Loureiro, ao comentar o citado artigo 246, "a averbação não constitui meio oblíquo de se obter a qualificação positiva de títulos típicos de criação de direitos reais sem previsão legal" (in Lei de Registros Públicos Comentada, 2ª edição, p. 1382).

A negativa do Oficial de Registro, portanto, se coaduna com o princípio da legalidade. O Registrador tem o dever de realizar a qualificação minuciosa do título, impedindo que ingressem na matrícula atos que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 171340D.

não possuam aptidão para nela figurar, conforme item 177, da Subseção III, Cap. XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

A r. sentença de primeiro grau deve ser integralmente mantida, negando-se provimento ao recurso administrativo.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 171340D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1010624-33.2025.8.26.0223

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010624-33.2025.8.26.0223 e o código 17135AC.