

Doação - Imóvel - Cláusula de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade - Desconstituição - Necessidade Econômica - Prova - Ausência - Impossibilidade do Pedido

Ementa: Doação. Desconstituição de cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade sobre imóveis. Ausência de prova da necessidade e da inexistência de outros bens.

- Embora, em hipóteses excepcionais, a cláusula de inalienabilidade possa ser levantada, com autorização da venda do imóvel gravado, tal providência só se viabiliza se forem apresentados elementos hábeis a demonstrar a necessidade econômica do requerente.

- A cláusula de incomunicabilidade gravada sobre bem adquirido por doação pela mulher não pode ser transferida a outro que já é de propriedade do casal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0607.06.031734-6/001 - Comarca de Santos Dumont - Apelantes: Martha Maria Chaves Pedro Marques e seu marido - Relator: Des. WANDER MAROTTA
Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 21 de agosto de 2007. - *Wander Marotta* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Wander Marotta* - Conheço do recurso.

Martha Maria Chaves Pedro Marques e seu marido Márcio Antônio Marques requereram a sub-rogação de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade de bens imóveis, ao argumento de que a autora adquiriu, por doação de seus pais, dentre outros, uma casa situada na Avenida Getúlio Vargas nº 342 e seu respectivo terreno com área de 497,96 m², gravado com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, e uma loja comercial com 48,45 m² de área construída situada na Rua Antônio Ladeira nº 104-A, gravada com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, ambos na cidade de Santos Dumont; que fixaram residência em Juiz de Fora e não têm interesse na manutenção dos mesmos, que lhes vêm causando prejuízos; que a sub-rogação se tornou imperiosa diante da necessidade de estarem próximos dos filhos e que a medida não lhes trará nenhum prejuízo ou redução do patrimônio; que possuem outros imóveis na cidade de Juiz de Fora e que, nos termos do art. 1.911 do Código Civil, podem dispor do bem gravado, por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro. Por tais motivos, pugnam pelo deferimento, por alvará, da sub-rogação

das referidas cláusulas a incidirem sobre o imóvel constituído pelo apartamento nº 603 do Edifício Continente, situado na Rua São Sebastião, na cidade de Juiz de Fora. Às f. 62/64, manifestou-se o Ministério Público, pelo indeferimento do pedido.

A sentença julgou improcedente o pleito (f. 66/69).

Inconformados, recorrem os autores (f. 71/77), sustentando que não se discute a diminuição ou não do patrimônio do casal, mas a possibilidade real, prevista no art. 1.911 do Código Civil, de sub-rogação das cláusulas restritivas impostas por escritura de doação efetivada há mais de trinta anos, sobre imóveis que, hoje, somente lhes trazem prejuízos; que o valor do imóvel para o qual pretendem transferi-las é muito superior àqueles gravados; que a cláusula de incomunicabilidade não é óbice à alienação do bem e que, por mútuo consentimento, podem, inclusive, alterar o regime de casamento e determinar quais os bens ficam na posse de cada um, e que são pessoas experientes, com formação superior, capazes de administrar seus bens.

Disponha o Código Civil de 1916:

Art. 1.676. A cláusula de inalienabilidade temporária, ou vitalícia, imposta aos bens pelos testadores ou doadores, não poderá, em caso algum, salvo os de expropriação por necessidade ou utilidade pública, e de execução por dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade.

Art. 1.677. Quando, nas hipóteses do artigo antecedente, se der alienação de bens clausulados, o produto se converterá em outros bens, que ficarão sub-rogados nas obrigações dos primeiros.

O legislador, acolhendo a melhor doutrina e jurisprudência, não permaneceu inerte, e passou a admitir a desconstituição da cláusula em casos especiais, estabelecendo a nova lei civil:

Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Parágrafo único. No caso de desapropriação de bens clausulados, ou de sua alienação, por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro, mediante autorização judicial, o produto da venda converter-se-á em outros bens, sobre os quais incidirão as restrições impostas aos primeiros.

Pretendem os apelantes a substituição de cláusulas que gravam os imóveis recebidos pela autora, por doação de seus pais, situados na cidade de Santos Dumont, pelo imóvel adquirido pelo casal em Juiz de Fora, ao argumento de que não têm interesse em mantê-los, já que lhes vêm causando prejuízos.

Embora, em hipóteses excepcionais, a cláusula de inalienabilidade possa ser levantada e autorizada a venda do imóvel gravado, não há, no caso, elementos a autorizarem o acolhimento do pedido.

Nos termos do art. 333, I, do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo de seu direito.

Os autores não lograram provar causa justa a ensejar a sub-rogação pretendida, já que não pretendem

adquirir outro imóvel, mas transferir o gravame para outro imóvel que já faz parte do patrimônio do casal, em clara demonstração de que haverá diminuição do monte.

Não ficou provada, também, a conveniência econômica dos donatários, nem mesmo que passam por dificuldades capazes de convencer da necessidade do procedimento. Ao contrário, afirmam que possuem vários imóveis livres e desimpedidos de quaisquer ônus, como consta da inicial.

A exceção contida na norma legal somente pode ser avaliada se apresentados elementos capazes de formar pleno convencimento de que a venda do imóvel seria a única - ou a melhor - solução razoável, o que não ocorreu.

Se o imóvel sobre o qual se quer desconstituir a cláusula de inalienabilidade, que é de propriedade da autora, encontra-se ocioso, nada impede sua utilização por via de locação, forma através da qual poderá auferir renda dele advinda, sem necessidade de colocá-lo à venda.

Acresça-se que, gravado um dos imóveis com a cláusula de incomunicabilidade em favor da autora, não há como transferi-la a outro que já faz parte do patrimônio do casal.

Nesse sentido:

Civil e processual civil - Apelação cível - Alvará judicial - Alienação de imóvel que contém cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade - Impossibilidade - Ausência de razões fundamentadas que permitam a aplicação das exceções previstas no Código Civil - Recurso desprovido.

Reza o art. 1.676 do Código Civil de 1916 que 'a cláusula de inalienabilidade temporária ou vitalícia, imposta aos bens pelos testadores ou doadores, não poderá, em caso algum, salvo de expropriação por necessidade ou utilidade pública, e de execução por dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade', cujo teor foi mantido no Código Civil de 2002 (art. 1.911). (Apelação Cível nº 1.0878.05.007411-0/001, Rel. Des. Edilson Fernandes, julg. em 25.10.2005, pub. em 25.11.2005.)

Civil - Imóvel rural recebido por testamento - Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade - Revogação - Ausência de justa causa. - Ausente a justa causa, não deve ser deferido o pedido de revogação das cláusulas restritivas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, gravadas sobre imóvel havido por herança, preservando-se a disposição de última vontade do testador, bem como a finalidade para a qual as referidas cláusulas foram criadas, qual seja a de resguardar um específico bem contra uma eventual, imprevisível e futura desestabilização do patrimônio da família (Apelação Cível nº 445.384-1, Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, julg. em 28.04.2005, pub. em 18.05.2005.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas processuais e recursais, pelos apelantes.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Heloísa Combat* e *Alvim Soares*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...