



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70060522687

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 11/12/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 15/12/2014

Cidade: Dom Pedrito

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Luiz Renato Alves da Silva

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE MANTEVE GRAVAMES DE INALIENABILIDADE. NÃO DEMONSTRADA A EXISTÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA O CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES. ÔNUS PROBATÓRIO NÃO SATISFEITO PELA PARTE REQUERENTE. RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70060522687 (Nº CNJ: 0244831-57.2014.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE DOM PEDRITO

Apelante: Vera Marília Fontoura de Moura

Apelante: Luis Antonio de Moura

Apelado: Ministério Público

Relator: Luiz Renato Alves da Silva

Data de Julgamento: 11/12/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 15/12/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE MANTEVE GRAVAMES DE INALIENABILIDADE. NÃO DEMONSTRADA A EXISTÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA O CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES. ÔNUS PROBATÓRIO NÃO SATISFEITO PELA PARTE REQUERENTE. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES.^a LIÉGE PURICELLI PIRES E DES. GIOVANNI CONTI.**

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2014.

DES. LUIZ RENATO ALVES DA SILVA, Relator.

RELATÓRIO

DES. LUIZ RENATO ALVES DA SILVA (RELATOR)

Vera Marília Fontoura de Moura, casada com Luis Antonio de Moura, propôs ação de cancelamento de gravame de inalienabilidade.

Relata ser proprietária de imóveis rurais matriculados sob os números 30.195 e 470 do Registro Imobiliário de Dom Pedrito. Aduz que as áreas estão oneradas com cláusula de inalienabilidade. Afirma que os gravames foram impostos há mais de trinta e seis anos, em um contexto histórico e econômico que justificava as medidas restritivas, considerando-se, inclusive, a pouca idade da autora na época. Argumenta que atualmente, entretanto, a autora possui sessenta e seis anos e reside na cidade de Campinas/SP não mais usufruindo dos imóveis para quaisquer fins econômicos. Pondera, ainda que os imóveis sequer podem ser oferecidos como garantia de financiamento e ou custeios rurais, gerando despesas com impostos. Busca o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade constantes dos imóveis matriculados sob os números 30.195 e 470 do Registro Imobiliário de Dom Pedrito.

Sobreveio sentença (fls. 23-24v) que julgou improcedente a ação e condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais.

Contra o *decisum* irressignou-se a parte autora, mediante apelação (fls. 26-33) acompanhada de preparo (fl. 27). Refere que a decisão se fundamentou no artigo 1.848 do Código Civil, considerando não haver justa causa fundamentada. Aduz que o citado artigo condiciona à existência de justa causa o estabelecimento de cláusulas restritivas e não sua remoção. Argumenta que para que se imponham os gravames é necessária justa causa fundamentada e não para o cancelamento, não obstante seja impositiva a fundamentação lógica do pedido. Entende que para a manutenção dos gravames faz-se necessária evidenciada razoabilidade, o que não ocorre no caso em tela. Considera que a decisão recorrida afronta os princípios da função social da propriedade, livre circulação de riquezas e da adequação social. Saliencia que o entendimento pacífico da doutrina e da jurisprudência é no sentido de que seja possível a remoção dos gravames desde que demonstrado não mais existir motivo para manutenção, bem como em atendimento ao princípio da função social da propriedade. Resgata os argumentos apresentados na inicial. Pontua que quaisquer informações complementares que o magistrado entendesse necessárias à instrução do processo deveriam ter sido determinadas de ofício à luz do artigo 130 do Código de Processo Civil. Saliencia que as provas carreadas são suficientes para a remoção dos gravames, posto não ser admissível que uma pessoa de sessenta e seis anos, plenamente capaz, permaneça impossibilitada de dispor livremente dos bens que possuiu, sob argumentação vazia de pretensa proteção ao seu patrimônio. Pugna pelo provimento do recurso a fim de ver reformada a decisão recorrida.

À fl. 34 foi recebido o recurso no duplo efeito.

Às fls. 37-39 o Ministério Público apresentou parecer pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

Registro, por fim, que foi observado o previsto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, nos moldes da adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. LUIZ RENATO ALVES DA SILVA (RELATOR)

Não prospera a insurgência recursal.

Não obstante o entendimento de ser possível o acolhimento da pretensão postulada, qual seja, obter cancelamento das cláusulas de inalienabilidade constantes dos imóveis de propriedade da parte autora, observo que cabe ser demonstrada a comprovação da necessidade do proprietário, já que medida excepcional.

No caso concreto, a parte autora não logrou demonstrar os pressupostos do direito alegado, ou seja, não demonstrou impossibilidade de que o bem atenda à função social da propriedade. Ademais, nada demonstrou que a manutenção do gravame de inalienabilidade implique em qualquer prejuízo à parte autora.

Nesse mesmo sentido foi a conclusão do parecer ministerial, consoante destaque a seguir (fls. 37v-39):

O recurso é tempestivo e foi comprovada a realização do preparo, fl. 27. Presentes os demais pressupostos de admissibilidade, deve ser conhecido.

Passando ao mérito, não há dúvidas de que, frente ao advento da Constituição da República de 1988, a qual deu nova dimensão ao direito de propriedade, em face do reconhecimento de sua dimensão social, as cláusulas restritivas que ora gravam os imóveis da autora deixaram de se revestir de caráter absoluto, ainda que apostas sob a égide do Código Civil de 1916, o qual não exigia justa causa para que fossem estabelecidas, tal como hoje prevê a regra do artigo 1.848 do Código Civil/2002:

“Art. 1.848. 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.”

Nesse contexto, admite-se o levantamento das restrições uma vez comprovado relevante fundamento para tanto, presente a necessidade de possibilitar, no caso concreto, o atendimento à função social da propriedade.

No caso dos autos, contudo, analisados os termos da petição inicial, observa-se que a apelada não alinhou fundamento significativo apto a ensejar o cancelamento dos gravames, visto que não se verifica a caracterização de efetivo óbice ao atendimento da função social da propriedade e, tampouco, que a manutenção das cláusulas esteja resultando em prejuízo concreto à autora. Nesse norte, a hipótese que se descortina é, efetivamente, de indeferimento do pedido articulado em juízo.

A respeito, o entendimento dessa Egrégia Corte de Justiça:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE GRAVAMES. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CARÊNCIA DE AÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. **O pedido de cancelamento de restrições de inalienabilidade e incomunicabilidade gravadas em imóvel, pela vontade de doador, somente pode ser veiculado pelo próprio beneficiário do bem, a fim de, demonstrados os relevantes fundamentos, ou a extinção da causa que ensejou o gravame, possibilitar posterior venda.** A irregular alienação do imóvel gravado, não autoriza o adquirente, que tinha conhecimento da restrição, a postular declaração judicial a fim de conferir legalidade ao negócio viciado. Ademais, ao que indicam os autos, o alienante havia sido provisoriamente interditado, por prodigalidade, na época da venda, circunstância que corrobora a impossibilidade de convalidação do negócio feito por quem não tinha a sua livre disposição. Sentença de extinção do feito confirmada. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.” (Apelação Cível Nº 70023514391, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 15/09/2011).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE NA MATRÍCULA DE IMÓVEL ESTABELECIDAS POR DISPOSIÇÃO TESTAMENTÁRIA. NULIDADE DA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. Não é nula a sentença cujo relatório, ainda que sem grande desenvolvimento, discorreu sobre os argumentos expendidos na inicial e os pedidos deduzidos. Ausência de prejuízo. Nulidade rejeitada. **Para levantamento dos gravames de inalienabilidade e incomunicabilidade do imóvel, existe-se a demonstração de justa causa nos autos, suficiente para cancelamento do gravame com vista ao proprietário poder usufruir livremente do bem. Na ausência de tal demonstração, mantém-se o ônus real instituído pelo testador.** PRELIMINAR REJEITADA E DESPROVIDA A APELAÇÃO.” (Apelação Cível Nº 70020104618, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 18/09/2008 – grifo apostado).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS NA MATRÍCULA DE IMÓVEL RECEBIDO EM DOAÇÃO. PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. (...). CANCELAMENTO DE CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. INVIABILIDADE NO CASO CONCRETO. **É entendimento corrente na doutrina e jurisprudência que a indisponibilidade gravada sobre bens imóveis não é absoluta, havendo possibilidade da relativização quando se tornarem óbice à própria fruição da coisa pelo proprietário. Atende-se, com essa exegese, a função social da propriedade. Entretanto, no caso inexistem elementos que configurem justa causa ao cancelamento do gravame, já que o próprio donatário alegou que sua pretensão apenas tem por escopo tornar plena a propriedade do bem.** Outrossim, as razões apresentadas pela doadora e pelos demais filhos do autor apresentam-se razoáveis à manutenção da cláusula de inalienabilidade, porquanto visam proteger o genitor, pessoa de idade avançada, que reside sozinho, de eventual influência de terceiros. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. UNÂNIME.” (Apelação Cível Nº 70012329959, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 12/04/2007 – grifo apostado).*

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. O levantamento dos gravames instituídos por testamento, cuja finalidade é preservar o patrimônio do titular para que não fique na miserabilidade, só se dá em casos excepcionais. Não demonstrada a justa causa, mas sim, que sua finalidade foi atingida, mantém-se a improcedência da ação. Descabe pedido indenizatório pela dilapidação do patrimônio

comum do ex-casal, ora litigantes. Apelação desprovida.” (Apelação Cível Nº 70009082561, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Ataídes Siqueira Trindade, Julgado em 16/03/2006).

Nesse norte, este agente encaminha o presente parecer pela manutenção da sentença atacada.

Diante do exposto, o Ministério Público manifesta-se pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

Ante o exposto, nego provimento ao apelo, mantendo, na íntegra, a decisão recorrida.

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GIOVANNI CONTI - De acordo com o(a) Relator(a).

- Presidente - Apelação Cível nº 70060522687, Comarca de Dom Pedrito: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: GABRIELA IRIGON PEREIRA.