



Cláusula restritiva não impede usucapião urbano

A cláusula de inalienabilidade no contrato do imóvel não impede o reconhecimento do usucapião. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao garantir o prosseguimento de uma ação de usucapião de imóvel inalienável. O STJ anulou as decisões de 1º e 2º graus, que apontavam a impossibilidade jurídica de usucapião sobre o imóvel com a cláusula restritiva.

Segundo o ministro Sálvio de Figueiredo, relator do processo, “com o usucapião, simplesmente extingue-se o domínio do proprietário anterior, bem como os direitos reais que tiver ele constituído, e sem embargo de quaisquer limitações a seu dispor”.

Em janeiro de 1990, uma mulher e um casal assinaram contrato de compra e venda de um imóvel, no Rio de Janeiro. Na ocasião, foram pagos NCz\$ 500.000,00 (em valores da época), para quitá-lo. Quando a nova proprietária foi ao 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis para pegar a escritura definitiva, descobriu que o imóvel era inalienável, ou seja, não podia ser transferido para ninguém.

Quando procurou o casal, obteve a informação de que o imóvel tinha a cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade. Somente poderia recorrer à Justiça e entrar com uma ação de usucapião. Na ocasião, já morava no imóvel a mais de cinco anos. Também era reconhecida por toda a vizinhança como sua verdadeira proprietária.

O juiz de 1ª instância negou o pedido por entender que é impossível o usucapião de imóvel inalienável. Segundo o juiz, há uma relação jurídica entre aquele que tem a posse direta do imóvel e o que é titular de domínio.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a decisão de 1ª instância, ressaltando que a compradora tinha conhecimento da cláusula de inalienabilidade, pois estava expressa no documento de compra e venda.

Os advogados de defesa entraram no STJ solicitando que a sentença anterior fosse anulada, para a ação de usucapião prosseguir até a decisão final.

Processo: RESP 207167

Date Created

01/08/2001