

TJ paulista revoga cláusula restritiva e libera venda de imóvel

A interpretação das cláusulas restritivas devem se dar de forma mais amena para assim fortalecer o princípio da função social da propriedade. Isso porque o gravame que proíbe a alienação impede a livre circulação do bem. Com este entendimento, a 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo [revogou](#) as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade que existiam sobre um imóvel para que a sua herdeira pudesse vendê-lo, sem motivo justificado.

A herdeira do imóvel apelou da sentença que julgou improcedente ação de cancelamento de cláusulas vitalícias que gravam bem imóvel. O juiz havia entendido que as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade eram irretroatáveis mesmo após a morte do doador. Ele não vislumbrou circunstância apta a justificar o cancelamento, considerando que a mera conveniência do donatário não era suficiente.

Em seu recurso, a herdeira alegou que não tinha interesse na manutenção do imóvel porque mora a mais de 600 km de distância. Argumentou que, com a morte dos pais, não lhe restou qualquer vínculo na cidade de Fernandópolis. Segundo ela, quer investir o dinheiro da venda do imóvel em sua atividade profissional de arquiteta. Sustentou, ainda, que a circulação dos bens é de interesse da sociedade e a restrição não compatível com o direito moderno. Alegou que o gravame deve existir apenas enquanto vivos os usufrutuários.

O relator do caso, desembargador Pedro Baccarat, apontou que o artigo 1.848 do Código Civil de 2002 inovou ao impor a explicitação de justa causa para que o doador possa gravar os bens com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade. “Contudo, no caso, o negócio foi realizado na vigência do Código Civil de 1916, de modo que a nova regra não pode ser aplicada, não havendo necessidade de justificação, conforme o artigo 1.676 do antigo diploma”.

De acordo com Baccarat, a doutrina e a jurisprudência dominantes têm se manifestado no sentido de interpretar as cláusulas restritivas de forma mais amena, para assim fortalecer o princípio da função social da propriedade, porque o gravame que proíbe a alienação impede a livre circulação do bem. “Ainda que se reconhecesse que as cláusulas restritivas pudessem se amoldar às necessidades da época da sua instituição, não se pode olvidar que, passados mais de 12 anos da disposição, não mais persistem os seus motivos ensejadores, transformando-se em um ônus excessivo à donatária”.

“Não resta razão para proteger a autora, que conta atualmente com 37 anos de idade, é capaz e não há suspeita de prodigalidade. Assim, forçoso reconhecer que não há motivo para a proteção, sobretudo quando a manutenção do gravame, diante das atuais condições, volta-se até mesmo contra os interesses daquele a quem se pretendia proteger”, concluiu o relator.

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.