



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0016.12.004769-7/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 03/09/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:12/09/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Alfenas

Relator: Geraldo Augusto

Legislação

Legislação: Art. 1.911 do Código Civil.

Ementa

PEDIDO DE ALVARÁ PARA PERMUTA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE - PRODUTO DA VENDA CONVERTIDO EM OUTRO BEM SOBRE O QUAL INCIDIRÁ A MESMA RESTRIÇÃO - POSSIBILIDADE - DECISÃO REFORMADA. O pedido de alvará visando à autorização para permuta de imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade e incomunicabilidade mostra-se possível se o produto da venda converter-se em outros bens, sobre os quais incidirão as mesmas restrições opostas ao primeiro. Ressalta-se, ainda, que a mitigação da cláusula é viável quando imprescindível a proporcionar o melhor aproveitamento do patrimônio deixado pelo testador e o bem-estar do herdeiro, o que se harmoniza com a real vontade do primeiro de proteger os interesses do beneficiário (herdeiro).

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.12.004769-7/001

Relator: Des.(a) Geraldo Augusto

Relator do Acórdão: Des.(a) Geraldo Augusto

Data do Julgamento: 03/09/2013

Data da Publicação: 12/09/2013

EMENTA: PEDIDO DE ALVARÁ PARA PERMUTA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE - PRODUTO DA VENDA CONVERTIDO EM OUTRO BEM SOBRE O QUAL INCIDIRÁ A MESMA RESTRIÇÃO - POSSIBILIDADE - DECISÃO REFORMADA.

O pedido de alvará visando à autorização para permuta de imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade e incomunicabilidade mostra-se possível se o produto da venda converter-se em outros bens, sobre os quais incidirão as mesmas restrições opostas ao primeiro. Ressalta-se, ainda, que a mitigação da cláusula é viável quando imprescindível a proporcionar o melhor aproveitamento do patrimônio deixado pelo testador e o bem-estar do herdeiro, o que se harmoniza com a real vontade do primeiro de proteger os interesses do beneficiário (herdeiro).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.12.004769-7/001 - COMARCA DE ALFENAS -
APELANTE(S): JOÃO BATISTA DIOGO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. GERALDO AUGUSTO, RELATOR.

DES. GERALDO AUGUSTO (RELATOR)

VOTO

Conhece-se do recurso, presentes os requisitos à sua admissibilidade.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença (ff.122/125) que indeferiu a pretensão de autorização para permuta de bem gravado com cláusula de

inalienabilidade e incomunicabilidade, condenando o Estado de Minas Gerais ao pagamento dos honorários periciais.

Irresignado recorre o autor, ff. 127/130, visando à reforma da decisão de origem, argumentando, em resumo, que a decisão adotada não atende aos interesses do requerente; que não reside em casa própria, tendo que arcar com o aluguel do imóvel no qual reside com sua filha; que o imóvel por ele herdado consiste em um terreno, sem qualquer edificação, e que não possui condições de construir uma casa, pelo que optou pela permuta do terreno com uma casa pronta, conforme consta dos autos; que não se trata de burla à última vontade da testadora, uma vez que o segundo permutante propõe repor, em dinheiro, a diferença entre o preço das propriedades, cujo valor será depositado em juízo; que já se encontra residindo com a filha na casa objeto da permuta.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, em resumo, 141/143, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Passa-se ao exame do recurso.

De plano, vale ressaltar que a questão posta em debate é de simples deslinde, bastando a verificação de possibilidade de permuta de imóvel gravado com cláusula de incomunicabilidade e inalienabilidade, obviamente atentando-se às peculiaridades do caso concreto e específico.

Na hipótese dos autos verifica-se que o autor/ora apelante adquiriu, por meio de testamento, imóvel gravado com as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade.

Alega o apelante, e confirma-se no bojo dos autos, que o imóvel em questão trata-se de um terreno sem edificação, que teria sido deixado por sua genitora, visando à sua proteção no futuro, tendo em vista que o apelante sofria de alcoolismo.

Pretende, pois, o apelante, trocar o imóvel que lhe pertence, por uma casa já construída, na qual inclusive reside atualmente, por entender que tal permuta

atende melhor aos seus interesses, especialmente porque residia de aluguel e não possui condição financeira para edificar uma casa no imóvel herdado.

Conforme dispõe o art. 1911 do Código Civil, existe a possibilidade de alienação de bem gravado com a cláusula restritiva, desde que o produto da venda se converta em outros bens, sobre os quais incidirão as mesmas restrições opostas ao primeiro.

Na hipótese dos autos, concluiu-se que o bem adquirido em testamento pelo apelante, gravado com a cláusula restritiva, tem maior valor econômico do que a casa cuja permuta se pretende, pelo que, em princípio e em tese, a pretensão do autor restaria obstada, haja vista que a diferença de valor não seria empregada em outro bem passível de incidência da cláusula restritiva.

Ocorre que, a despeito do viés econômico que envolve a questão trazida ao debate, impõe-se ressaltar que, especialmente em casos como o presente, o Juiz não está "obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna" (art. 1.109, CPC).

É possível apreender pela leitura dos autos, especialmente pela análise dos depoimentos neste constantes, que a restrição imposta ao imóvel do apelante por meio da cláusula de inalienabilidade/incomunicabilidade/impemhorabilidade, visava à proteção de seus interesses, sobretudo em razão do alcoolismo que o acometia, repita-se.

Desse modo, não parece razoável que o apelante se veja impossibilitado de permutar o imóvel recebido por testamento com outro que atenda melhor aos seus interesses, sob o argumento principal de que existe diferença de valoração econômica entre eles, o que burlaria a última vontade da testadora.

Ora, se a restrição imposta visava à proteção do herdeiro/beneficiário, a permuta, dada a peculiaridade do caso concreto, não parece ofender aquele interesse, mas pelo contrário, se mostra mais benéfica ao apelante, sobretudo porque lhe proporciona a aquisição de casa própria que lhe oferecerá conforto e abrigo pelo resto de seus dias.

Acrescenta-se a isso que a jurisprudência do STJ (4ª Turma, Resp 303424-GO, rel. Aldir Passarinho Júnior, v.u., j. 2.9.04) é no sentido de que a mitigação da cláusula é viável quando imprescindível a proporcionar o melhor aproveitamento do patrimônio deixado pelo testador e o bem-estar do herdeiro, o que se harmoniza com a real vontade do primeiro de proteger os interesses do beneficiário (herdeiro).

Por fim, no que se refere à diferença de valores havida entre os imóveis objeto de permuta, visando à preservação efetiva dos interesses do apelante, razoável que seja depositada em juízo para que, a critério do juízo de origem, tenha o levantamento autorizado em caso de necessidade demonstrada oportunamente pelo apelante.

Com tais razões, DÁ-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO, para reformar a decisão de origem, autorizando, após o depósito do valor de R\$39.281,00 em juízo, que ficará à disposição do apelante para levantamento, a critério do juízo, em caso de necessidade demonstrada, a permuta entre os imóveis descritos às ff. 17 e 18, devendo fazer constar as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade sobre o novo bem a ser adquirido pelo apelante, descrito às f. 18 dos autos.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ARMANDO FREIRE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO"