

VENDA DE BENS CLAUSULADOS SEM
AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. Inexistência
de subrogação. Ineficácia da escritura. Im-
possibilidade de seu registro. Dúvida pro-
cedente.

Renato Alves de Oliveira
Procurador da Justiça

Trata-se de recurso de decisão que julgou procedente Dúvida suscitada pela Oficial do Registro de Imóveis da 1.^a Zona Zona desta Capital.

O Apelante pretende seja autorizado o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel que adquiriu (fls.). Mas a vendedora desse imóvel o recebera de seus progenitores, em doação, onerado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade (fls.), as quais, por lapso ou omissão, não foram averbadas no registro imobiliário.

O Dr. Curador de Registros Públicos no seu lúcido parecer de fls. e nas suas bem lançadas contra-razões de fls., colocou a questão nos seus devidos termos, demonstrando que a respeitável decisão recorrida, de fls., deve ser mantida. A esses arrazoados se reporta esta Procuradoria, adotando-os integralmente, como se aqui fossem reproduzidos.

Na realidade, a escritura cujo registro imobiliário se postula, é ineficaz, eis que tem por objeto a venda do bem clausulado. Falta-lhe uma condição indispensável para a sua validade, e, em consequência, para o seu registro: a **autorização judicial para a efetivação da transação.**

Alguns doutrinadores entendem que a falta dessa autorização judicial inquina de nulidade o negócio jurídico.

Desse pensamento é o eminente Clovis Bevilacqua, comentando o artigo 1676 do Código Civil, que assim se expressa:

“Três são as exceções que o Código admite à sanção de nulidade imposta por esse dispositivo à alienação do

bem clausulado de inalienabilidade: a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, a execução por dívida proveniente de impostos e a subrogação autorizada pelo juiz, — as duas primeiras impostas pelo interesse público, a última em atenção à conveniência daquele que possui o bem clausulado”. — In Comentário, v. 6, p. 128. (Os grifos são nossos).

É claro, como ressaltou o Dr. Curador de Registros Públicos, que o Recorrente, como terceiro de boa fé, tem direito a ressarcir-se dos prejuízos sofridos, buscando-os ou da vendedora ou do Estado.

Nem se diga que o MM. Julgador “a quo” agiu de ofício ao determinar a averbação dos gravames. Tal pedido foi feito pelo Dr. Curador, às fls.; e este tem legitimidade para fazê-lo. Aliás, tem legitimidade para muito mais, até para promover a subrogação, quando haja desrespeito à vontade do testador ou doador. É o que decidiu a Egrégia 5a. Câmara Cível do Tribunal do antigo Distrito Federal:

“Vendidos bens gravados com a cláusula de inalienabilidade, é legal e prudente o procedimento do Ministério Público, promovendo a subrogação dos bens dissipados em bens livres, que o herdeiro venha a receber, embora por via de extinção de cláusula fideicomissária”. — In Revista Forense, v. 90, p. 421.

Assim, tudo o que se alegou no bem lançado recurso de fls., não socorre a pretensão do Apelante, a qual, na realidade, pretende que se faça “tabula rasa” dos gravames constantes da escritura de fls.

E não é de esquecer-se o ensinamento da Colenda 3.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“A cláusula de inalienabilidade é sempre estabelecida em relação a terceiros, pois a ninguém é dado vincular os próprios bens”. — In Revista dos Tribunais, v. 169, p. 127.

A vista do exposto, **opino** no sentido de que se negue provimento ao recurso.

É o parecer, “sub censura”.

Porto Alegre, 30 de dezembro de 1974.