


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: 1001331-58.2017.8.26.0566
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Deborah Silva Pastori**, brasileira, solteira, encarregada, RG 8.613.457-7-SSP/SP, CPF 069.892.628-50, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Otto Werner Rossel, n. 777, casa 3L5, Condomínio Terra Nova, CEP 13560-000.
 Requerido : **Arthur Leone**, RG 1.516.953-SSP/SP, CPF 001.567.448-72, nascido em São Paulo-SP aos 21/12/1921, filho de Estephano Leone e de Concetta Mastropasqua, falecido em 14/12/1999.

Juiz de Direito: Paulo César Scanavez

Deborah Silva Pastori diz ter recebido em doação o imóvel situado em São Paulo, na Avenida Clavásio Alves da Silva, no 44. Subdistrito-Limão, objeto da matrícula n. 170.336, do 8º CRI de São Paulo. O doador foi seu pai Arthur Leone que faleceu em 14.12.1999. Na doação foram reservadas cláusulas de usufruto vitalício para o doador, assim como as de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Não existe justa causa para a permanência dessas restrições ao seu direito de propriedade. Na época, o objetivo do doador foi garantir a segurança e futuro da donatária que tinha um companheiro e seu pai nele não confiava. Rompeu essa união. Está solteira. Atualmente, a requerente tem outro imóvel nesta cidade, onde reside. Pede o cancelamento das restrições, e se for indispensável que essas restrições possam ser transferidas para o imóvel localizado nesta cidade no Condomínio Terra Nova, Rua Otto Werner Rossel, 777, casa 315. Exibiu vários documentos.

O MP disse que não intervém no procedimento.

É o relatório. Fundamento e decido.

Acolho o parecer do MP lançado às fls. 69/70, pois de fato nada justifica sua participação neste feito considerando os apropriados fundamentos utilizados naquela peça.

A requerente é filha única de Arthur Leone, conforme fl. 25. Seu genitor doou-lhe, com reserva de usufruto vitalício, o imóvel situado na Avenida Clavásio Alves da Silva, no 44.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

Subdistrito-Limão, objeto da matrícula n. 170.336, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Essa doação foi outorgada por escritura pública de 14.09.1990, conforme R-1, da referida matrícula. O doador reservou para si o usufruto vitalício do imóvel. Pela averbação 03 da matrícula (fls. 12/13), o imóvel ficou gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Na escritura pública de doação (fls. 14/17), o doador não apresentou justa causa para a imposição dessas cláusulas restritivas ao direito de propriedade. Naquela oportunidade, o ordenamento jurídico não exigia menção a essa justa causa. O Código Civil/2002 restringiu o alcance e a possibilidade para a imposição daquelas restrições, conforme o disposto no artigo 1.848, do CC.

O doador faleceu em 14.12.1999 (fl. 25). Em 14.09 deste ano, completará 27 anos da doação do imóvel à filha única. O doador era solteiro (fls. 14 e 25). Em 14.12.2016, completou 17 anos do passamento do doador.

A requerente tem outro imóvel nesta cidade, onde reside (fls. 27/61), o qual foi financiado pela CEF e existem centenas de prestações para a sua quitação.

Ao tempo da doação, a requerente tinha 31 anos de idade (fl. 23). Na atualidade, está com 58 anos.

O direito real de usufruto vitalício se extinguiu com o passamento do doador (14.12.1999). Não faz sentido a perpetuação dessas restrições ao regular exercício dos atributos do direito de propriedade. As cláusulas que gravam o imóvel impedem sua circulação (alienação), subtraem as prerrogativas inerentes à condição de proprietário, criam uma atmosfera de insuficiência e de insegurança no âmbito das relações jurídicas e se constituem fontes de fraude por parte do devedor, como registrado de modo mais preciso e adequado pelo jurista **Carlos Alberto Dabus Maluf, Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, Saraiva, p. 33.**

O Superior Tribunal de Justiça, no REsp n. **10020/SP, Relator Ministro César Asfor Rocha**, considerou em hipótese semelhante à vertente dos autos, o seguinte: *“Reitero que reconheço a força restritiva que a regra do art. 1.676 do Código Civil encerra e sei que o legislador, ao concebê-la, teve motivações nobres ao procurar assegurar, para a entidade familiar, uma base econômica e financeira segura e duradora. Todavia, pelas razões inicialmente expostas, destaquei que não se pode e não se deve interpretá-la tão austeramente, visto que a vida é muito mais rica que a acuidade que o espírito premonitor dos elaboradores de leis pode*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

captar, e a sua energia está sempre a criar situações novas que não se amoldam com confortável harmonia às previsões que o direito positivo congrega. Daí o papel do intérprete e do aplicador de ajustar a questão sob a sua análise às previsões legais, às vezes sem muitas dificuldade, quando a incidência de um só dispositivo de lei, sobre o caso concreto, já basta para deslindar a controvérsia; outras tantas, como nesta hipótese, deixando-se tocar por múltiplos dos muitos princípios que o sistema jurídico encarta, sem adstringir-se apenas a uma isolada disposição normativa, que possa comodamente ser invocada, mas, numa interpretação integrativa, aplicar à norma ao fato dela extraíndo o que entende ser o seu real conteúdo para o caso sobre o qual se debruça.”

A requerente é solteira. Quando da lavratura do ato de liberalidade, o doador podia ter consignado na escritura pública a justa causa para a instituição das cláusulas restritivas do direito de propriedade e não o fez. A requerente espontaneamente informou na inicial que seu pai, doador, não confiava no então companheiro da filha donatária, razão da inserção daquelas cláusulas no ato notarial. Desapareceu essa causa pois rompeu sua convivência com a pessoa do desagrado e desconfiança de seu genitor. Verdadeira ou não essa informação, existem outras razões, relevantíssimas, que justificam o cancelamento das referidas restrições, todas já alinhavadas na fundamentação deste veredito, sem necessidade de se proceder à sub-rogação das cláusulas restritivas para o imóvel situado nesta cidade e submetido aos ônus reais derivados do financiamento concedido pela CEF.

Em recentíssimo julgamento do **E.TJSP, tendo como relator o conspícuo Desembargador Dr. Francisco Loureiro, Apelação n. 1026731-46.2014.8.26.0577, j. 07.02.2017**, destacou: *“CLÁUSULA RESTRITIVA DE INALIENABILIDADE. Cancelamento de cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade incidentes sobre imóvel urbano. Cláusulas instituídas por doação realizada há mais de vinte anos, por genitores já falecidos, em favor de donatária então jovem e recém-formada. Inexistência de razão para a permanência ou sub-rogação da restrição, que provoca prejuízo à donatária maior, capaz, médica com carreira profissional estável, proprietária de outros dois imóveis, residencial e comercial, de valor muito superior ao clausulado. Desaparecimento superveniente da causa ou da função que levaram à imposição da limitação, que tem natureza excepcional. Desnecessidade de sub-rogação do gravame, que apenas limitaria direitos disponíveis da autora sobre outros bens de seu patrimônio, desaparecida a função protetiva do instituto. Deferimento do levantamento do*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS-SP - CEP 13560-760

vínculo. Recurso provido”.

Portanto, impõe-se o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, sem necessidade de sub-rogá-las no outro imóvel. A requerente seria a única herdeira necessária do doador. Assumirá, doravante, todos os atributos do direito de propriedade do imóvel fruto da doação.

DEFIRO o pedido inicial para cancelar as cláusulas da inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade que gravam o imóvel situado na Avenida Clavásio Alves da Silva, no 44. Subdistrito-Limão, objeto da matrícula n. 170.336, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Deverá ser efetuada a averbação na referida matrícula para eliminar as restrições que foram objeto da averbação n. 03. **Esta sentença servirá de mandado** a ser cumprido pelo Oficial do 8º CRI de São Paulo para efetivar as averbações supra. **Servirá ainda de ofício** ao MM. Juiz Corregedor desse Cartório para lançar o seu "cumpra-se" visando dar efetividade a este pronunciamento judicial. A publicação desta nos autos gerará, automaticamente, seu trânsito em julgado, haja vista a ausência de interesse recursal de quem quer que seja (dispensando a serventia de expedir certidão específica). Compete ao advogado da requerente materializar esta sentença/mandado para o seu imediato cumprimento.

À Serventia para retificar o cadastro destes autos, nos campos "Classe - Assunto", haja vista que se trata de "outros procedimentos de jurisdição voluntária - cancelamento de cláusulas restritivas de propriedade".

P. e Intime-se. Dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo, imediatamente.

São Carlos, 25 de fevereiro de 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA