

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE

Recurso                      Recurso Especial .  
Tribunal                      STJ

---

### CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE — IMPOSSIBILIDADE

#### RESUMO

- Do parecer do ilustrado Procurador de Justiça acima nominado transcrevo o excerto que segue: "O artigo 69 do Código Substantivo arrola-nos duas espécies de bens que se situam dentre os fora do comércio, quais sejam: os insuscetíveis de apropriação e os legalmente inalienáveis. Fulcrada neste preceptivo, parte da doutrina tem propalado a imprescritibilidade dos bens clausulados de inalienabilidade. Nada obstante, vê-se em dissertações alentadas que os bens inalienáveis por ato voluntário não se enquadram no âmbito dos bens legalmente inalienáveis e, conseqüentemente, não são, rigorosamente, bens fora do comércio, ainda que marcados pela restrição à disponibilidade. Nessa senda o posicionamento de TUPINAMBÁ CASTRO DO NASCIMENTO, para quem "O artigo 69 do Código Civil afirma objetivamente, que são coisas fora do comércio, as insuscetíveis de apropriação, e as legalmente inalienáveis. Entre as primeiras, o ar, o mar, etc. Entre as segundas, somente as inalienáveis por força de lei, não as voluntariamente inalienáveis" (Usucapião, 6ª ed., Rio de Janeiro: Aide, 1992, pág. 60). - No mesmo diapasão anota JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES que "... há três categorias de bens inalienáveis; 1) os naturalmente inalienáveis (ou naturalmente indisponíveis) (...); 2) os legalmente inalienáveis (ou legalmente indisponíveis) (...); 3) os voluntariamente inalienáveis, ou seja, aqueles que pela vontade humana vêm a sofrer aquela restrição quanto à sua disponibilidade, "em razão de atribuir à lei este efeito à declaração do agente, que lhes imponha a cláusula de inalienabilidade, temporária ou vitalícia ("Usucapião de Bens Móveis e Imóveis", 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, pág. 57/58). Depreende-se desse escólio que a inalienabilidade de bens particulares é, tão-somente, "... um a garantia que a lei concede em atenção a certas pessoas ou certas situações jurídicas", enquanto que "... a inalienabilidade dos bens públicos (legalmente inalienáveis) é essencial à natureza jurídica" (CLÓVIS BEVILÁQUA "apud" ARNALDO RIZZARDO, "Direito das Coisas", Rio de Janeiro: Aide, vol. 1, pág. 400). - Bem verdade que há abalizadas opiniões no sentido de que a inalienabilidade redunde na imprescritibilidade, isto é, se o bem for inalienável, será, "ipso facto", inusucapível. Entretanto, essa tese não nos parece acertada, porquanto o usucapião é modo originário de aquisição dominial, não implicando, à evidência, a transferência da propriedade. Nesse ponto a doutrina não tem apresentado maiores dissensões. - Com a precisão costumeira observa ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, insigne Presidente do Tribunal de Justiça gaúcho, que "A inalienabilidade, só por si, não envolve necessariamente a imprescritibilidade. O fato mesmo de se tratar de uma forma originária de aquisição, afastando a idéia de transmissão do domínio por parte de quem quer que seja, torna irrelevante a inalienabilidade, porque alienação não há, mas perda, perecimento do domínio. As coisas gravadas de inalienabilidade, portanto, não deixam de ser, por isso só, usucapíveis" ("Comentários ao Código de Processo Civil", 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1995, vol. 8, pág. 484) - MARIA HELENA DINIZ, por sua vez, compartilha da mesma opinião, escrevendo que, "Se (...) a inalienabilidade de um bem procede de um ato negocial ou de outro ato jurídico qualquer, sob a cobertura do direito privado, como na hipótese de pacto antenupcial, dote doação, legado, cláusulas testamentárias, o usucapiente é "res in alios acta", porque sua aquisição é de caráter originário e nenhum empecilho pode encontrar nessa inalienabilidade, porquanto entre o usucapiente e o proprietário contra quem ele adquire não há a menor relação de sucessoriedade" ("Curso de Direito Civil Brasileiro", 9ª ed., São Paulo: Saraiva, 1994, vol. 4, pág. 125). - Ademais, proveitoso recorrer à lição de NELSON LUIZ PINTO, que destrinça a questão de modo ainda mais explícito: "De se

notar que há diferença entre o conceito de inalienabilidade e imprescritibilidade; não são correlatas (...) A alienação, ao contrário da prescrição aquisitiva, pressupõe ato positivo, de declaração e conjugação de vontades, enquanto que o usucapião pressupõe, por parte do titular do domínio, um ato negativo. Assim, não fossem as coisas legalmente inalienáveis consideradas como fora do comércio, seriam passíveis de aquisição por usucapião, pois esta se realiza sem a necessidade do concurso da vontade do titular do domínio (uma vez dadas as condições) que não é, nesse s

#### **EMENTA**

Imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade e incomunicabilidade não é susceptível de usucapião ordinário.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais