

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

re -

QUANDO NÃO INVALIDA O CONTRATO

RESUMO

- Aprecio agora a sugerida violação ao art. 1.676 do Código Civil, segundo a qual "a cláusula de inalienabilidade temporária, ou vitalícia, imposta aos bens pelos testadores ou doadores, não poderá, em caso algum, salvo os de expropriação por necessidade ou utilidade pública, e de execução por dívida provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade". - Verifica-se, assim, que a regra básica está em se proibir a alienação do bem afetado pela cogitada restrição. - Contudo, a própria norma que lhe deu foros de legalidade excepcionou hipóteses que estão imunes a essa proibição. Infere-se, destarte, que a vulnerabilidade é característica que lhe é imanente. - Por outro lado, fortes argumentos sempre foram lançados contra a sua instituição. - Já não me reporto àquelas que rechaçam, no campo doutrinário, por importar em severa restrição à maior característica do direito de propriedade, que é a possibilidade de o titular do domínio dispor livremente do bem. - Também não me refiro à hostilização que lhe é feita por motivações lançadas pelas ciências econômicas face à constatação de que esse grave cerceamento ao direito de propriedade contraria um de seus mais fundamentais princípios, qual seja, o de que as riquezas devem circular, em razão do que devem ser minimizados os empecos criados para a sua permanente concretização. - Mas vou me ater à crítica que tem por fito demonstrar a contradição que ela encerra. - É que se a inalienabilidade de que trata o referido art. 1.676 foi instituída, como foi, para possibilitar à família uma base econômica e financeira segura e duradoura, a sua existência pode, por outro lado, em excepcionais circunstâncias, ser lesiva de legítimos interesses do próprio ente familiar que ela visa proteger, podendo mesmo chegar a lhe causar danos infectos e/ou emergentes. - Assim, por exemplo, se o herdeiro contemplado com um bem de grande valor, não dispusesse de nenhum rendimento, e estivesse vivendo angustias por estar a sua família sofrendo dificuldades, sem recursos para atender às suas mais básicas necessidades de sobrevivências, seria justo manter-se a integridade do patrimônio clausulado e possibilitar a sua fruição somente para após a sua morte, pelos seus filhos, se estes mesmo já estariam agora necessitados? - Do mesmo modo indagar-se-ia se, na hipótese de o bem clausulado, por exemplo, ser situado em zona rural, com o seu proprietário vivendo na área urbana, numa outra cidade, noutro Estado mesmo, sem nenhuma vocação para trabalhar no campo, seria correto obrigá-lo a dedicar-se à sua exploração ou mesmo apenas à sua preservação, com custos elevados e sem nenhum retorno financeiro, ou melhor seria permitir a sua alienação convertendo o produto apurado em outros bens mais úteis para a sua família? - Evidentemente que, para as indagações formuladas nos dois exemplos pinçados dentre inúmeras hipóteses que a riqueza das relações humanas propicia, a opção que a experiência comum recomenda é a de que seja possibilitada a alienação do bem. - Todavia, não é isso que o art. 1.676 do Código Civil possibilita, se esse dispositivo for lido isoladamente e a ele for prestada uma interpretação meramente gramatical e estreita, o que seria intolerável. - Com efeito, a restrição cogitada deve ser recebida com temperamentos, podendo ser abrandada pelo contexto factual em que ela for inserida e sob a influência de outros princípios que o sistema normativo encerra. - No caso, nenhuma demonstração se fez do prejuízo que possam a meeira e os herdeiros integrantes do espólio ter sofrido em face da celebração da cogitada promessa de compra. - Quanto a isso, nenhum reclamo foi lançado. - Ao contrário: do silêncio do recorrente, quanto a esse aspecto, e das circunstâncias que envolvem a causa, pode-se até inferir que a aludida promessa, como outras que os autos dão conta, trouxe-lhe benefício. - Por outro lado, constatou-se também

que o instrumento firmado significava apenas uma promessa de compra e venda em cuja avença o promitente-vendedor se obrigara a, primeiramente aproveitar o produto arrecado dessa transação para convertê-lo em outros bens que ficariam sub-rogados nas obrigações do primeiro. Só

EMENTA

A regra restritiva à propriedade encartada no art. 1.676 do Código Civil deve ser interpretada com temperamento, pois a sua finalidade foi a de preservar o patrimônio a que se dirige, para assegurar à entidade familiar, sobretudo aos pósteros, uma base econômica e financeira segura e duradoura. - Todavia, não pode ser tão austeramente aplicada a ponto de se prestar a ser fator de lesividade de legítimos interesses, sobretudo quando o seu abrandamento decorre de real conveniência ou manifesta vantagem para quem ela visa proteger associado ao intuito de resguardar outros princípios que o sistema da legislação civil encerra, como se dá no caso em exame, pelas peculiaridades que lhe cercam.