

Proibições de dispor

São as cláusulas gravadas no registro dos imóveis que proíbem, de alguma forma, o proprietário de alienar o imóvel. São classificadas em:

Quanto à origem:

- a) legais
- b) judiciais e administrativas
- c) convencionais ou voluntárias

Quanto à duração:

- a) perpétuas
- b) temporárias

Quanto ao alcance:

- a) absolutas
- b) relativas

Proibições legais

De certa forma, todas as proibições decorrem da lei entendida em *lato sensu*. Produzem efeitos de plano, independentemente de declaração judicial, administrativa ou de publicidade no registro de imóveis. Exemplos: proibição de dispor de imóveis rurais em relação a estrangeiros; ausência de anuência conjugal.

Proibições judiciais e administrativas

Decretadas pelo juiz ou por uma autoridade administrativa, geralmente têm por finalidade assegurar a eficácia de sentenças ou de procedimentos e decisões. São objetos necessários de averbação.

Exemplos: uma ordem “geral” de indisponibilidade de bens (emitida por um juiz ou por uma autoridade pública), em já existindo títulos alienáveis prenotados, deve haver a prevalência do princípio da prioridade. Por outro lado, se a ordem é “específica”, em havendo um título prenotado, sobrestará o registro do título até ulterior decisão definitiva.

Proibições convencionais ou voluntárias

Decorrem da manifestação de vontade e somente são possíveis em negócios jurídicos gratuitos.

Podem ser inseridas nesses negócios cláusulas de inalienabilidade, cuja função é: a) impedir a venda ou a doação,

b) impedir que o bem seja dado em garantia,

c) impedir a penhora do bem,

e) impedir a comunicação do bem com o patrimônio do cônjuge.

No entanto, essas cláusulas não têm o poder de impedir a desapropriação do bem, que segue a lógica do interesse público.

É possível também inserir uma cláusula de inalienabilidade parcial, que impede apenas a alienação a certas pessoas.

Proibição temporal perpétua

Apesar da denominação dada pela doutrina, não podem viger eternamente, pois seria prejudicial ao tráfico jurídico e a circulação de riquezas, mas somente enquanto viver o herdeiro ou o donatário. Quando apostas a um bem, essas proibições vigoram somente enquanto viver o herdeiro ou o donatário.