

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 7ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0703365-20.2021.8.07.0000

AGRAVANTE(S) BRB BANCO DE BRASILIA S.A.

AGRAVADO(S) COLCHOES & ENXOVAIS VELOSO LTDA - ME, GEORGE PEREIRA VELOSO e JOAO PEREIRA VELOSO

Relator Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES

Acórdão N° 1420929

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL. DOAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL. CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA. IMPLEMENTAÇÃO. NÃO DEMONSTRADA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Entre vivos a propriedade é transferida pelo registro do título translativo no respectivos Cartório de Registro de Imóveis, de maneira que, enquanto não efetivado o registro do título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, conforme os arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil. Já a cláusula resolutiva finaliza os efeitos do negócio jurídico, consoante dispõe os art. 121, 127, 128 e 474 do Código Civil.

2. O imóvel indicado a penhora foi fruto de doação do Distrito Federal em 26/09/2014 ao executado com a condição resolutiva expressa de apresentação de carta de habite-se ou documento equivalente, no prazo de 05 anos contados da assinatura da escritura pública de doação. É hipótese de propriedade resolúvel.

3. A condição posta em cláusula resolutiva expressa resolve de pleno direito a propriedade e os direitos reais concedidos. Assim, ausente prova de que a condição foi implementada em seu tempo e modo, não há como supor a propriedade do imóvel pelo executado para fins de penhora.

4. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FÁBIO EDUARDO MARQUES - Relator, LEILA ARLANCH - 1º Vogal e GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNANIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 11 de Maio de 2022

Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES

Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento tirado da r. decisão (id. 77014757 dos autos na origem – nº 0010047-05.2016.8.07.0001) proferida em ação de execução de título extrajudicial, que indeferiu o pedido de penhora de imóvel.

O juízo singular fundamentou que o executado ainda não é proprietário do bem, uma vez que consta cláusula resolutiva para implementação da propriedade em seu nome.

O agravante aponta ausência de anotação na certidão de ônus do imóvel no sentido de perda da propriedade do imóvel pelo agravado, de modo que deve ser considerado como de propriedade daquele que consta na matrícula.

Afirma a mera irregularidade pela falta de informação sobre o cumprimento da condição resolutiva, podendo sanar por ofício enviado ao Distrito Federal.

Pede a reforma da decisão para autorizar a penhora do imóvel.

Admitido o agravo no efeito meramente devolutivo (id 23089571).

Certidão registra o decurso do prazo legal sem manifestação do agravado (id 32808003).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, em especial a previsão contida no art. 1.015, parágrafo único, do CPC, conheço do agravo interposto pelo exequente.

Cinge-se o recurso à possibilidade ou não de penhora de imóvel com cláusula resolutiva expressa.

Entre vivos a propriedade é transferida pelo registro do título translativo no respectivos Cartório de Registro de Imóveis, de maneira que, enquanto não efetivado o registro do título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, conforme art. 1.227 e art. 1.245 do Código Civil.

Já a cláusula resolutiva finaliza os efeitos do negócio jurídico, consoante dispõe o Código Civil:

Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

Art. 127. Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.

Art. 128. Sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe; mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme aos ditames de boa-fé.

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Flávio Tartuce ensina que as condições resolutivas “são aquelas que, enquanto não se verificarem, não trazem qualquer consequência para o negócio jurídico, vigorando o mesmo, cabendo inclusive o exercício de direitos dele decorrentes (art. 127 do CC). Ilustrando, no campo dos direitos reais, quando o título de aquisição da propriedade estiver subordinado à uma condição resolutiva, estaremos diante de uma propriedade resolúvel (art. 1.359 do CC)”[1].

O imóvel indicado a penhora foi fruto de doação da TERRACAP ao Distrito Federal que, por sua vez, em 26/09/2014 doou ao executado – Joao Pereira Veloso e sua esposa - com a condição resolutiva expressa de apresentação de carta de habite-se ou documento equivalente, no prazo de 05 (cinco) anos

contados da assinatura da escritura pública de doação (id. 76869078 dos autos na origem).

É hipótese de propriedade resolúvel:

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha.

Destarte, ausente comprovação da condição constante do documento da doação, no interregno estipulado, não é possível concluir que houve a consolidação do negócio jurídico em favor do executado, obstando, portanto, a constrição.

É dizer, a condição posta em cláusula resolutiva expressa pelo Distrito Federal, para a doação ao executado, resolve de pleno direito a propriedade e os direitos reais concedidos. Assim, ausente prova de que a condição foi implementada em seu tempo e modo, não há como supor a propriedade do imóvel pelo executado para fins de penhora.

Nessa linha, considerando que não ficou demonstrado o imóvel inserido na esfera patrimonial do executado, tratar-se-ia coisa pública, vedando a sua penhora.

Ante o exposto, a decisão deve ser mantida.

Nego provimento ao agravo de instrumento.

É como voto.

[1] TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único / Flávio Tartuce. – 11 ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021. Pág. 231. Grifado

A Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNANIME.