

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

Órgão 6ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0710183-51.2022.8.07.0000

AGRAVANTE(S) DIEGO DE BARROS DUTRA

AGRAVADO(S) ESPÓLIO DE MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE OLIVEIRA

Relator Desembargador ESDRAS NEVES

Acórdão N° 1431677

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. DOAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. CONDIÇÃO RESOLUTIVA. PROVAS. EXAME. AUSÊNCIA. A doação de imóvel inscrita no competente Cartório de Registro de Imóveis, ainda que conste condição resolutiva capaz de impor a reversão do contrato, transfere efetivamente a propriedade à donatária, situação que só será modificada se implementada a condição. A princípio, portanto, o bem de propriedade da devedora é passível de penhora, cabendo ao magistrado de origem examinar os documentos produzidos pelo exequente no sentido de demonstrar que a condição resolutiva não foi implementada e que o bem pode responder pela dívida perseguida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ESDRAS NEVES - Relator, ALFEU MACHADO - 1º Vogal e LEONARDO ROSCOE BESSA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALFEU MACHADO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 24 de Junho de 2022

Desembargador ESDRAS NEVES

Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por DIEGO DE BARROS DUTRA contra decisão proferida pelo Juízo da Segunda Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, que, nos autos de cumprimento de sentença (Processo nº 0010330-62.2015.8.07.0001) movido em desfavor do ESPÓLIO DE MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE OLIVEIRA, manteve a decisão de ID 112328751 dos autos originais, que indeferiu a penhora sobre o imóvel indicado, sob o fundamento de que a propriedade ainda pertence ao Distrito Federal (ID 117523878, autos originais).

Em suas razões recursais (ID 34085856), o agravante informa que a dívida perseguida se refere à cobrança de honorários sucumbenciais, tendo apresentado o único imóvel de propriedade do espólio para penhora. Afirma que o juízo *a quo* indeferiu a penhora do bem, sob a justificativa de que, na Certidão de Ônus, havia menção a uma condição resolutiva para que a parte agravada se tornasse efetivamente proprietária do bem doado pelo Distrito Federal. Alega que a condição posta pelo Distrito Federal era de que a donatária efetuasse uma construção no terreno doado em até 5 (cinco) anos contados da data da doação. Sustenta ter noticiado e provado ao magistrado de origem que a falecida construiu no terreno doado, cumprindo a condição para a aquisição definitiva do imóvel. Acrescenta que, ainda assim, o magistrado entendeu que a petição era mero pedido de reconsideração do indeferimento anterior, tendo deixado de tratar sobre os documentos apresentados.

Ao final, requer que seja o presente recurso provido para determinar que o juízo *a quo* analise a situação e documentação posta pelo exequente, considerando principalmente as provas que demonstram que o bem imóvel pertence ao espólio executado.

Preparo comprovado (ID 34085858 e 34087909).

Sem contrarrazões (ID 35034520).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - Relator

Conheço do recurso, porquanto estão presentes os pressupostos de admissibilidade.

Assiste razão ao agravante.

Cinge-se a controvérsia recursal ao exame da possibilidade da penhora do imóvel objeto da matrícula n. 51344, do CRI do 4º Ofício/DF (ID 109090298, autos originais).

O Juízo *a quo* indeferiu a penhora sob os seguintes argumentos (ID 112328751, autos originais):

O exequente, no id 109090297, pede a penhora do imóvel objeto da matrícula n. 51344, do CRI do 4º Ofício/DF.

De acordo com a última anotação na certidão de matrícula, juntada ao ID n. 109090298, em 2008, o imóvel foi doado pelo Distrito Federal à parte executada, sob uma única condição resolutiva: prazo de construção de 5 anos, sob pena de reversão. Na certidão, no entanto, não há registro da propriedade em nome do donatário.

A efetiva transferência da propriedade, portanto, não foi realizada, tendo em vista que, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”.

Ainda de acordo com o art. 237, da Lei n. 6015/73, “ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.” Logo, a penhora do bem somente é possível se existir o prévio registro em nome do devedor/donatário.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Não pode ser passível de penhora imóvel doado pela Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal, antes de efetivado o registro da propriedade em nome do donatário. 2. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido. (Acórdão 1232717, 07232733420198070000, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 19/2/2020, publicado no DJE: 6/3/2020)

Nesse contexto, indefiro a penhora sobre o imóvel indicado, tendo em vista que a propriedade ainda pertence ao Distrito Federal.

Indique, o exequente, outros bens à penhora ou requeira as diligências cabíveis, no prazo de 5 dias, sob pena de suspensão. Int.

A respeito das condições em contratos, o Código Civil dispõe que:

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. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

(...)

Art. 125. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

Art. 126. Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

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

Pela leitura dos dispositivos anteriormente citados, existem no ordenamento jurídico pátrio duas espécies de condições: a suspensiva e a resolutive. No caso de instituição de condição suspensiva, o direito objeto do contrato celebrado entre as partes apenas será adquirido depois de efetivada a condição. Por outro lado, quando imposta condição resolutive, o negócio jurídico passa a vigorar imediatamente, estando, contudo, sujeito à reversão se ocorrida a condição imposta.

No caso dos autos, o imóvel que o exequente indicou à penhora, situado no Lote nº 19, do Conjunto 08, da QS-02, do Setor Habitacional Riacho Fundo, teve a sua doação a MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE OLIVEIRA, executada originária, atualmente falecida, devidamente inscrita no registro de imóveis, nos seguintes termos (ID 34085857, pág. 435):

R-2-51344 - Protocolo nº 105.607, de 24/09/2008 - DOAÇÃO. Doador: Distrito Federal. Donatária: MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, aposentada, CI nº 184.925-SSP/SP e CPF 066.571.921-34, residente e domiciliada nesta capital. Título: Escritura de 21/07/2008, às fls. 046/047, do Livro 160, do 7º Ofício de Notas do Distrito Federal. Valor: R\$ 1.000,00, dado para fins fiscais. Consta do título que a donatária obriga-se a construir no imóvel, no prazo de 5 anos, a contar da data da Escritura, sob pena de reversão. (...)

Resta evidente, pois, que a condição imposta pelo Distrito Federal é resolutive, razão pela qual a doação efetivada permanece hígida até que a condição ocorra - no caso, a não construção no imóvel até o prazo estipulado. A conclusão não pode ser outra, inclusive, porque a doação foi efetivamente inscrita no Registro Imobiliário, evidenciando a efetiva transferência de propriedade à donatária.

Com efeito, à luz do disposto no art. 1.245, §1º, do Código Civil, a transferência de propriedade de bens imóveis se realiza após o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Veja-se:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Assim, no caso dos autos constata-se que a propriedade do imóvel foi transferida à donatária, pois o título translativo de propriedade foi devidamente inscrito no Registro de Imóveis em favor da executada. E a existência de condição resolutive do contrato não impõe o reconhecimento de ineficácia da aquisição sobre o direito de propriedade do imóvel, ao contrário do que entendeu o d. magistrado de origem.

Como dito, na matrícula desse imóvel consta uma condição resolutiva imposta pelo doador que pode ensejar a reversão da propriedade, qual seja, a ausência de construção no imóvel, no prazo de 5 anos, a contar da data da Escritura. O exequente apresentou, na origem, documentos no sentido de demonstrar que foi realizada a construção no imóvel em questão, tanto que, em 2015, uma tentativa de citação de MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE OLIVEIRA foi realizada naquela residência, tendo o oficial de justiça certificado que foi atendido por uma funcionária da família. Além disso, foram juntadas fotos do *google earth* demonstrar que o imóvel possui construção residencial.

Contudo, a análise probatória em relação à construção nesse imóvel ou eventual impugnação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – COHDAB não foi realizada pelo magistrado de origem, que desconsiderou as provas produzidas pelo exequente capazes de demonstrar que a condição resolutiva (ausência de construção) não se aperfeiçoou. Eis o teor da decisão agravada:

Recebo a petição de id 116066180 como pedido de reconsideração da decisão de id 112328751. Todavia, mantenho a referida decisão por seus próprios fundamentos.

De se destacar que esse requerimento não tem o condão de suspender ou interromper a eficácia da decisão a ser reconsiderada, o que, convém ressaltar, reforça o efeito preclusivo em relação à possibilidade de reexame das questões já decididas nos autos (art. 507, do CPC), desde que transcorrido o respectivo prazo para impugnação pela via recursal adequada.

Assim, o inconformismo das partes contra as decisões que não lhes são favoráveis ou que lhes desagradam deve ser veiculado por recursos próprios e não por petição reiterada que causa tumulto ao trâmite processual.

Indique, o exequente, bens penhoráveis ou requeira diligências, no prazo de 05 dias, sob pena de extinção. O pedido deverá ser instruído com planilha atualizada do débito.

Decorrido in albis após o prazo do inciso III, art. 485, do CPC, intime-se o exequente, pessoalmente (via postal ou por sistema, no caso dos parceiros eletrônicos), a promover o andamento do feito, no prazo improrrogável de 05 dias, sob pena de EXTINÇÃO e ARQUIVAMENTO do feito, conforme previsto no artigo 485, III e § 1º, do Código de Processo Civil.

Diante desse cenário, data máxima vênia, a princípio afigura-se possível a penhora do imóvel em questão, uma vez que esse bem integra o patrimônio do espólio devedor, cabendo ao juízo de origem examinar as provas produzidas e tomar as medidas cabíveis para verificar eventual interesse do ente público na reversão da propriedade que foi transferida à donatária.

Por conseguinte, a r. decisão merece reforma.

Ante o exposto, conheço do agravo de instrumento e a ele **DOU PROVIMENTO**, para determinar que o juízo *a quo* analise a alegação e provas no sentido de que a condição resolutiva existente no contrato de doação do imóvel em questão não foi aperfeiçoada, com a consequente possibilidade da penhora pretendida.

É como voto.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME.