

Embargos do devedor - Imóvel - Doação pelo município - Benfeitoria - Cláusula de reversão - Prazo não ultimado - Impenhorabilidade

Ementa: Apelação cível. Embargos do devedor. Bem objeto de doação pela municipalidade. Benfeitorias. Cláusula de reversão. Prazo não ultimado. Impenhorabilidade.

- O imóvel objeto de doação pelo ente público assim como as benfeitorias nele edificadas, antes de ultimado o prazo para a reversão ao patrimônio do doador, não podem ser objeto de penhora, sendo irrelevante sua oferta em garantia em contrato de confissão de dívida firmado pela donatária.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0045.05.011105-8/001 - Comarca de Caeté - Apelante: Comércio Metais Shalom Ltda. - Apelada: Funso - Fundação Soares Ltda. - Relator: DES. AFRÂNIO VILELA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 20 de fevereiro de 2008. - Afrânio Vilela - Relator.

Notas taquigráficas

DES. AFRÂNIO VILELA - Cuida-se de recurso de apelação aviado contra a r. sentença de f. 38/48 que acolheu os embargos do devedor manejados por Funso - Fundação Soares Ltda. nos autos da execução que lhe move Comércio Metais Shalom Ltda., determinando a desconstituição da penhora lançada sobre o imóvel descrito à f. 28 da execução em apenso. Condenou, por conseguinte, a embargada a arcar com as custas e os honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Recurso próprio, tempestivo e preparado, dele conhecido.

A controvérsia em debate cinge-se em aferir sobre a possibilidade de penhora do imóvel descrito no auto de f. 28, dos autos da execução em apenso, dado em garantia do adimplemento do contrato de confissão de dívida de f. 13/15.

A irrisignação consubstanciada na petição dos embargos no sentido de que o título, por não conter as assinaturas das respectivas esposas dos devedores, não preenche os requisitos legais, foi devidamente rechaçada pelo Exmo. Juiz singular, uma vez que os bens penhorados

não pertencem às pessoas físicas dos sócios, mas sim à empresa embargada.

No que concerne à assinatura de testemunhas, esse requisito encontra-se preenchido, conforme se infere do teor de f. 15, *in fine*.

Inexistindo irregularidades no título executando, adentro a questão afeta à impenhorabilidade do bem.

Também nesse ponto não merece censura a r. sentença da lavra da Exma. Juíza Raquel Bhering Nogueira.

O "contrato de confissão de dívida e compromisso de pagamento, mediante hipoteca", acostado às f. 13/15 dos autos em apenso, revela que a apelada, reconhecendo sua condição de devedora do montante de R\$ 51.832,64 (cinquenta e um mil oitocentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos), em favor da ora apelante, deu em garantia, dentre outros bens, 01 (um) galpão em alvenaria e estrutura metálica, com área aproximada de 600m² (seiscentos metros quadrados), edificado sobre a área doada pela Prefeitura Municipal de Caeté-MG, consoante escritura de f. 19/21.

Decerto que a garantia não repousa sobre o terreno doado, mas tão-somente sobre o galpão edificado no imóvel.

Todavia, esse fato não traduz a penhorabilidade do bem, haja vista que a construção referida se deu em atendimento à condição disposta no art. 2º da escritura respectiva, lavrada em 22.03.2000, *verbis*:

Sob pena de revogação da doação e reversão do bem ao patrimônio do Município, a donatária se compromete a:

I - edificar na área doada, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da assinatura da escritura de doação, as instalações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades, capazes de gerar no mínimo 15 (quinze) empregos diretos;
II - não modificar a destinação do imóvel doado, não gravá-lo com ônus, nem transferi-lo a terceiros, a qualquer título, sem a prévia anuência do município.

Os arts. 3º e 4º regulam, respectivamente, que:

No prazo de 10 (dez) anos, após a assinatura da escritura, se houverem sido cumpridas as exigências e as condições do artigo anterior, tornar-se-ão as mesmas sem efeito, não mais obrigando a donatária, que terá o imóvel livre e desembaraçado.

Se durante o prazo de 10 (dez) anos, contados da assinatura da escritura, a donatária descumprir qualquer das exigências insertas no art. 2º, a área doada reverterá ao patrimônio do município, sem que assista à mesma qualquer direito à retenção ou à indenização pelas benfeitorias realizadas, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias [...].

Ao que se depreende, o terreno somente integrará o patrimônio da donatária após 22.03.2010, período no qual, caso não sejam cumpridas as obrigações insertas no art. 2º do instrumento de doação, retornará, juntamente com as benfeitorias edificadas, ao patrimônio do ente público.

Com isso, o imóvel objeto de doação pelo ente público, assim como as benfeitorias nele edificadas,

antes de ultimado o prazo para a reversão ao patrimônio do doador, não podem ser objeto de penhora, sendo irrelevante sua oferta em garantia em sede de contrato de confissão de dívida firmado pela donatária.

No que tange ao usufruto sobre o galpão, nos termos do art. 716 do Código de Processo Civil, entendo incabível no caso em apreço, haja vista que a escritura de doação é clara ao dispor sobre a impossibilidade de transferência do bem “a terceiros, a qualquer título”, sem a anuência prévia do Município, o que não se vislumbra na espécie.

Isso posto, nego provimento ao recurso, mantendo incólume a r. sentença.

Custas, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARCELO RODRIGUES e DUARTE DE PAULA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...