

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

Recurso APELAÇÃO .

19-04-1999

(Reg. nº 1994/0018125-6)

Arquivo do EMFOR, STJ/N 4622

EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653

RESUMO

- Discute-se no presente recurso sobre a possibilidade de a penhora incidir sobre os direitos à compra do imóvel situado à Rua ..., apartamento ..., antiga Rua ..., na Barra da Tijuca, de que a agravada é titular, sem o cancelamento do gravame que sobre ele incide. - É que, embora conste da certidão do Registro de Imóveis por cópia a fls. que o mencionado imóvel se encontra gravado com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, até que a ora agravada complete 36 anos de idade, conforme Alvará da 6ª Vara de Órfãos e Sucessões, a agravante alega que a agravada já atingiu essa idade. - Na decisão impugnada, por cópia a fls., o ilustre Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital entendeu ser indispensável que, antes, seja o gravame extinto pelo Juízo competente, acrescentando que o Oficial do Registro Geral de Imóveis sequer conhece a data de nascimento da promitente compradora. Assinalou que a exequente, ora agravada, deve providenciar a baixa do gravame para, depois, promover a penhora sobre o direito e ação do bem indicado e a averbação da mesma; e determinou a expedição de ofício ao 9º Ofício do RGI, para cancelar a pré-notação realizada, acrescentando que correrão por conta da exequente as despesas anteriores e as de baixa. - A agravante, entretanto, insiste na desnecessidade da providência determinada, ao fundamento de que, da própria escritura pública de promessa de compra e venda com quitação de preço e instituição de gravame, por cópia a fls., consta que a agravada nasceu em 16 de dezembro de 1962 e, portanto, completou 36 anos de idade em 1998. - Enfatiza a agravante, ainda, que a Execução se arrasta há 13 anos e que a estipulação de gravame até determinada idade implica em condição resolutiva imposta para sua vigência, razão pela qual, atingida a idade estabelecida, extingue-se o gravame, sem necessidade de reconhecimento judicial e, portanto, nada impede a disponibilidade do bem. - Ora, a teor do artigo 1676 do Código Civil, "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 dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade. - Por sua vez, o artigo 649, inciso I, do Código de Processo Civil declara absolutamente impenhoráveis "os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução". - No que concerne ao cancelamento de gravames, há de ser observado o que estabelece o artigo 250 da Lei nº 6.015, de 31-12-1973: "Art. 250. Far-se-á o cancelamento. I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil." - Correta, portanto, a decisão agravada, que condicionou a penhora do bem agravado ao

cancelamento do gravame, que deverá ser providenciado pela interessada. Ac. de 08-08-2000 DJ de 18-08-2000 (Reg. nº 2000.002.06856) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4623 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653 EMENTA: - Versando o pedido exclusivamente sobre o contrato particular de cessão de direitos firmado entre os autores e os réus, em que a CEF é completamente estranha à relação, a competência para conhecer, processar e julgar a ação é da Justiça Estadual. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Quanto à competência para julgar a presente causa, esta é da Justiça Estadual, pois o pedido versa exclusivamente sobre o contrato particular de cessão de direitos firmado entre os autores e os réus, em que a CEF é completamente estranha à relação. APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA. PROVA EVIDENTE DO DIREITO DO AUTOR APELADO EM VER-SE REINTEGRADO NA POSSE DO IMÓVEL. VERSANDO A MATÉRIA SOBRE A POSSE E NÃO SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, A COMPETÊNCIA E DA JUSTIÇA ESTADUAL, MESMO QUE HAJA INTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMPROVANDO O ESBULHO PRATICADO, ATRAVÉS DA INVASÃO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AUTORA QUE, SOBRE ELE EXERCIA INTEIRA VIGILÂNCIA, CORRETA A SENTENÇA QUE JULGA O PLEITO POSSESSÓRIO PROCEDENTE. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL Número do Processo: 2000.001.3967 Órgão Julgador: DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL DESEMBARGADOR AZEVEDO PINTO - No mais, comprovada a inadimplência das obri

EMENTA

A teor do artigo 1.676 do Código Civil, "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 dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade.