

**Ação de anulação de doação - Bem doado por município - Encargo modal - Descumprimento pelo donatário - Desvio de finalidade - Comprovação - Ocupação de imóvel por terceiros - Transmissão de poderes inerentes à propriedade - Ato de disposição do imóvel - Reversão - Possibilidade**

Ementa: Reexame necessário e apelação cível. Administrativo. Ação de anulação de doação. Contrato celebrado com encargo modal. Descumprimento da avença por parte do donatário. Desvio de finalidade. Comprovação. Cláusula de inalienabilidade. Descumprimento. Residência de terceiro. Reversão. Possibilidade. Recurso desprovido.

- O descumprimento de encargo modal, pela donatária, enseja a reversão de bem doado pelo Município ao patrimônio público.

- A disposição, como atributo mais abrangente da propriedade, compreende os poderes de usar e gozar, constituindo no poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância, aliená-lo ou gravá-lo.

- Portanto, o ato de disposição de um bem não se limita à sua alienação, podendo-se constituir em qualquer hipótese de transmissão de um dos poderes inerentes à propriedade, inclusive aquele relativo ao uso e gozo do bem.

- A permissão para que terceiro ocupe o bem constitui ato de disposição do imóvel, e, portanto, implica o descumprimento do encargo avençado.

**APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO Nº 1.0702.03.092059-0/006 - Comarca de Uberlândia - Remetente: Juiz de Direito da 2ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia - Apelante: Município de Uberlândia - Apelado: Monuva - Movimento Negro Uberlandense Visão Aberta - Relator: DES. VERSIANI PENNA**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REFORMAR A SENTENÇA NO REEXAME NECESSÁRIO, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

Belo Horizonte, 5 de junho de 2014. - Versiani Penna - Relator.

#### Notas taquigráficas

DES. VERSIANI PENNA - Trata-se de reexame necessário e recurso de apelação interposto pelo Município de Uberlândia, contra sentença proferida na ação de anulação de doação c/c reversão de área movida em face de Movimento Negro Uberlandense Visão Aberta - Monuva, que julgou improcedente a pretensão inicial.

O apelante argumenta que doou à apelada um imóvel em 29.01.1987, sob condição resolutiva de construção, no prazo de 3 (três) anos, de sede própria contendo: 1 (um) salão de conferências, 1 (uma) biblioteca, 1 (uma) quadra de esportes e 1 (uma) área de lazer. Afirma que referido encargo, malgrado tivesse prazo de encerramento em 1990, não foi cumprido pela donatária, o que enseja a reversão do bem ao patrimônio público municipal. Alega que é incontroverso nos autos que a obra não foi executada. Aduz que a tese acatada pela sentença não deve prevalecer, haja vista não existir qualquer menção a obrigação alguma do Município, tanto na Lei Municipal nº 4.279/85 quanto na escritura pública de doação. Assevera que a perícia realizada nos autos concluiu que a verba recebida pela entidade, por intermédio de convênio noticiado nos autos, possibilitava a

construção de 798m<sup>2</sup>, mas, efetivamente, somente foram edificadas 221,58m<sup>2</sup>. Aponta, ainda, que foi constatada a existência de residência particular na área doada, o que desvirtua a finalidade da doação. Pede o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedente a pretensão de anulação da doação.

Em suas contrarrazões, a parte apelada afirma que o apelante não se desincumbiu, a contento, de demonstrar suas alegações. Afirma que foram realizadas as construções com as quais se comprometeu. Alega que a instituição se encontra em pleno funcionamento, em apoio aos negros de Uberlândia. Aduz que o Município não envidou esforços para auxiliar a instituição no cumprimento do encargo.

Parecer do Ministério Público pela reforma da sentença, conforme f. 604/605.

É o relatório.

Admissibilidade.

Conheço do reexame necessário, em fiel observância ao art. 475, caput e inciso I, do Código de Processo Civil, bem como do recurso voluntário, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Sem preliminares a serem dirimidas.

Mérito.

A questão trazida a juízo cinge-se à reversão de imóvel doado à apelada, em razão de descumprimento de condição suspensiva pela donatária.

E assiste razão ao Município de Uberlândia, senão vejamos:

Conforme se depreende da Lei Municipal nº 4.279/85, o Município de Uberlândia foi autorizado a doar ao Monuva - Movimento Negro Uberlandense Visão Aberta, os imóveis correspondentes aos lotes 01, 02, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, todos da quadra 13, situados no bairro Jardim Nosso Recanto, para "construção da sede da donatária, de um salão de conferência, uma biblioteca, uma quadra de esportes e uma área de lazer, no prazo de 3 (três) anos a contar da data da escritura, sob pena de reversão da área doada ao Município" (art. 2º), sendo que o descumprimento do encargo, o desvio de finalidade ou a extinção da entidade donatária ensejará a reversão do imóvel ao patrimônio público (parágrafo único).

Saliente-se que referida doação foi realizada com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, impermutabilidade e inalterabilidade de sua finalidade, como se infere da escritura pública - f. 16.

Cuida-se, portanto, de doação modal que se caracteriza pela exigência de uma contraprestação do donatário, sob pena de revogação por inexecução do encargo.

Doação com encargo. Direito civil. Aquela que o doador impõe ao donatário uma incumbência em seu benefício, em proveito de terceiro ou de interesse geral. Por exemplo, doação de um terreno com imposição ao donatário da obrigação de nele construir uma escola (DINIZ, Maria Helena.

*Dicionário jurídico*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005, vol. 2, p. 254).

E, compulsando os autos, verifica-se que, embora tenha sido edificada uma área de 221,58m<sup>2</sup>, o encargo não foi cumprido pela donatária, além da caracterização do desvio de finalidade, como se conclui dos seguintes trechos extraídos do laudo técnico de f. 162/177:

Trata-se de imóvel de utilização mista: institucional e residencial, à Rua Itapuã, 189 - Jardim Nosso Recanto, com construção de alvenaria, telha de fibrocimento tipo canaleta 43, com acabamento em pintura PVA sobre reboco, piso externo cimentado, muro frontal para a referida Rua Itapuã e demais sem muro, com a seguinte divisão interna: 01 sala de dança, 02 banheiros, recepção, escritório, sala de instrumentos, 02 salas adaptadas para aula, depósito adaptado, sala adaptada para administração de aulas de salão de beleza, sala adaptada para aula de costura e cozinha.

*Anexo uma residência, atualmente ocupada pela Presidente da instituição, Sra. Dulcinéia Silva Penha, com a seguinte distribuição: sala, quarto, cozinha e WC.*

Externamente, pelo fundo, piso cimentado com marcação para utilização como quadra e parte de fundações abandonadas.

A biblioteca que observamos é composta somente de uma estante, com pequena quantidade de livros. Não encontramos local para conferência e a área de lazer é composta somente por um piso cimentado a céu aberto, onde deveria haver uma quadra de esportes.

[...]

*Sim, há casa com utilização residencial com evidência de reforma recente, aproximadamente um ano e meio (1,5 ano).*

[...]

*Sim, há evidência de que o local esteja sendo utilizado como sede de eventos e estudos eventualmente, entretanto não há evidência de utilização da quadra, que, pelo estado de conservação, não permite esta prática.*

[...]

*As construções encontradas no local objeto da lide não correspondem ao referido projeto (destaquei).*

Assim, presentes elementos que autorizam a reversão do imóvel ao patrimônio público, inexistindo, a seu turno, qualquer demonstração de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos (art. 333, II, do CPC) do direito do Município de Uberlândia de ver reintegrado ao erário o bem doado ao Monuva.

Restou configurado, ainda, o desvio de finalidade do bem, que é utilizado como residência pela presidente da entidade, o que também é causa a justificar a reversão, como se não bastasse o descumprimento da condição.

Ademais, também a cláusula de inalienabilidade foi descumprida pela donatária, ao permitir que o local seja utilizado como residência.

Segundo Maria Helena Diniz (*Dicionário jurídico*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005, v. II. p. 925), inalienabilidade é “qualidade de inalienável”, “impossibilidade de se transferir, onerosa ou gratuitamente, um bem de um patrimônio a outro”, “caráter do bem que, por sua natureza, por convenção ou por lei, não pode ser alienado”.

Assim, é possível assegurar que a parte donatária, malgrado seja erigida ao status de proprietária do imóvel recebido em doação, é impedida de exercer plenamente os poderes inerentes à propriedade, dispostos no art. 1.228 do CC/02, pois, repita-se, gravado com ônus de inalienabilidade.

E, não se pode olvidar que, ao gravar um bem com a cláusula de inalienabilidade, veda-se também que o proprietário possa consumi-lo ou alterá-lo em sua substância, já que tais poderes, juntamente com a alienação, constituem o atributo mais abrangente da propriedade, qual seja a disposição.

A propósito, ensina Sílvio de Salvo Venosa, ao tratar o Direito de Propriedade, a saber:

A faculdade de *usar* é colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a substância. O proprietário usa seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça. Esse uso inclui também a conduta estática de manter a coisa em seu poder, sem utilização dinâmica. Usa de seu terreno o proprietário que o mantém cercado sem qualquer utilização. O titular serve-se, de forma geral, da coisa.

Gozar do bem significa extrair dele benefícios e vantagens. Refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis.

*A faculdade de dispor envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância, aliená-lo ou gravá-lo. É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui* (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2003. p. 161) (destaquei).

Verifica-se, pois, que a disposição de um bem não se limita à sua alienação, podendo-se constituir em qualquer hipótese de transmissão de um dos poderes inerentes à propriedade, inclusive aquele relativo ao uso e gozo do bem.

Dessa forma, ao permitir que terceiro habite o imóvel, a donatária descumpra encargo firmado na escritura de doação, o que implica a retrocessão dos lotes ao domínio do Município de Uberlândia.

Assim, seja pela inexecução do encargo, seja pelo desvio de finalidade, ou mesmo pelo descumprimento da cláusula de inalienabilidade, deve ser reformada a sentença para julgar procedente a pretensão inicial e reverter o bem ao patrimônio do Município de Uberlândia.

Posto isso, reformo a sentença, no reexame necessário, para julgar procedente a pretensão inicial, prejudicado o recurso voluntário.

Inverto os ônus sucumbenciais fixados em primeiro grau. Custas e honorários de sucumbência ficarão a cargo da apelada.

É como voto.

DES.ª ÁUREA BRASIL - Posto-me de acordo com o voto do i. Relator, apresentando apenas algumas considerações.

Sem embargo das ponderações do nobre colega quanto à ocorrência, na espécie, do desvio de finalidade, entendo que o descumprimento do encargo assumido pela Monuva para o recebimento do imóvel doado pelo Município de Uberlândia - circunstância que, a meu sentir, restou caracterizada nos autos -, por si só, já respalda a reversão da doação.

A ora recorrida recebeu o terreno do Município apelante com a condição de construir uma sede, um salão de conferências, uma biblioteca, uma quadra de esporte e uma área de lazer, no prazo de três anos a contar da escritura, sob pena de reversão (f. 15).

É de se ressaltar, de início, haver registro nos autos de que, quando da distribuição da ação, em 30.09.2003 (cf. f. 02), o local encontrava-se completamente descuidado (cf. fotografias às f. 25/34 e laudo técnico de f. 22), vindo a perícia a ser realizada apenas em novembro de 2006 (cf. f. 162), cerca de três anos após a propositura da ação.

O abandono do imóvel doado não é negado pela ré, que justifica tal situação, em sede contestatória, com o fato de que, em razão de depredações da sede por vândalos, e ante a carência de recursos para a continuidade do "trabalho material", suas atividades foram suspensas temporariamente para "reformas, limpeza e aquisição de equipamentos e mobiliários" (f. 45).

Não obstante, realizada a perícia técnica quando o imóvel já havia sido parcialmente reformado, constatou-se que "a biblioteca que observamos é composta somente de uma estante com pequena quantidade de livros. Não encontramos local para conferência e a área de lazer é composta somente por um piso cimentado a céu aberto, onde deveria haver uma quadra de esportes" (sic) (f. 163, destaques meus).

O expert ressaltou, ademais, que "há evidência de que o local esteja sendo utilizado como sede de eventos e estudos eventualmente, entretanto não há evidência de utilização da quadra, que, pelo estado de conservação, não permite sua prática" (f. 164, destaques meus).

A Monuva, outrossim, não se desincumbiu do ônus de provar que o custeio das obras seria de incumbência do Município. Segundo o recorrido, a Municipalidade teria se comprometido, conforme estipulado em convênio, a repassar verbas para a edificação das benfeitorias impostas. Todavia, o referido documento não foi carreado aos autos, o que se faria indispensável para a comprovação de sua alegação.

Destaco, ainda, na esteira do parecer do i. Procurador de Justiça, que o termo de f. 107/112 evidencia a posterior celebração de um convênio, em 1998, que em nada modificou o contrato de doação, em que se previu o cumprimento do encargo pela donatária.

Patente, dessarte, que a apelada deixou de cumprir o encargo adequadamente, já que não construiu efetivamente a quadra esportiva (limitando-se a cimentar um

piso a céu aberto), a biblioteca (que possui apenas uma estante, com poucas obras) e o espaço para conferência.

Isso posto, comprovado o descumprimento do encargo pela recorrida, acompanho o nobre colega, para, em reexame necessário, reformar a sentença, julgando procedentes os pedidos iniciais. Prejudicado o recurso voluntário.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com o Relator.

Súmula - REFORMARAM A SENTENÇA NO REEXAME NECESSÁRIO, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

...