

Condição ou cláusula resolutiva expressa em doações com encargo e em outros negócios: Resolução de pleno direito, possibilitando o cancelamento do registro independentemente de intervenção judicial

O descumprimento absoluto de encargo, nas doações modais, se previsto expressamente no contrato que resultará na restituição pelo donatário ao doador do bem que fora doado, consiste em condição resolutiva expressa, segundo os artigos 127 e 128 do Código Civil de 2002. Este último prevê que “sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe”. Por sua vez, preceitua o art. 474 do mesmo Código que “a condição resolutiva expressa opera de pleno direito, a tácita depende de interpelação judicial”. Nessa perspectiva, o direito pátrio adere francamente à posição do direito alemão (Orlando Gomes, Contratos, p. 190/194) no sentido de admitir a resolução de pleno direito dos contratos (inclusive da doação) quando contenham, cláusula resolutiva expressa.

A previsão da resolução da doação, contemplada no art. 555, in fine, do Código Civil vigente, correspondente ao parágrafo único do art. 1.181 do diploma de 1916, por não os contrariar, articula-se com as regras gerais dos artigos 127 e 128, in fine, do Código atual, reforçados por seu citado art. 474.

É possível, portanto, em casos de doações com encargo efetuadas pelo Poder Público, se descumprido o encargo, garantidos o contraditório e a ampla defesa em processo administrativo regular, declarar-se, mediante ato administrativo adequado, resolvida (revogada) a doação. O ato administrativo pertinente será o instrumento apropriado para o cancelamento da doação, segundo o permissivo do art. 167, II, 2, da Lei 6.015/73.

Mediante semelhante procedimento, desde que comprovado o inadimplemento do devedor, poderá ser desconstituído qualquer negócio jurídico celebrado sob condição resolutiva expressa e cancelado o respectivo registro. Evidentemente, as possibilidades aventadas não excluem o direito constitucional dos interessados de levar a questão à apreciação judicial, segundo o art. 5º, XXXV, da Constituição Federal.

Esta compreensão vem ao encontro da tendência do direito brasileiro no sentido da desjudicialização dos procedimentos do registro imobiliário. Essa tendência manifesta-se desde 1937, com o Decreto-Lei nº 58, que, em seu art. 14, considerava rescindido o contrato de promessa de compra e venda quando o compromissário, intimado pelo oficial do registro, deixasse de purgar a mora das prestações vencidas. Veio a ser confirmada pela Lei 6.766, de 1979 — que, em seu art. 32, adota o mesmo

procedimento para a rescisão das promessas de compra e venda em caso de mora do compromissário.

Nessa esteira as retificações de registros (artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos), são feitas, desde a Lei 10.931 de 2004, pelo próprio oficial do registro. Igualmente, nas alienações fiduciárias de imóveis, o procedimento da consolidação da propriedade em nome do fiduciário é efetuado pelo oficial do registro de imóveis (art. 26 e parágrafos da Lei 9.514, de 1994).

Por isso, com a utilização do processo integrativo-sistemático de interpretação dos institutos de direito contratual e do direito registral pertinentes, é de admitir-se a possibilidade de, independentemente de intervenção judicial, a juízo prudencial do oficial de registro, serem cancelados registros de quaisquer contratos onerosos, não somente de doações. Para tanto terá que existir condição resolutiva expressa que preveja o desfazimento do negócio jurídico em caso de inadimplemento por qualquer das partes e ser o inadimplemento comprovado através de documentação idônea.

Por evidente, estas afirmações não apresentam caráter absoluto: quando a questão envolver matéria fática ou jurídica controvertida, os casos deverão ser submetidos à apreciação do juiz, mediante encaminhamento de dúvida ou, na via ordinária, por iniciativa dos interessados.

(Luiz Juarez Nogueira de Azevedo – Oficial do Registro de Imóveis de Passo Fundo)