



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0000.20.570525-4/001      **Númeraço** 5705262-  
**Relator:** Des.(a) Versiani Penna  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Versiani Penna  
**Data do Julgamento:** 11/03/0021  
**Data da Publicaçáo:** 17/03/2021

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO - INVENTÁRIO - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL NÃO FORMALIZADA ANTES DO ÓBITO - PRETENSÃO DE ALVARÁ JUDICIAL DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA.

- Em observância ao artigo 1.245, §1º, do Código Civil, propriedade do imóvel se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

- Na hipótese de óbito do alienante, o imóvel se transmite, de forma imediata, ao domínio dos herdeiros, com a abertura de sucessão hereditária, em observância ao artigo 1.784, do Código Civil.

- Findo o inventário, faz-se necessária a sobrepartilha, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso eventualmente firmado pelo de cujus, promovendo-se, assim, a lavratura de escritura e formal de transferência da propriedade do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.20.570525-4/001 - COMARCA DE TRÊS PONTAS - AGRAVANTE(S): JOHNNY ALEXANDRE DIAS SILVA - AGRAVADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG - INTERESSADO(A)S: MARIA JOSÉ REIS DIAS

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 19ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

juízos, em <negar provimento ao agravo de instrumento.>.

DES. VERSIANI PENNA

RELATOR.

DES. VERSIANI PENNA (RELATOR)

## VOTO

<Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por Johnny Alexandre Dias Silva em face de decisão, em que, nos autos da ação de inventário, indeferiu o pedido de alvará apresentado.

Em suas razões recursais, em suma, alega que os herdeiros e os promitentes compradores estão de comum acordo com a pretensão. Aduz que todos os herdeiros assinaram o compromisso de compra e venda, tendo ciência, à época, de todos os fatos da venda do imóvel e de que o imóvel não pertencia mais à falecida, faltando apenas o registro imobiliário da transação. Argumenta a possibilidade de autorização mediante alvará nos próprios autos do inventário. Pondera que os bens deixados pelos falecidos e que foram vendidos a terceiros antes dos respectivos óbitos não integram o monte partilhável, e muito menos configuram fato gerador da obrigação tributária sujeita ao ITCD. Requer seja conhecido e provido o presente agravo de instrumento para que seja autorizado o pagamento dos próprios herdeiros, nas respectivas proporções e, com a comprovação dos respectivos pagamentos, seja concedido alvará para autorizar a transferência dos imóveis já vendidos.

Sem pedido de efeito suspensivo/ativo, o recurso foi recebido tão



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

somente em seu efeito devolutivo, conforme se verifica da decisão de ordem n. 56.

Por meio de Informações de ordem n. 61, o d. magistrado de origem comunica a manutenção da decisão agravada.

Não fora apresentada contraminuta.

Desnecessária a intervenção ministerial.

É o relatório, no necessário.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia à análise da possibilidade da transferência definitiva do imóvel que teria o recorrente adquirido do de cujus, antes de seu óbito. E, em que pesem os argumentos de inconformismo, tenho que não há de se acolher a pretensão recursal, mantendo-se a decisão incólume, senão vejamos.

Ora, sabidamente, a propriedade do imóvel se transfere entre vivos por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis. Assim, enquanto não fora o respectivo registro elaborado, o vendedor permanece sendo o proprietário do imóvel, em consonância ao disposto no artigo 1.245, caput e §1º, do Código Civil:

Na hipótese de óbito do alienante, o imóvel se transmite, de forma imediata, ao domínio dos herdeiros, com a abertura de sucessão hereditária, em observância ao artigo 1.784, do Código Civil. Há, assim, a necessidade de sobrepartilha, a fim de que, findo o inventário, sucessores cumpram o compromisso eventualmente firmado pelo de cujus, promovendo-se, assim, a lavratura de escritura e forma de transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, seguem julgados deste egrégio Tribunal de Justiça de



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Minas Gerais:

**EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ÓBITO DO PROMITENTE VERDEDOR APÓS O ADIMPLEMENTO DAS PARCELAS - INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO - HERDEIROS - NECESSIDADE DE ABERTURA DE INVENTÁRIO - RECURSO DESPROVIDO.**

1. A teor dos artigos 1.784 e seguintes, do Código Civil, verifica-se a abertura da sucessão tão logo ocorrido o falecimento do autor da herança, momento em que, juridicamente, opera-se de imediato a transferência da propriedade aos herdeiros e legatários.
2. O art. 1.245, do Código Civil, estabelece que a propriedade do bem imóvel somente se transmite com o efetivo registro do respectivo título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, enquanto não registrada a escritura, o alienante continua considerado como o dono do imóvel.
3. Considerando que, na data do óbito de uma das promitentes vendedoras, ainda não se mostrava registrado o título translativo concernente ao objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda, faz-se necessária a abertura de inventário, com vista à assunção, pelos herdeiros, dos direitos/deveres decorrentes da pactuação, independentemente do já adimplemento das parcelas devidas por parte do promitente comprador.
4. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.114602-8/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/02/2019, publicação da súmula em 20/02/2019) (destaquei).

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL VENDIDO POR FALECIDO, ANTERIORMENTE AO ÓBITO - REGISTRO NÃO PROVIDENCIADO QUANDO EM VIDA - PRINCÍPIO DA SAISINE - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - ARTIGOS 1.245 E 1.784, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL/2002 -**



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO - MANUTENÇÃO POR FUNDAMENTO DIVERSO. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil/2002, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, de modo que, falecido este sem providenciar o respectivo registro, o bem, pelo princípio da saisine, transmite-se imediatamente ao domínio dos herdeiros, com a abertura da sucessão hereditária, devendo ser objeto de partilha ou sobrepartilha, a fim de que, encerrado o inventário, os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido promitente vendedor e promovam a lavratura de escritura e formal transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis. Não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0433.12.036732-4/001, Relator(a): Des.(a) Judimar Biber , 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/02/2017, publicação da súmula em 21/02/2017)

Registre-se, destarte, que o consentimento do inventariante e demais herdeiros não é suficiente para a expedição de alvará judicial, uma vez que não pode ser, conforme já explanado anteriormente, o imóvel transferido diretamente ao agravante, sem antes ser submetido à partilha.

Por fim, cumpre consignar que restarão, ainda, resguardados os interesses do Fisco, visto que a transferência da propriedade junto ao Registro de Imóveis decorre, dentre outros critérios, da devida e prévia quitação dos débitos fiscais relativos ao imóvel.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se incólume a decisão prolatada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas, na forma da lei.

É como voto.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

<>

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"