



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0439.13.004053-8/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 28/01/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 07/02/2014

**Cidade:** Muriaé

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Wander Marotta

## Ementa

ALVARÁ JUDICIAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. BEM NÃO INVENTARIADO. NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA. A aquisição de propriedade de bem imóvel se dá através da efetiva transcrição imobiliária do instrumento do negócio. Falecido o promitente vendedor antes de promover a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e uma vez encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0439.13.004053-8/001**

**Relator:** Des.(a) Wander Marotta

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Wander Marotta

**Data do Julgamento:** 28/01/2014

**Data da Publicação:** 07/02/2014

**EMENTA:** ALVARÁ JUDICIAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. BEM NÃO INVENTARIADO. NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA. A aquisição de propriedade de bem imóvel se dá através da efetiva transcrição imobiliária do instrumento do negócio. Falecido o promitente vendedor antes de promover a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e uma vez encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0439.13.004053-8/001 - COMARCA DE MURIAÉ - APELANTE(S): ESPOLIO DE ROBERTO RODRIGUES REPDO(A) PELO(A) INVENTARIANTE LUZIA DE SOUZA RODRIGUES E OUTROS, LUZIA DE SOUZA RODRIGUES, ILLEN NARA DE SOUZA RODRIGUES, FREDERICK DE SOUZA RODRIGUES

### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. WANDER MAROTTA, RELATOR.**

**DES. WANDER MAROTTA (RELATOR)**

**VOTO**

Conheço do recurso.

O ESPÓLIO DE ROBERTO RODRIGUES, representado pela inventariante Luzia de Souza Rodrigues, ILLEN NARA DE SOUZA RODRIGUES e FREDERICK DE SOUZA RODRIGUES requereram a expedição de alvará judicial para outorga de escritura pública de compra e venda, ao fundamento de que, em 20/11/2008, o falecido e sua esposa Luzia de Souza Rodrigues venderam a Marcio Rodrigues, um terreno situado na Rua Pedro Múglia, nº 135, na cidade de Muriaé, medindo 162,95m<sup>2</sup>, correspondente à 25% do imóvel havido por Manoel Rodrigues. Entretanto, Roberto Rodrigues veio a falecer em 20/12/2008, realizando-se o inventário extrajudicial de seus bens, no qual não foi incluído o referido terreno. Afirmam que o falecido era irmão do comprador Márcio Rodrigues e o terreno estava em condomínio. Requereram os benefícios da justiça gratuita.

Às fls. 34/38, manifestou-se o Ministério Público pelo indeferimento do pedido.

A sentença julgou improcedente o pedido e concedeu aos requerentes os benefícios da assistência judiciária - (fls. 40).

Inconformados, eles recorrem - (fls. 44/49), sustentando que a sentença se apega ao formalismo e não atenta ao princípio da economia processual, além de negar vigência ao disposto no art. 1.103 e seguintes do CPC. Assevera que o inventário dos bens de Roberto Rodrigues efetivou-se de forma extrajudicial, dele não constando o imóvel mencionado na inicial, uma vez que já não integrava o seu patrimônio. Afirmam ser possível a outorga de escritura pública de compra e venda através de alvará judicial desde que comprovada a venda em data anterior ao falecimento do vendedor. Cita jurisprudência em defesa de sua tese. Ressalta que aqueles bens na posse de terceiros por prazo hábil a configurar usucapião estão dispensados de arrolamento e inventário.

Entendeu o nobre juiz singular que o alvará não é o meio cabível para a outorga definitiva da escritura, uma vez que não efetivada a transferência do domínio via escritura e registro, e que, estando encerrado o inventário, há necessidade de sobrepartilha.

Considero que a irrisignação dos apelantes não merece prosperar.

Alegam eles que o imóvel foi alienado pelo autor da herança através de contrato de compra e venda. Ocorrido o seu falecimento antes de ser lavrada a escritura, procederam à abertura do inventário sem incluí-los no acervo, motivo pelo qual ajuizaram este procedimento.

Vale lembrar que, com a falta de escritura e o seu conseqüente registro (e ao contrário do que afirmam os recorrentes), perante o cartório registral os imóveis continuaram pertencendo ao inventariado.

Dispõe o Código Civil:

Art. 1.245 Transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo do Registro de Imóveis

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua ser havido como dono do imóvel.

Não procede, portanto, a afirmação dos apelantes de que o imóvel não deveria ser apontado no inventário, uma vez que, perante o registro, ainda é de propriedade do inventariado, motivo pelo qual deveria ter sido arrolado dentre os bens do acervo patrimonial, inclusive para que seja preservada a cadeia registral, que não admite registros *per saltum*.

Como bem anota o douto magistrado de primeiro grau, o alvará judicial não é a via adequada para o fim almejado pelos apelantes.

Falecido o promitente vendedor antes de promover a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e uma vez encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido.

Neste sentido:

**ALVARÁ JUDICIAL - CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALECIMENTO DA PROPRIETÁRIA - CARÊNCIA DE AÇÃO.**

O ajuizamento de alvará judicial não é a via adequada para a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel objeto de contrato verbal celebrado antes do falecimento de sua antiga proprietária. Em casos tais, os promitentes-compradores devem promover a competente ação ordinária, a fim de obterem

a indispensável escritura, após o quê terão título hábil a postularem perante o inventário. (Apelação Cível nº 1.0702.04.116324-8/001, rel. Des. Edivaldo George dos Santos, j. 7/11/2006, p. 7/12/2006).

**OUTORGA DE ESCRITURA - FALECIMENTO - PROMITENTE VENDEDORA - BEM NÃO INVENTARIADO - PARTILHA - SOBREPARTILHA - NECESSIDADE - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - RECONHECIMENTO - SENTENÇA MANTIDA.**

Com o falecimento da promitente vendedora tem-se que, antes da transferência do imóvel para a parte autora torna-se imperiosa a partilha ou sobrepartilha do bem, para que, então, sucessores possam arcar com o compromisso assumido pela promitente vendedora já falecida. Ora, com o falecimento da promitente vendedora, a herança passa aos herdeiros e somente após o inventário é que estes podem honrar com o compromisso assumido por aquele. De sorte que durante a tramitação do inventário a reivindicação deve ser proposta perante o espólio, com a citação do inventariante e demais herdeiros. (Apelação Cível 1.0024.02.651833-2/001, rel. Des. Sebastião Pereira de Souza, j. 26/9/2012, p. 5/10/2012).

**ALVARÁ JUDICIAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA - FALECIMENTO DO PROMITENTE-VENDEDOR - BEM NÃO INVENTARIADO - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA - RECURSO IMPROVIDO.**

"A aquisição da propriedade dos bens imóveis se dá com a efetiva transcrição imobiliária do instrumento do negócio jurídico". "Tendo o promitente-vendedor falecido antes de efetuar a transferência do domínio do imóvel, torna-se imperioso que o bem venha a ser objeto de partilha, ou sobrepartilha, caso findo o inventário, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo de cujus". (Apelação cível nº 1.0024.07.528378-8/001, rel. Des. Alvim Soares, j. 19/8/20008, p. 5/9/2008).

Pedido de abertura de inventário. Autorização judicial. Outorga de escritura pública. Contrato de compra e venda de imóvel. Falecimento do vendedor. Meio inidôneo. Rito específico. A ausência de transferência, enquanto vivo o proprietário, incorre na necessidade do bem seguir o rito do inventário ou arrolamento, respeitado, assim, os trâmites processuais. (Apelação Cível 1.0145.11.038646-6/001, rel. Des. Dárcio Lopardi Mendes, j. 24/5/2012, p. 5/6/2012).

Ressalte-se não ser permitido ao Juiz, após o falecimento do promitente vendedor, expedir alvará para outorga de escritura de compra e venda de imóvel não inventariado, sob pena de lesão aos interesses público e fiscal.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Sem custas por estarem os apelantes sob o pálio da justiça gratuita.

**DES. BELIZÁRIO DE LACERDA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).**

**DES. PEIXOTO HENRIQUES - De acordo com o(a) Relator(a).**

**SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"**