



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0024.11.327771-9/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 10/02/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 24/02/2015

Cidade: Belo Horizonte

Estado: Minas Gerais

Relator: Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Ementa

APELAÇÃO - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA - INVENTÁRIO FINDO - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA - RECURSO NÃO PROVIDO. Não realizada a transmissão da propriedade quando em vida, transmite-se aos herdeiros a obrigação de fazê-la. Evidencia-se que falecido a promitente vendedora antes de efetuar a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e tendo encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido. Depreende-se que ajuizamento de alvará judicial não é a via adequada para a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel objeto de contrato particular celebrado antes do falecimento de sua antiga proprietária.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.327771-9/001

Relatora: Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Relatora do Acórdão: Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Data do Julgamento: 10/02/2015

Data da Publicação: 24/02/2015

EMENTA: APELAÇÃO - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA - INVENTÁRIO FINDO - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Não realizada a transmissão da propriedade quando em vida, transmite-se aos herdeiros a obrigação de fazê-la.

Evidencia-se que falecido a promitente vendedora antes de efetuar a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e tendo encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido.

Depreende-se que ajuizamento de alvará judicial não é a via adequada para a outorga de escritura

pública de compra e venda de imóvel objeto de contrato particular celebrado antes do falecimento de sua antiga proprietária.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.327771-9/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CONGREGACAO CRISTA BRASIL - APELADO(A)(S): FABIOLA DE ABREU SANTOS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE, RELATORA.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por Congregação Cristã do Brasil em face da sentença de fls. 65/66, proferida nos autos da Ação de Outorga de Escritura ajuizada em face de Fabíola de Abreu Santos.

No provimento, o juízo a quo indeferiu o pedido de expedição de alvará, para o fim postulado na inicial, com fulcro no disposto no art. 269, I, do CPC.

Em suas razões recursais, apresentadas às fls. 67/77, a apelante requer o provimento do recurso, com julgamento de nova decisão, para, a final, seja reformada totalmente a sentença do juízo *a quo*, declarando o pedido inicial procedente. Sustenta que não se conforma com a r. sentença de primeiro grau, uma vez que lhe foi negado o direito de obter o alvará judicial para outorga de escritura. Assevera que está de posse do lote cujo alvará se postula, eis que esse fato não foi contestado pela recorrida. Afirma que quitou o preço ajustado no compromisso, pagando todas as prestações a que se obrigara, como faz prova a documentação inclusa, porém, não conseguiu localizar a vendedora para outorga de escritura em época própria. Aduz que a vendedora faleceu e seus bens foram inventariados nos autos, sem contudo, ter sido efetuada a devida outorga do bem *sub judice* à apelante. Pondera que os contratos foram quitados antes do óbito da vendedora e não mais pertenciam à falecida. Conclui que no caso em apreço, estando configurada a quitação do débito, é direito da requerente a outorga de escritura.

Prazo vencido sem apresentação de Contrarrazões.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça às fls. 83/84, opinando pelo desprovimento do recurso aviado.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Ausentes questões preliminares, passa-se à análise do mérito.

Na seara meritória, extrai-se dos autos que Congregação Cristã do Brasil ingressou com Ação de Outorga de Escritura em face de Fabíola de Abreu Santos, alegando em síntese que em 04/11/1979 adquiriu o lote n. 18, da quadra 31, da 5ª Seção do bairro Céu Azul, em Belo Horizonte/MG, conforme se depreende do compromisso de compra e venda, anexo aos autos. Sustenta que adquiriu o imóvel em 20 parcelas, que foram devidamente quitadas, antes da morte da vendedora.

No caso *sub judice*, observa-se que já se passaram quase 35 anos da realização do contrato de compra e venda, constando na qualificação bairro Jardim Canadá e no alvará bairro Céu Azul.

À f. 65/65 o r. juízo primevo registrou que o inventário da falecida Sra. Fabíola de Abreu Santos, distribuído em 22/08/1994 já foi encerrado e arquivado, salientando que tal posse deve ocorrer dentro do processo legal, com ampla defesa e contraditório e com prova do recolhimento de cada transmissão narrada nos autos.

O r. Representante da Procuradoria Geral de Justiça, expôs às fls. 83/84 que o alvará judicial não é a via adequada para o apelante obter a outorga de escritura pública e ressaltou que pela análise do art. 1.245, parágrafo 1º do CC de 2002, que estando o bem em nome da falecida Sra. Fabíola este deve ser inventariado, eis que perante o registro respectivo ainda consta como sendo essa como proprietária do imóvel.

In casu, também entendo que não há que prosperar o pedido da autora, sendo impossível a autorização de outorga de escritura de compra e venda de imóvel através de alvará judicial.

Evidencia-se que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, conforme dispõe o art. 1.245, do CC/02:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

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

Nesse sentido, colacionam-se os seguintes julgados:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DO IMÓVEL - SOBREPARTILHA DO BEM - NECESSIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Em se considerando que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, não há que se falar em expedição de alvará para outorga de escritura pública de compra e venda, quando comprovado que o falecimento da alienante ocorreu sem que fosse efetuado o registro da transferência do título, havendo, pois, a necessidade de prévia partilha, porquanto permaneceu o imóvel como sendo de sua propriedade.” (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0210.13.004525-0/001. Rel. Des. Luís Carlos Cambogi. Data de julgamento: 22/05/2014. Data da publicação: 30/05/2014)

“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. Rel. Des. Wander Marotta. Data de julgamento: 28/01/2014. Data da publicação: 07/02/2014)

“EMENTA: ALVARÁ JUDICIAL - PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA AOS CESSIONÁRIOS DOS DIREITOS DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DA VENDA - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE - INOCORRÊNCIA - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA DO BEM - IMPERATIVIDADE DOS RECOLHIMENTOS FISCAIS - IMPROCEDÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO.

1 - A transmissão da propriedade imobiliária se faz mediante a inscrição do competente título translativo no Registro de Imóveis. Inteligência do art. 1.245, §1º, do Código Civil.

2 - Se o promitente vendedor do bem falece antes de transferir o domínio do imóvel alienado a terceiro, permanece o 'de cuius' na condição de proprietário, razão pela qual é indispensável que o bem seja submetido à partilha para que, somente após, os herdeiros possam cumprir o compromisso assumido pelo falecido.

3 - É inviável que se conceda aos adquirentes do imóvel, cessionários dos direitos do contrato de compra e venda firmado com o falecido proprietário, autorização para outorga direta de escritura pública, porquanto indispensável a realização da sobrepartilha, a fim de evitar prejuízos a terceiros, inclusive ao Fisco, porquanto imperativo o recolhimento dos tributos incidentes sobre a transmissão hereditária e a alienação do bem.” (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.040874-5/001. Rel. Des. Sandra Fonseca. Data de julgamento: 25/06/2013. Data da publicação: 05/05/2013)

Portanto, 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 particular celebrado antes do falecimento de sua antiga proprietária.

Logo, deve ser mantida a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas recursais, na forma da lei.

DES. ARMANDO FREIRE (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALBERTO VILAS BOAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO”