



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.206608-4/001  
**Relator:** Des.(a) Kildare Carvalho  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Kildare Carvalho  
**Data do Julgamento:** 08/02/2024  
**Data da Publicação:** 09/02/2024

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMITENTE VENDEDOR FALECIDO - INCLUSÃO DOS BENS NO ACERVO HEREDITÁRIO - PRINCÍPIO DA SAISINE - RECURSO DESPROVIDO.

A propriedade dos bens imóveis apenas se transfere com o registro na matrícula do bem, e, falecendo seu proprietário registral, transfere-se automaticamente aos herdeiros, pelo princípio da saisine.

Ainda que possua a embargante direito à posse sobre os imóveis, objetos de contrato de compra e venda não registrada, estes devem ser submetidos à inventário, considerando o falecimento do promitente vendedor.

Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.206608-4/001 - COMARCA DE UNAÍ - APELANTE(S): CRISTIANE GONTIJO DE QUEIROZ - APELADO(A)(S): ALENE DE DEUS VIEIRA E SILVA ESPÓLIO DE, JOSE BRAZ DA SILVA ESPÓLIO DE

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. KILDARE CARVALHO  
RELATOR

DES. KILDARE CARVALHO (RELATOR)

## V O T O

Trato de recurso de apelação interposto por CRISTIANE GONTIJO DE QUEIROZ, em face da r. sentença proferida nos autos dos Embargos de Terceiros, pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Unaí, que julgou improcedente o pedido inicial, determinando o prosseguimento do inventário distribuído sob n.º 5003654-60.2021.8.13.0704.

Em suas razões recursais, o apelante alega que, ao contrário do que foi informado pela parte ré e valorizado pelo douto sentenciante, o Inventariante dos Espólios Apelados não só relacionou os imóveis, objetos da compra e venda celebrada com os autores da herança, como bens que constituem o espólio como já também emitiu a guia do ITCD informando que serão partilhados entre os herdeiros na proporção de 50% para cada, fato devidamente comprovado pelas primeiras declarações juntadas em ID 9434442283. Sustenta estar ameaçado de constrição judicial seu direito sobre o bem, o que fundamenta a oposição dos presentes embargos. Impugna a alegação de que se faz necessário que os imóveis sejam inventariados para posteriormente ser expedido o alvará judicial para transferência, porque se os imóveis forem inventariados e partilhados entre os herdeiros, estes não precisarão mais de alvará judicial para transferi-los à Apelante. Defende que, sendo incontroversa a posse do apelante e havendo consenso entre os herdeiros, os imóveis podem ser transferidos por simples alvará judicial. Pede a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes os pedidos iniciais e determinada a exclusão do inventário e partilha os imóveis constantes das matrículas nº 00.084, 00.119, 00.0120 e 00.0121 do Cartório de Registro de Imóveis de Bonfinópolis de Minas.

Recolhido o preparo recursal em doc. 58.

Contrarrazões ofertadas em doc. 61.

É o relatório. Passo ao voto.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Infere-se dos autos que, em abril de 2022, CRISTIANE GONTIJO DE QUEIROZ ajuizou a presente ação de Embargos de Terceiro, por dependência aos autos de inventário de n.º 5003654-60.2021.8.13.0704, pretendendo que fossem excluídos da partilha as glebas de terra denominadas Fazenda Riacho dos Cavalos

e/ou Fazenda Edwirges, objeto das matrículas nº 00.084, 00.119, 00.0120 e 00.121 do CRI de Bonfinópolis de Minas, MG.

Comprovou seu direito à posse dos bens por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural, celebrado, em setembro de 2011, entre si e os autores da herança, os senhores JOSÉ BRAZ DA SILVA e ALENE DE DEUS VIEIRA E SILVA, que não foi levado a registro antes do falecimento desses, embora tenha sido integralmente adimplido, efetuando-se o pagamento respectivo e dado posse à autora.

O pedido foi, pois, fundamentado, no fato de os herdeiros terem arrolado os imóveis como bens a inventariar, inclusive os inserindo na Certidão de Pagamento de ITCD.

Pois bem.

Inicialmente, deve-se dizer que a transferência de propriedade de bem imóvel só ocorre mediante a transcrição do título translativo no registro do imóvel, conforme art. 1.245 do Código Civil:

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

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

Ato contínuo, morrendo o proprietário registral, a propriedade do bem será transmitida imediatamente aos herdeiros legítimos, pelo princípio da saisine:

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários

Art. 1.788. Morrendo a pessoa sem testamento, transmite a herança aos herdeiros legítimos; o mesmo ocorrerá quanto aos bens que não forem compreendidos no testamento; e subsiste a sucessão legítima se o testamento caducar, ou for julgado nulo.

No caso dos autos, falecendo os promitentes vendedores sem que tenha havido o registro do contrato de Compra e Venda particular, inegável que a propriedade dos imóveis rurais foi transmitida imediatamente, como um todo unitário, aos herdeiros.

Assim, ainda que se reconheça o direito incontroverso da apelante à posse dos bens, na qualidade de promitente compradora, por consequência lógica, não há como se reconhecer o pedido inicial de que seja realizada "sua exclusão definitiva do inventário e partilha dos bens deixados pelos" autores das heranças.

Com efeito, verifico que a celebração do contrato, sua validade e quitação são incontroversas, conforme se infere da contestação de ID 9506965268, cujos argumentos conduzem à conclusão de que os herdeiros, representados pelo inventariante, estão de comum acordo quanto à futura transferência registral dos imóveis.

No entanto, considerando o direito, reconhecido, ao bem, assegurado por meio de título executivo extrajudicial, entendendo inexistir ameaça de constrição que ampare o acolhimento do pedido inicial da apelante.

Entendo que a pretensão da parte autora está amparada no disposto do art. 1.418 do Código Civil e pode ser assegurada por meio do instituto da Adjudicação.

Acresço, ainda, possuir entendimento no sentido de que, inexistindo oposição dos herdeiros quanto à transferência de propriedade, torna-se possível, no próprio bojo do inventário, expedição alvará judicial para a outorga de registro do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre autor da herança e terceiro adquirente, desde que devidamente comprovada a celebração e a quitação.

Assim já decidiu esse c. Tribunal:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PEDIDO DE ALVARÁ - BEM PERTENCENTE A PESSOA FALECIDA - VIA INADEQUADA - REQUERIMENTO NOS AUTOS DO INVENTÁRIO - BEM NÃO ARROLADO - AÇÃO CONTRA OS PROPRIETÁRIOS.**

- Cabe a inventariante requerer nos autos do processo de inventário ainda em curso a expedição de alvará judicial para a alienação de bem pertencente ao espólio e, assim, regularizar a situação fática existente ou, aguardar a expedição do formal de partilha para que os herdeiros possam assinar a escritura de compra e venda.

- O pedido de suprimento de outorga de escritura de compra e venda por essa via se mostra inviável.

- Se o bem em comento não faz parte do espólio, a ação deve ser intentada contra aqueles que figuram no registro imobiliário como seus proprietários, com a observância do devido processo legal e do contraditório. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.049747-1/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Aleixo, 4ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 18/05/2023, publicação da súmula em 18/05/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALVARÁ JUDICIAL PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - VENDA E PAGAMENTO ANTERIORES AO FALECIMENTO DO VENDEDOR - QUITAÇÃO COMPROVADA - INTERESSE DA VIUVA - PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS - DEFERIMENTO - RECURSO PROVIDO.

- A concessão de alvará mostra-se possível quando demonstrado que tanto a venda quanto o respectivo pagamento se aperfeiçoaram antes do falecimento do vendedor. - Integral quitação do preço do próprio compromisso de compra e venda, não se mostra razoável movimentar a máquina judiciária com o ajuizamento de inventário, cuja finalidade pode ser alcançada por meio alvará.

- Inequívoca anuência de todos os interessados.

- Recurso provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.145509-0/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/10/2022, publicação da súmula em 07/10/2022)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - ALVARÁ JUDICIAL PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - CABIMENTO - PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS - VENDA E PAGAMENTO ANTERIORES AO FALECIMENTO DO VENDEDOR - QUITAÇÃO COMPROVADA - AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DA ÚNICA HERDEIRA - QUIESCÊNCIA DE TODOS OS INTERESSADOS - DEFERIMENTO - SENTENÇA REFORMADA.

- A concessão de alvará mostra-se possível quando demonstrado que tanto a venda quanto o respectivo pagamento se aperfeiçoaram antes do falecimento do vendedor, constando a integral quitação do preço do próprio compromisso de compra e venda.

- Não se mostra razoável movimentar a máquina judiciária com o ajuizamento de inventário, cuja finalidade pode ser alcançada por meio alvará, notadamente porque inequívoca a anuência de todos os interessados que, conjuntamente, figuram como requerentes no procedimento de jurisdição voluntária.

- Manifestando todos os interessados, a alienante, a única herdeira e a compradora do imóvel, vontade em aperfeiçoar a compra e venda, de modo a promover a transferência de titularidade do bem, de rigor a concessão do alvará para outorga da respectiva escritura pública. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.465657-3/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Levenhagen , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/09/2020, publicação da súmula em 25/09/2020)

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Custas pela apelante.

DES. MOREIRA DINIZ - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO EDUARDO GOMES DOS REIS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."