



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.152828-2/001
Relator: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Relator do Acórdão: Des.(a) Rui de Almeida Magalhães
Data do Julgamento: 22/11/2023
Data da Publicação: 27/11/2023

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. OUTORGA DE ESCRITURA. PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ AUTORIZANDO A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR ANTES DA OUTORGA DA ESCRITURA. IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL ANTES DA REALIZAÇÃO DA PARTILHA. RECURSO NÃO PROVIDO.

- A transferência de propriedade de imóvel registrado em nome do de cujus só poderá ser realizada caso o bem seja previamente partilhado entre os herdeiros, bem como com a apresentação do registro do formal de partilha.

- Hipótese dos autos em que o promitente vendedor faleceu antes de efetuar o registro da transferência do título, o que evidencia que o imóvel continuou a integrar o patrimônio dele. Dessa forma, incabível a expedição de alvará judicial para outorga de escritura pública, uma vez que o falecimento do promitente vendedor ocorreu antes da transferência do imóvel, sendo necessário que o bem seja inventariado, preservando a cadeia registral do imóvel, em obediência ao princípio da continuidade, consagrado no artigo 195 da Lei dos Registros Públicos.

- Recurso não provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.152828-2/001 - COMARCA DE LAGOA SANTA - AGRAVANTE(S): ALINE AIRES DE SOUZA, FRANCISCO JOSE DE SOUZA MAIA - AGRAVADO(A)(S): ILMA DE PAULA SALOMAO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES
RELATOR

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por FRANCISCO JOSE DE SOUZA MAIA e outro, em face da decisão de Ordem nº 82, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lagoa Santa que, nos autos da ação de "Outorga de Escritura" que movem em desfavor do Espólio de Acácio de Paula Pereira de Carvalho, indeferiu o pedido formulado pelos autores em audiência para expedição do respectivo alvará autorizando a lavratura da escritura pública, nos seguintes termos:

"Inobstante os requerimentos constantes na audiência de ID 9614805977, entendo que in casu, não é possível a expedição de alvará autorizando a lavratura da escritura pública, conforme fundamentos já expostos na decisão de ID 4394978039. Ademais, conforme consta na referida decisão, em razão do princípio da continuidade do registro público, é necessária que seja realizada a sobrepartilha do bem, para então ser expedido o alvará para que a inventariante outorgue a escritura ou que após o registro do formal haja a respectiva transmissão dos imóveis pelos herdeiros beneficiados.

ISSO POSTO, forte em tais razões, INDEFIRO o pedido de ID 9614805977, pelos mesmos fundamentos já expostos na decisão de ID4394978039.

No mais, nada mais havendo, ARQUIVEM-SE os autos.

INTIMEM-SE."

Inconformados, os autores interpuseram o recurso de agravo de instrumento que ora se analisa.

Em suas razões recursais, os agravantes alegam que não foi observado o acordo entabulado entre as partes e que foi homologado pelo juízo de origem.

Dizem que "a decisão agravada, ID 9818733304, além de negar a aplicação do artigo 1.418 do Código

Civil, inobservou os termos firmados entre as partes quando do acordo homologado pelo próprio Juízo, o que causa imensa insegurança jurídica e impossibilita que os Agravantes, mesmo após a resolução da lide e da devida prestação jurisdicional, transitada em julgado, se negou a materializar a sentença ao indeferir a expedição do alvará, razão pela qual merece ser reformada a decisão agravada".

Aduzem que a sobrepartilha é descabida, uma vez que a venda dos 04 (quatro) lotes já havia sido concretizada antes do falecimento do sr. Acácio de Paula, bem como ressaltam que quitou integralmente os imóveis.

Pontuam que "não se mostra cabível, no caso em tela, que a continuidade se dê na pessoa dos filhos do vendedor falecido, como pretende o Juízo monocrático, visto que a continuidade se dará através da transferência pelo representante do falecido vendendo ao comprador, sendo totalmente equivocada a decisão agravada, quanto à aplicação do princípio da continuidade através de sobrepartilha".

Afirmam que a sobrepartilha na situação em que se vislumbra a existência de bens e/ou direitos que não foram arrecadados e que, de alguma forma, estão atraídos pela sucessão, o que não seria o caso dos autos.

Destacam que "a pendência da regularização da venda que o falecido não fez em vida, através de Ação de outorga de escritura, recai exclusivamente sob a Agravada, tendo em vista que é a inventariante e única herdeira".

Reportam-se à jurisprudência para fundamentar o pedido de reforma da decisão agravada.

Pugnam pelo provimento do recurso.

Despacho da minha lavra (doc. Ordem nº 84), por meio do qual conheci do agravo de instrumento, solicitei informações ao juízo de origem e determinei a intimação da parte agravada para apresentar contraminuta.

Informações prestadas pelo juízo a quo, que manteve a decisão combatida (doc. Ordem nº 86).

Ausente contraminuta.

É o relatório, no necessário.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal e não havendo preliminares suscitadas e tampouco a serem conhecidas de ofício, conheço do recurso.

MÉRITO

Cuidam os autos na origem de "Outorga de Escritura" movida por FRANCISCO JOSE DE SOUZA MAIA e outro, em desfavor do Espólio de Acácio de Paula Pereira de Carvalho, em que alegaram, em síntese, que firmaram contrato de compra e venda com o sr. Acácio de Paula em 1988, para aquisição de 04 (quatro) lotes. Todavia, antes de providenciar a outorga da escritura, o sr. Acácio de Paula faleceu.

Os autores narraram que no inventário do sr. Acácio, não constou menção aos lotes e, ao final, a filha Ilma de Paula restou como única herdeira que aceitou a herança.

Em audiência realizada em 19 de junho de 2018 (doc. Ordem nº 33), as partes compuseram acordo, o qual foi homologado pelo juízo de origem (doc. Ordem nº 40), razão pela qual os autores formularam pedido de expedição de ofício ao cartório, o que foi indeferido em decisão de Ordem nº 43, nos seguintes termos:

"Considerando que os imóveis estão registrados em nome do falecido e não foram arrolados no inventário, e, tendo em vista o princípio da continuidade dos registros públicos, entendo que o pedido de fl. 57 deve ser indeferido. É que de acordo com o referido princípio é imprescindível o encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas neles constantes, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas do bem. In casu, para execução do acordo de fl. 48 é necessário que seja realizada a sobrepartilha, incluindo os imóveis em questão, para então, ser autorizado à inventariante a outorga da escritura em nome do espólio, com anuência de todos os herdeiros, ou após registro do formal de partilha, os herdeiros beneficiados fazerem a respectiva transmissão dos imóveis. Ademais, cumpre ressaltar que os herdeiros não possuem, in casu, prerrogativa para dispor do bem, já que o mesmo não foi objeto de partilha.

Ainda que assim não fosse, apesar de constar na inicial que os demais herdeiros renunciaram a legítima em favor da herdeira Ilma de Paula Salomão, referida renúncia apenas ocorreu em relação aos bens que foram inventariados, sendo, portanto, necessária a participação de todos os herdeiros no acordo celebrado nos presentes autos, o que não ocorreu.

POSTO ISSO, forte em tais razões, INDEFIRO o pedido retro."

Foi designada nova audiência de conciliação, na qual restou frustrada a composição entre as partes (doc. Ordem nº 79). Os autores requereram a expedição do respectivo alvará autorizando a lavratura da escritura pública.

Sobreveio a decisão agravada, nos seguintes termos (doc. Ordem nº 82):

"Inobstante os requerimentos constantes na audiência de ID 9614805977, entendo que in casu, não é possível a expedição de alvará autorizando a lavratura da escritura pública, conforme fundamentos já expostos na decisão de ID 4394978039. Ademais, conforme consta na referida decisão, em razão do princípio da continuidade do registro público, é necessária que seja realizada a sobrepartilha do bem, para então ser expedido o alvará para que a inventariante outorgue a escritura ou que após o registro do formal haja a respectiva transmissão dos imóveis pelos herdeiros beneficiados.

ISSO POSTO, forte em tais razões, INDEFIRO o pedido de ID 9614805977, pelos mesmos fundamentos já expostos na decisão de ID4394978039.

No mais, nada mais havendo, ARQUIVEM-SE os autos.

INTIMEM-SE."

Nesse contexto, recorrem os autores, alegando que a sobrepartilha é descabida, uma vez que a venda dos 04 (quatro) lotes já havia sido concretizada antes do falecimento do sr. Acácio de Paula, bem como que efetuaram o pagamento integral.

Todavia, a irresignação recursal não merece acolhimento.

Isso porque, nos termos do artigo 1.245, §1º, do CC, a transmissão de bens imóveis se opera mediante a transcrição do título aquisitivo no Serviço de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição territorial, de forma que, enquanto não realizada a transcrição, o bem continua integrando o patrimônio do promitente vendedor, tal como consta no registro imobiliário.

Volvendo aos autos, verifico que na última averbação constante da matrícula do imóvel em questão (doc. Ordem nº 21, fl. 07 do PDF), o inventariado Acácio de Paula figura como proprietário do bem.

Ora, o promitente vendedor faleceu antes de efetuar o registro da transferência do título, o que evidencia que o imóvel continuou a integrar o patrimônio dele.

Ademais, mesmo que haja reconhecimento dos herdeiros quanto a venda do imóvel, tal fato, por si só, não afasta a necessidade de que o bem venha a ser objeto de partilha, ou sobrepartilha.

Vale destacar, ainda, conforme determina o art. 1.784, do CC, e todos os bens e direitos transmitem-se automaticamente aos herdeiros desde a abertura da sucessão, sendo considerado um todo indivisível até que sobrevenha a partilha.

E, como bem fundamentado pelo juízo de origem, deve ser preservada a cadeia registral do imóvel, em obediência ao princípio da continuidade, consagrado no artigo 195 da Lei dos Registros Públicos.

Portanto, o alvará judicial não é o instrumento jurídico adequado para substituir a escritura pública ou o formal de partilha quando o promitente vendedor falece antes de formalizar a alienação do imóvel.

A propósito, é o entendimento deste eg. Tribunal:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - INVENTÁRIO - EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ - VENDA DE IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE PARTILHA.

- Ausente dos autos comprovação de necessidade real apta a justificar a relativização do princípio da continuidade do registro, deve ser indeferido o pedido de expedição de alvará para venda de bem inventariado antes da partilha." (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.005024-1/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/02/2021, publicação da súmula em 09/03/2021)

Dessa maneira, a meu ver, há que se manter a decisão que indeferiu o pedido de expedição de alvará autorizando a lavratura de escritura pública.

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO, para manter a decisão agravada em todos os seus termos. Custas, ao final.

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MAURÍCIO CANTARINO (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais