

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 20255295  
RECURSO: Agravo de Instrumento  
PROCESSO: 202400857151  
RELATOR: JOSÉ PEREIRA NETO  
AGRAVANTE MARCOS AURELIO SOCIEDADE INDIVIDUAL Advogado: MARCOS AURELIO RIBEIRO  
DE ADVOCACIA SILVA  
AGRAVADO MAX HORMINIO MORAES NETO Advogado: ARLINDO JOSÉ NERY NETO

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. IMÓVEL ALIENADO ANTERIORMENTE AO ÓBITO DO DE CUJUS. PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ PARA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE ENCERRAMENTO DO INVENTÁRIO OU SOBREPARTILHA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME.

### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de Instrumento interposto por terceiro interessado nos autos de Inventário, visando à reforma de decisão que indeferiu o pedido de expedição de alvará para transferência de imóvel alienado pelo de cujus antes do óbito. O agravante sustenta ter adquirido o bem mediante contrato de compra e venda, mas, em razão do falecimento do alienante antes do registro do título translativo, o imóvel permaneceu registrado em nome da falecida e foi

incluído no processo de inventário. Requer a expedição de alvará para imediata transferência do domínio.

## II. QUESTÃO POSTA A DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se o pedido de expedição de alvará judicial para transferência de imóvel alienado pelo de cujus antes do óbito é juridicamente viável; e (ii) definir se a transferência do domínio do imóvel pode ser realizada sem o encerramento do inventário ou sobrepartilha.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A transferência da propriedade de bem imóvel, nos termos do artigo 1.245, do Código Civil, somente se efetiva com o registro do título translativo no Cartório de Registro. Enquanto não registrado, o alienante permanece como proprietário formal do bem.

4. Com o falecimento do alienante, aplica-se o princípio da saisine (artigo 1.784 do Código Civil), que transfere automaticamente a posse e propriedade dos bens aos herdeiros, tornando o imóvel sujeito ao processo de inventário ou sobrepartilha para posterior regularização.

5. O alvará judicial não é o meio adequado para a transferência

de propriedade, especialmente em casos de sucessão, sendo imprescindível o encerramento do inventário ou sobrepartilha para viabilizar a lavratura de escritura e registro do bem.

6. O indeferimento do pedido de alvará está alinhado à jurisprudência, que reitera que a transferência de domínio de imóveis alienados pelo de cujus deve observar o procedimento sucessório e o recolhimento dos tributos incidentes.

7. A expedição de alvará sem a conclusão do inventário comprometeria a regularidade da transferência, em desrespeito à legislação e ao princípio da segurança jurídica.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes desta 2ª Câmara Cível – Grupo III, do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, em conhecer do recurso para lhe negar provimento, nos termos do voto do Relator

Aracaju/SE, 14 de Fevereiro de 2025.

DES. JOSÉ PEREIRA NETO  
RELATOR

### **RELATÓRIO**

MARCOS AURÉLIO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA interpõe Agravo de Instrumento contra a decisão proferida pelo Juízo de Graccho Cardoso nos autos do Inventário(processo 202260200027) dos bens deixados por Maria Carmélia Moraes.

Transcreve-se o seguinte trecho da decisão que se combate:

“(...)Sobre o imóvel rural, saliento que foi celebrado acordo no processo nº 202169100012, sendo que o Sr. MAX HORMÍNIO MORAIS NETO ficou “com as 50 tarefas do imóvel denominado Fazenda Travessia”, a título de antecipação da legítima, a qual deveria ser desmembrada do imóvel de matrícula 5747. Acrescentou ainda que “assiste razão ao Interessado Marcos Aurélio Ribeiro Silva, sendo as 145 tarefas de sua propriedade”. Argumenta ainda a inexistência de saldos em contas bancárias e cabeças de gado.

Acerca da referida alienação, observa-se que foi juntado contrato de promessa de compra e venda de imóvel (p. 178/180) tendo como promitentes vendedores ERILIO MORAIS e MARIA CARMELIA MORAES e como promissário comprador MARCOS AURELIO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA relativo ao imóvel FAZENDA TRAVESSIA, SITUADA NO POVOADO MATA GRANDE MUNICIPIO DE ITABI/SE, devidamente registrada sob a matrícula anterior de nº 1-746, sendo que desse total, foi desmembrado 15,12 (50 tarefas) conforme acordo realizado no processo judicial de nº 202169100012, onde, as citadas tarefas foram destinadas como adiantamento da legítima para o filho do casal Max Horminio Moraes Neto.

Assim, observa-se que a referida alienação foi anterior ao falecimento da Sra. MARIA CARMÉLIA MORAES. Em que pese MAX HORMÍNIO MORAIS NETO contestar o documento apresentado alegando que “na data assinatura a falecida Maria Carmelita Moraes estava em estado terminal de vida”, em verdade não trouxe qualquer documento que ratifique tal alegação e, ainda que houvesse prejuízo significativo a sua saúde, não comprovou a sua incapacidade cognitiva em realizar tal negócio jurídico. Portanto, inexistindo elementos que demonstre vício no consentimento da falecida, há de ser considerado legal o referido negócio jurídico, não devendo ser incluído como bem passível de partilha, pois não mais compõe o espólio de MARIA CARMÉLIA MORAES.

**No tocante ao pedido de expedição de alvará autorizando a averbação do referido negócio jurídico de compra e venda, importa salientar que caberá as partes providenciar a confecção do contrato de compra e venda (no caso consta foi anexada a promessa), confeccionando as respectivas escritura pública e averbação, recolhendo-se as custas cartorárias e observando os ditames legais, não sendo a via adequada o deferimento de tal pedido na presente ação de inventário(...). (grifo não consta no original)**

Em razões, o Agravante se declara terceiro interessado no inventário, onde foram indicados os seguintes bens como pertencentes ao espólio: Fazenda Travessia 01, medindo 18,5633 hectares, situada no Município de Itabi, Comarca de Gararu, inscrita no Registro de Imóveis no Livro 2-AC, às Fls. 88, Matrícula: 5747; Fazenda Travessia 02, medindo 40,2533 hectares, situada no Município de Graccho Cardoso e Aquidabã, Comarca de Aquidabã, inscrita no Registro de Imóveis no Livro 2-AL, às Fls. 133, Matrícula: 1683. Consigna que esses imóveis perfazem o total de 195 tarefas distribuídas da seguinte forma: 50 tarefas foram desmembradas e passaram a pertencer ao filho dos proprietários, a título de adiantamento da legítima; o remanescente foi comprado pelo Agravante em negócio reconhecidamente legal. Acontece que o juízo negou a expedição de alvará autorizando a averbação do negócio nos ofícios imobiliários e a confecção de escritura em seu nome ao argumento de que as partes envolvidas devem providenciar a confecção de contrato de compra e venda por meio de escritura pública. Sustenta que não ha como o contrato de compra e venda ser confeccionado, uma vez que a vendedora é falecida. Aduz que aquela diligência é desnecessária, uma vez que a simples promessa de compra e venda é suficiente para o registro no ofício imobiliário. Pede a expedição de alvará para que os Ofícios Imobiliários das Comarcas de Gararu e Aquidabã promovam a averbação da venda na escritura do imóvel.

Em contrarrazões, juntadas em 03/01/2025(fl. 74), MAX HORMÍNIO MORAIS NETO, assevera que a transmissão somente acontece após o processamento do inventário, para que a titularidade dos bens passem para os herdeiros e seja reservada a meação. Espera o desproimento do recurso.

## É O RELATÓRIO

### **VOTO**

Presentes os requisitos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

O recorrente almeja a imediata expedição de alvará autorizando a transferência do imóvel alienado pelo falecido, antes do óbito.

Sobre o tema, o artigo 1.245 do Código Civil, leciona:

"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."

Assim, a alienante continua a ser havida como dona do imóvel, de modo que, falecida esta 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.

À vista disso, o pedido de alvará judicial não é o meio adequado para a regularização imobiliária, não se prestando para a transferência de propriedade, sendo o arrolamento/inventário ou sobrepartilha a ação correta para transferência de bem imóvel alienado antes do falecimento do de cujus.

Sobre o tema, confira-se jurisprudência:

**"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - VENDEDOR FALECIDO ANTES DA REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO - BEM SUJEITO A INVENTÁRIO/SOBREPARTILHA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO DESPROVIDO.**

A aquisição da propriedade imóvel somente se dá mediante a transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. O pedido de alvará judicial não é o meio adequado para a regularização imobiliária, não se prestando para a transferência de propriedade de imóvel, sendo o arrolamento/inventário ou sobrepartilha a ação correta para transferência de bem imóvel alienado antes do falecimento do vendedor." (TJ-MG - AC: 10000221104342001 MG, Relator: Pedro Aleixo, Data de Julgamento:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. ALVARÁ JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. BEM IMÓVEL. AQUISIÇÃO ANTERIOR AO FALECIMENTO DO PROPRIETÁRIO. ADQUIRENTE DO IMÓVEL QUE TRANSFERIU O BEM À PARTE AUTORA. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA CADEIA DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE.

- Não merece reforma a sentença que extinguiu o feito nos moldes do art. 485, VI, do CPC/15, haja vista não ser viável, em sede de jurisdição voluntária, a apreciação de pedido de expedição de alvará judicial para transferência de titularidade de bem pertencente a pessoa falecida, o que deverá ocorrer perante o juízo sucessório em sede de ação de inventário.

- Ausente a prova de regularização da cadeia de transferência da propriedade do imóvel, inviável a adoção do procedimento de jurisdição voluntária para fazê-lo." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.220869-8/001, Relator(a): Des.(a) Rui de Almeida Magalhães , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/11/2023, publicação da súmula em 27/11/2023)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INVENTÁRIO - ALVARÁ JUDICIAL - TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL ALIENADO PELO AUTOR DA HERANÇA ANTES DO ÓBITO - VIA INADEQUADA.

1. A transmissão de bem imóvel se opera por meio da transcrição do título aquisitivo no Registro de Imóveis da circunscrição do bem.

2. O alvará judicial não é o meio jurídico adequado para a transferência de propriedade de bem inventariado, ainda que alienado antes do falecimento do autor da herança." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.124023-5/001, Relator (a): Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga , 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/02/2019, publicação da sumula em 26/ 02/ 2019)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INVENTÁRIO - PEDIDO DE ALVARÁ - TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL VENDIDO PELO DE CUJUS ANTES DO ÓBITO - NEGÓCIO JURÍDICO INTER VIVOS - AUSÊNCIA DE PRETENSÃO RESISTIDA POR PARTE DOS HERDEIROS - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA.

- O alvará judicial não se presta a substituir escritura pública ou formal de partilha nas hipóteses em que o promitente vendedor de imóvel faleceu antes da concretização do negócio jurídico perante o Registro Imobiliário competente. Precedentes.

- Eventuais discussões em torno da incidência de ITCD sobre bem negociado em vida pelo falecido devem se operar em palco próprio, o qual não é o presente inventário que já se encerrou mediante sentença homologatória, sem inclusão do bem imóvel em questão.- Recurso desprovido." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.066361-3/001, Relator (a): Des.(a) Ana Paula Caixeta , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/06/2021, publicação da sumula em 25/ 06/ 2021).

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE - BEM IMÓVEL - AQUISIÇÃO ANTERIOR AO FALECIMENTO DO PROPRIETÁRIO - AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO - SOBREPARTILHA DO BEM - NECESSIDADE.

1. Não merece reforma a sentença que extinguiu o feito, nos moldes do art. 485, VI, do CPC, haja vista não ser viável, em sede de jurisdição voluntária, a apreciação de pedido de expedição de alvará judicial para transferência de titularidade de bem pertencente a pessoa falecida, o que deverá ocorrer em sede da ação de inventário e partilha." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.484660-4/001, Relator (a): Des.(a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/05/2021, publicação da



sumula em 28/ 05/ 2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA ESCRITURA PÚBLICA - IMPOSSIBILIDADE.

- Incabível a expedição de alvará judicial para outorga de escritura pública, quando ocorrido o falecimento do promitente-vendedor antes da transferência do imóvel, sendo necessário que o bem seja inventariado.

- Ainda que haja concordância de todos os herdeiros, a transferência do domínio somente ocorrerá com o fim do inventário e a expedição do formal de partilha." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.598464-4/001, Relator (a): Des.(a) Maria Inês Souza , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/05/2021, publicação da sumula em 05/ 05/ 2021)

Dessarte, a transferência do domínio somente ocorrerá com o fim do inventário e a expedição do formal de partilha.

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

Assim, a situação dos autos não se enquadra nas hipóteses em que se dispensa o encerramento do inventário, nos moldes da Lei nº 6.585/1980, de forma que a expedição de alvará deve ser precedida da partilha ou sobrepartilha do imóvel, permitindo, inclusive, o recolhimento dos tributos devidos.

Ante o exposto, conhece-se do recurso, para LHE NEGAR PROVIMENTO.

É o voto

Aracaju/SE, 14 de Fevereiro de 2025.

DES. JOSÉ PEREIRA NETO  
**RELATOR**

DECLARAÇÃO DE VOTO,

Frente a assertiva do juízo de 1º grau que ***"Em que pese MAX HORMÍNIO MORAIS NETO contestar o documento apresentado alegando que "na data assinatura a falecida Maria Carmelita Moraes estava em estado terminal de vida"*** (movimento de 10/09/2024), sigo o nobre Relator.

Aracaju/SE, 14 de Fevereiro de 2025.

DESA. MARIA ANGÉLICA GARCIA MORENO FRANCO