

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5198387-71.2024.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

APELANTE: ARMINDA PEREIRA DA SILVA (REQUERENTE)

RELATÓRIO

ARMINDA PEREIRA DA SILVA interpõe apelação contra a sentença proferida pelo Dr. Antônio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, da Vara dos Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre, que julgou indeferiu a inicial e julgou extinto o feito:

Assim sendo, indefiro a inicial e julgo extinto o presente processo, forte no art. 485, I e IV, do CPC.

Nas razões, sustenta que 14/07/1958, a apelante adquiriu o imóvel do Sr. Guilherme Barbosa, por meio de contrato particular de promessa de compra e venda, cujos valores foram quitados à época do negócio. Menciona que o antigo proprietário faleceu em 1962, o que impossibilita a realização de qualquer ato de transferência formal da propriedade. Ressalta que os herdeiros atestaram pela validade da venda realizada por seu antepassado e, mais importante, pela plena quitação da transação. Afirma que os requisitos para a concessão do alvará estão demonstrados, não havendo óbice para o seu deferimento. Assevera que caso o Juízo entenda que não possui competência para julgar a matéria, o procedimento adequado seria a remessa dos autos à Vara Cível do Foro, e não a extinção da ação em razão do indeferimento da inicial, devendo ser reformada a decisão, com a remessa dos autos ao primeiro grau, para eventual declinação de competência. Requer o provimento do recurso.

Sem contrarrazões.

O Ministério Público, nesta instância, opinou pelo provimento do recurso.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Com razão a recorrente.

Trata-se de ação de jurisdição voluntária por meio da qual a recorrente busca a concessão de alvará judicial para o fim de autorizar a outorga de escritura pública pelo proprietário registral do imóvel de matrícula n. 142.137 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, à compradora Arminda Pereira da Silva.

Da análise dos autos verifica-se que o bem imóvel foi alienado em 14/07/1958 (1.3) e averbado na matrícula em 17/06/2013 (1.4).

No caso, não há qualquer razão para que o alvará não seja expedido, pois além de incontroversa a alienação do bem pelo proprietário registral em vida e o recebimento da totalidade do preço, há anuência expressa dos herdeiros pelo recebimento do valor à época do contrato pelo falecido (1.6/1.7).

Ademais, o imóvel objeto dos autos sequer consta da certidão de óbito de Guilherme Correa Barbosa, proprietário registral do imóvel (1.5).

Destarte, comprovada a compra e venda do imóvel, a quitação do preço e, havendo anuência de todos os herdeiros, não há que se falar em ajuizamento ação de usucapião ou adjudicação compulsória, sendo viável o deferimento de alvará, pois trata-se de mera regularização formal e registral do bem.

À propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OUTROS PROCEDIMENTOS DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL. REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE REGISTRAL. DESNECESSIDADE DE SOBREPARTILHA NO CASO CONCRETO. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. 1. Cuida-se de ação de jurisdição voluntária por meio da qual os recorrentes buscam a concessão de alvará judicial para o fim de autorizar a outorga de escritura pública pelos proprietários registrais do imóvel de

matrícula R-19/3805 do *Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina* à compradora Senir Massaia. 2. Destaco que na ausência de procedimento especial estabelecido pelo Código de Processo Civil, os procedimentos de jurisdição voluntária encontram-se disciplinados a partir do artigo 719 do Código de Processo Civil, sendo que o processamento do pedido de expedição de alvará judicial é previsto no artigo 725, VII do referido estatuto. 3. No caso concreto, embora não conste nos autos o instrumento do contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 2006, os proprietários registrais e a adquirente alegam ter efetuado o referido negócio jurídico, o que é corroborado pela procuração outorgada à época pelos ex-cônjuges à adquirente, prevendo poderes para escriturar e vender o bem a quem quisesse, inclusive a si própria. 4. Outrossim, restou incontroverso que os ex-cônjuges deixaram de mencionar o imóvel objeto do feito no acordo de divórcio judicialmente homologado em 13.12.2018 justamente por ocasião da alienação pretérita, ocorrida no ano de 2006. 5. Note-se, ademais, que o divórcio dos proprietários registrais não implica a necessária separação do patrimônio das partes, de modo que a ausência de menção ao bem no acordo judicialmente homologado é indicativo da continuidade do condomínio. 6. Dessa forma, considerando que ambos os proprietários registrais concordam expressamente com a transferência do imóvel à adquirente e reconhecem ter alienado o imóvel a esta no ano de 2006, tenho por descabida a exigência de realização de sobrepartilha do bem para o mero fim de regularizar a propriedade registral. 7. Hipótese dos autos em que a expedição do alvará requerido se demonstra conveniente e oportuna, nos termos do artigo 723, § único do Código de Processo Civil, bem como encontra-se em consonância com o princípio da razoabilidade, cuja observância é prevista de forma expressa no artigo 8º do referido diploma processual. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50004417320248210104, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Murilo Magalhaes Castro Filho, Julgado em: 28-10-2024)

APELAÇÃO CÍVEL. SUCESSÕES. PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL. AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL VENDIDO EM VIDA PELO DE CUJUS. ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS. DESNECESSIDADE DE ABERTURA DE INVENTÁRIO PARA ESSA FINALIDADE. PECULIARIDADES DO CASO. SENTENÇA REFORMADA. CASO EM QUE A COMPRA E VENDA DO IMÓVEL FOI REALIZADA EM VIDA PELO CUJUS SEM A TRANSFERÊNCIA DO BEM JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. CABÍVEL A EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL PARA AUTORIZAR A REGULARIZAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. DESNECESSIDADE DE ABERTURA DE INVENTÁRIO APENAS PARA A FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE BEM QUE SEQUER COMPÕE O MONTE-MOR. O PEDIDO COMPORTA ACOLHIMENTO, POIS A MEDIDA SE DESTINA À MERA REGULARIZAÇÃO FORMAL E REGISTRAL DA ALIENAÇÃO, OPERACIONALIZADA EM VIDA PELO AUTOR DA HERANÇA. ADEMAIS, TODOS OS HERDEIROS ESTÃO DE ACORDO COM O PLEITO, FORMULADO EM

CONJUNTO COM O ADQUIRENTE, QUE ESTÁ NA POSSE DO IMÓVEL HÁ LONGA DATA. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50065060520238210077, Primeira Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jane Maria Köhler Vidal, Julgado em: 21-08-2024)

Por fim, reconhecida a possibilidade de expedição do alvará judicial para o fim de autorizar a outorga da escritura pública do imóvel objeto dos autos à parte autora e, entendendo o Juízo a quo pela sua incompetência para apreciar a matéria, caberá a este declinar o feito para o Juízo Cível competente para tanto.

DISPOSITIVO.

Pelo exposto, voto por dar provimento ao recurso para reformar a sentença, determinando a expedição de alvará judicial para o fim de autorizar a outorga da escritura pública do imóvel de matrícula 142.137 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, à compradora Arminda Pereira da Silva.

Documento assinado eletronicamente por **VANISE ROHRIG MONTE ACO, Desembargadora Relatora**, em 07/03/2025, às 12:44:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007375717v7** e o código CRC **348cb282**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VANISE ROHRIG MONTE ACO
Data e Hora: 07/03/2025, às 12:44:24



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5198387-71.2024.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

APELANTE: ARMINDA PEREIRA DA SILVA (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE IMÓVEIS. PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL. AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL REALIZADA EM VIDA PELO DE CUJUS. PROVA DA COMPRA E VENDA E DA QUITAÇÃO DO PREÇO. ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS.

Ocorrendo a compra e venda em vida pelo de cujos, proprietário registral do imóvel, sem a transferência do bem junto ao registro de imóveis e, comprovada a quitação do preço e a concordância expressa dos herdeiros, possível a expedição de alvará judicial a fim de autorizar a regularização registral do imóvel à adquirente.

RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar provimento ao recurso para reformar a sentença, determinando a expedição de alvará judicial para o fim de autorizar a outorga da escritura pública do imóvel de matrícula 142.137 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, à compradora Arminda Pereira da Silva, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **VANISE ROHRIG MONTE ACO, Desembargadora Relatora**, em 07/03/2025, às 12:44:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007375718v4** e o código CRC **20e22cb6**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VANISE ROHRIG MONTE ACO
Data e Hora: 07/03/2025, às 12:44:24



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
26/02/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5198387-71.2024.8.21.0001/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR NEWTON FABRÍCIO

PROCURADOR(A): JUSSARA MARIA LAHUDE

APELANTE: ARMINDA PEREIRA DA SILVA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): FELIPE MENEGOTTO DONADEL (OAB RS088710)

ADVOGADO(A): RODRIGO TOLOSA CARLAN (OAB RS088808)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 26/02/2025, na sequência 692, disponibilizada no DE de 17/02/2025.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA, DETERMINANDO A EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL PARA O FIM DE AUTORIZAR A OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 142.137 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE, À COMPRADORA ARMINDA PEREIRA DA SILVA.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

VOTANTE: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

VOTANTE: DESEMBARGADOR EUGENIO COUTO TERRA

VOTANTE: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

CLAUDENIR VARGAS DA SILVA
Coordenador