

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
1ª Câmara Especial Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5006506-05.2023.8.21.0077/RS

TIPO DE AÇÃO: Inventário e Partilha

RELATOR(A): DESA. JANE MARIA KOHLER VIDAL

APELANTE: CLAUDIO LUIS DE BORBA (ESPÓLIO) (REQUERENTE)

APELANTE: LUIZ FERNANDO DE BORBA (ESPÓLIO) (REQUERENTE)

APELADO: RUY JORGE DE BORBA (SUCESSÃO) (REQUERIDO)

EMENTA

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.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de recurso de apelação interposto por LUIZ F. D. B. e CLAUDIO L. D. B., contra a sentença proferida nos autos da ação de alvará judicial, cujo dispositivo assim constou (evento 15, SENT1):

Diante do exposto, INDEFIRO A PETIÇÃO INICIAL e JULGO EXTINTO O FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, reconhecendo a inadequação do procedimento adotado, consoante dispõe o artigo 485, I, do Código de Processo Civil.

Taxa Única pela parte autora, cuja exigibilidade resta suspensa a teor do que dispõe o artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais (evento 21, APELAÇÃO1), a parte apelante alegou que o autor da herança, Sr. Ruy, vendeu, em vida, "a Fração Ideal de terra, com área de 675m², pertencente a uma área maior de 99.200,00 m², transcritas sob nº 5.412, Liv. 2-RG, do Registro de Imóveis desta Circunscrição segundo se infere da Certidão" à Sra. Leni, que posteriormente vendeu à Sra. Eva. Ambas as negociações se deram por contrato de compra e venda com autenticação cartorária, além de registro rural do imóvel em nome de Eva, a última adquirente. Argumentou que, por se tratar de bem que foi vendido em vida, não há falar em necessidade de abertura de inventário para formalização do negócio, que é objeto de aquiescência por parte de todos os herdeiros, coautores do pedido. Ao final, requereu o provimento da apelação para o fim de desconstituir ou reformar a sentença recorrida, nos termos da fundamentação.

Neste grau de jurisdição, O Ministério Público declinou da intervenção (evento 9, PROM1).

É o relatório.

Decido.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e passo ao julgamento monocrático, diante da procedência da inconformidade da parte recorrente.

Pretende a parte recorrente, em síntese, a desconstituição ou reforma da sentença recorrida, ao efeito de deferir alvará judicial para autorizar a regularização de titularidade de imóvel vendido em vida pelo autor da herança a terceiro.

No caso, o imóvel em objeto é um terreno registrado sob a matrícula de n. 32.968 do RI do município de Venâncio Aires (evento 1, MATRIMÓVEL11), no qual o promitente vendedor (falecido) celebrou o negócio em vida com a promitente vendedora, Sra. Leni (03.2010 - evento 1, CONTR9), bem como há anuência expressa dos herdeiros pela quitação do valor de R\$ 7.000,00, recebido à época pelo falecido (evento 1, DECL13 e evento 1, DECL15).

Não obstante, a última compradora do imóvel, Sra. Eva, acostou aos autos de origem o contrato de compra e venda realizado em 2011 com a Sra. Leni, contendo a autenticação cartorária (evento 1, CONTR10), além da inscrição rural do bem perfectibilizada em sua titularidade em 2016 (evento 1, OUT12).

Nesse sentido, partilho do entendimento de que, quando se trata de bem de pequena monta e, havendo anuência de todos os herdeiros, viável o deferimento de alvará, pois mera regularização formal e registral do bem.

Nesse sentido, já decidi:

APELAÇÃO CÍVEL. SUCESSÕES. PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL. REGULARIZAÇÃO DE VEÍCULO VENDIDO EM VIDA PELO DE CUJUS. ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS. DESNECESSIDADE DE ABERTURA DE INVENTÁRIO PARA ESSA FINALIDADE. SENTENÇA REFORMADA. NOS TERMOS DO ART. 1.267 DO CÓDIGO CIVIL, A PROPRIEDADE DOS BENS MÓVEIS SE TRANSFERE COM A TRADIÇÃO. O VEÍCULO OBJETO DO PEDIDO FOI VENDIDO E ENTREGUE EM VIDA PELO DE CUJUS, DE MODO QUE NÃO MAIS SE ENCONTRAVA NA ESFERA PATRIMONIAL DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL QUANDO DO ÓBITO DESTA E, PORTANTO, NÃO INTEGRA O ACERVO DO ESPÓLIO. 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 VEÍCULO E PRETENDE TRANSFERI-LO A TERCEIRO, DEVIDAMENTE IDENTIFICADO. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50068014620238210011, Primeira Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jane Maria Köhler Vidal, Julgado em: 04-06-2024)

O caso em comento contém a peculiaridade de que o aludido imóvel sequer faz parte do monte-mor.

Isso porque o terreno foi vendido pelo autor da herança, em vida. Assim, com mais razão se mostra dispensável a abertura de inventário para os fins propostos.

O terreno não mais se encontrava na esfera patrimonial do proprietário registral quando do óbito deste e, portanto, não integra o acervo do espólio. Pende, unicamente, a regularização registral.

Nesse sentido, reputo desnecessária a determinação de abertura de inventário apenas para a formalização da transferência de bem que sequer compõe o monte-mor.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. SUCESSÕES. PEDIDO DE ALVARÁ. AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NEGOCIADO EM VIDA PELO PROMITENTE VENDEDOR. REGULARIZAÇÃO DA TITULARIDADE DO BEM EM FAVOR DO ADQUIRENTE. DEFERIMENTO. UMA VEZ COMPROVADA A TRANSAÇÃO DO IMÓVEL PELO DE CUJUS, EM VIDA, POR MEIO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, BEM COMO O PAGAMENTO DO PREÇO AJUSTADO, É DE SER DEFERIDO O PEDIDO DE ALVARÁ PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, A FIM DE SER REGULARIZADA A TITULARIDADE DO BEM EM FAVOR DO ADQUIRENTE, ORA APELANTE, JUNTO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Apelação Cível, Nº 50140773920208210010, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em: 12-11-2020)

APELAÇÃO CÍVEL. SUCESSÕES. PEDIDO DE ALVARÁ. AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADA PELO AUTOR DA HERANÇA EM VIDA. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO BEM EM FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR. Uma vez comprovada a transação do imóvel pelo falecido companheiro e pai das requerentes, em vida, por meio de “consórcio imobiliário - compromisso de compra e venda”, é de ser deferida a expedição de alvará de autorização para outorga de escritura pública de compra e venda, a fim de concluir o negócio iniciado pelo de cujus junto à instituição bancária e regularizar a titularidade do bem em favor do terceiro adquirente/promitente comprador/consorciado perante o registro imobiliário. RECURSO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Apelação Cível, Nº 70082796251, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em: 28-10-2019)

APELAÇÃO CÍVEL. SUCESSÕES. PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIABILIDADE. Estando todos os herdeiros do falecido promitente vendedor de acordo com o pagamento do preço, pelos promitentes compradores, possível o pedido de alvará autônomo para outorga de escritura definitiva de compra e venda de imóvel alienado pelo falecido proprietário. DERAM PROVIMENTO. (Apelação Cível, Nº 70080633134, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Portanova, Julgado em: 22-08-2019)

O pedido comporta acolhimento, pois a medida se destina à mera regularização formal e registral da alienação, operacionalizada em vida pelo autor da herança.

Todavia, em que pese existam outros bens a inventariar, conforme constou na certidão de óbito (evento 1, CERTOBT8), o falecido não deixou testamento e todos os herdeiros compõem o polo ativo, em conjunto com a última adquirente, que está na posse do imóvel há longa data (novembro de 2011 - evento 1, CONTR10) e pretende a outorga da escritura pública, a fim de concluir a alienação do terreno.

Nessa trilha, entendo que o caso comporta o deferimento de alvará para autorização da transferência registral do imóvel tombado sob a matrícula n. 32.968 do RI do município de Venâncio Aires à Compradora.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** à apelação, nos termos da fundamentação.

Documento assinado eletronicamente por **JANE MARIA KOHLER VIDAL, Desembargadora Relatora**, em 21/8/2024, às 17:13:46, 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 **20006371374v2** e o código CRC **3babd240**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): JANE MARIA KOHLER VIDAL
Data e Hora: 21/8/2024, às 17:13:46
