

Processo: 1.0000.23.118029-0/001
Relator: Des.(a) Aparecida Grossi
Relator do Acórdão: Des.(a) Aparecida Grossi
Data do Julgamento: 24/07/2024
Data da Publicação: 25/07/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR E DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - NECESSIDADE DE INVENTÁRIO.

- Tendo em vista o falecimento tanto do promitente vendedor quanto do promissário comprador mostra-se necessária a feitura de inventário, uma vez que a propriedade do imóvel se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e com o falecimento das partes, a propriedade se transmitiu para os herdeiros dos vendedores.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.118029-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ANNA CLAUDIA EUTROPIO BATISTA D ANDREA, ANNA SOFIA EUTROPIO BATISTA MACIEL, GABRIELA SILVEIRA GONTIJO VASCONCELOS, GISELE ROLLAND, GUILHERME HENRIQUE SILVEIRA GONTIJO, LUCIANA CARLA DE MELO BATISTA, RUBIA SCHWARTZ EUTROPIO BATISTA, VICENTE OTAVIO EUTROPIO BATISTA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO>.

DESA. APARECIDA GROSSI
RELATORA

DESA. APARECIDA GROSSI (RELATORA)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por Gabriela Silveira Gontijo Vasconcelos, Gisele Rolland e Guilherme Henrique Silveira Gontijo, na condição de herdeiros de Maria Lúcia da Silveira, em desfavor de Rúbia Schwartz Batista, Anna Cláudia Eutrópio Batista D'Andrea, Anna Sofia Eutrópio Batista Maciel, Vicente Otávio Eutrópio Batista, Luciana Carla de Melo Batista, na condição de viúva e herdeiros e Lúcio Otávio Batista, contra a sentença que indeferiu o pedido de expedição de alvará judicial, nos seguintes termos:

DIANTE DO EXPOSTO, e tudo mais que dos autos consta, INDEFIRO O PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL, nos termos pleiteados.
Custas ex lege.

Nas razões recursais, os requerentes aduzem, em apertada síntese, que "exigir a abertura de inventário nesse contexto em que há anuência e consenso de todas as partes envolvidas - como concluiu a sentença com base em precedentes antigos e até anteriores ao novo digesto processual -, configura formalismo exacerbado, o que contraria, no mínimo, o princípio da instrumentalidade das formas, ao se privilegiar a forma em detrimento da finalidade."

Pontuam que "não se mostra razoável movimentar a máquina judiciária com o ajuizamento de inventário cuja finalidade pode ser alcançada por meio de alvará, notadamente porque inequívoca a anuência de todos os interessados que, conjuntamente, figuram como requerentes no presente procedimento. Ademais, como se sabe, o inventário pressupõe a existência de bens e direitos para partilhar, o que inexistia nesse caso em relação ao imóvel em discussão, que já não integrava mais o patrimônio do promitente vendedor na data do seu falecimento."

Requerem, ao final, "seja dado provimento ao presente recurso, para que a r. sentença seja reformada,

autorizando assim que a Apelante Gabriela Silveira Gontijo Vasconcelos, indicada pelos irmãos, mediante Alvará Judicial, assine representando a falecida Maria Lucia da Silveira, sua genitora, a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda em nome da falecida, nos termos requeridos na inicial, em cumprimento ao contrato de compra e venda firmado em vida pela falecida juntamente com o seu ex-marido."

É o relatório.

- JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

- PRELIMINARES

Não há preliminares a serem analisadas.

- MÉRITO

Tem-se dos autos que a promitente vendedora MARIA LÚCIA DA SILVEIRA, faleceu em 29 de setembro de 2018, porém, a falecida ainda permanece registrada como PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL, razão pela qual não há como proceder a transferência da propriedade do imóvel.

Em que pesem as razões trazidas pelos recorrentes, em face do falecimento da proprietária do imóvel antes de ter sido registrada a transferência da propriedade daquele, é necessário inventariar o bem para que seja feita a partilha.

Neste sentido o art. 1.245 Código Civil assim dispõe:

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.

Sobre o tema, veja o entendimento do TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA - OUTORGA DE ESCRITURA - IMÓVEL - VENDEDOR FALECIDO - VIA ELEITA INADEQUADA.

- A propriedade do imóvel se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e com o falecimento do promitente vendedor a propriedade se transmitiu para os herdeiros, com a abertura de sua sucessão hereditária. Logo, tem-se a necessidade de o imóvel ser objeto de partilha ou sobrepartilha. (TJMG - Apelação Cível 1.0459.18.000784-9/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 15/02/2023, publicação da súmula em 24/02/2023) - g.n.

EMENTA: APELAÇÃO - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR - NECESSIDADE DE PARTILHA OU SOBREPARTILHA.

- Incabível o pedido de expedição de alvará judicial para outorga de escritura pública, quando ocorrido o falecimento do promitente vendedor antes da transferência do imóvel. É necessário que o bem seja objeto de partilha, ou sobrepartilha, caso findo o inventário, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.089250-1/001, Relator(a): Des.(a) Habib Felipe Jabour, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/06/2021, publicação da súmula em 23/06/2021)

Assim, insuperável a necessidade do inventário para transferência do imóvel objeto da presente lide.

Com tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO para manter a sentença por seus próprios fundamentos.

Condene os apelantes ao pagamento das custas recursais.

DES. ROBERTO SOARES DE VASCONCELLOS PAES - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. AMAURI PINTO FERREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"