



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0210.13.004525-0/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 22/05/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 30/05/2014

Cidade: Pedro Leopoldo

Estado: Minas Gerais

Relator: Luís Carlos Gambogi

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DO IMÓVEL - SOBREPARTILHA DO BEM - NECESSIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Em se considerando que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, não há que se falar em expedição de alvará para outorga de escritura pública de compra e venda, quando comprovado que o falecimento da alienante ocorreu sem que fosse efetuado o registro da transferência do título, havendo, pois, a necessidade de prévia partilha, porquanto permaneceu o imóvel como sendo de sua propriedade.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0210.13.004525-0/001

Relator: Des.(a) Luís Carlos Gambogi

Relator do Acórdão: Des.(a) Luís Carlos Gambogi

Data do Julgamento: 22/05/2014

Data da Publicação: 30/05/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DO IMÓVEL - SOBREPARTILHA DO BEM - NECESSIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO.

- Em se considerando que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, não há que se falar em expedição de alvará para outorga de escritura pública de compra e venda, quando comprovado que o falecimento da alienante ocorreu sem que fosse efetuado o registro da transferência do título, havendo, pois, a necessidade de prévia partilha, porquanto permaneceu o imóvel como sendo de sua propriedade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0210.13.004525-0/001 - COMARCA DE PEDRO LEOPOLDO - APELANTE(S): ARISTEU DE SOUZA GOMES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI, RELATOR.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por Aristeu de Souza Gomes contra a sentença de fls. 12/13, que, nos autos da ação de alvará para outorga de escritura, julgou extinto o feito, sem resolução de mérito, por impossibilidade jurídica do pedido.

Nas razões recursais, de fls. 14/24, sustenta o apelante que a presente ação visa à concessão de alvará para outorga de imóvel objeto de compra e venda, decorrente de separação judicial. Afirma que, tendo o imóvel sido vendido há mais de dez anos, caberia aos herdeiros a obrigação de transferir a propriedade aos promitentes compradores, incidindo a conseqüente obrigação de efetuar o pagamento do ITBI. Alega que, no presente caso, o contrato foi quitado antes do óbito do promitente vendedor, não mais lhe pertencendo, razão pela qual não há falar em partilha do aludido imóvel, para que seja possível a obtenção da escritura, nem em incidência do ITCD, vez que o imóvel não chegou a ser transferido aos herdeiros. Frisa que o bem está na posse de terceiros há mais de vinte anos, prazo que permite a aquisição do domínio, em virtude da posse continuada e pacífica. Com estas considerações, requer o conhecimento e provimento do recurso, para que seja reformada a sentença, com a procedência do pedido inicial.

A d. Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se às fls. 34/35v. pelo desprovimento do recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O apelante ingressou com pedido de alvará judicial, aduzindo ter sido casado com Maria Corrêa Gomes, e que, na constância do casamento, adquiriram imóvel sob matrícula nº 6645.

Alegou que, em razão de sua separação, restou acordado que referido imóvel seria vendido e o produto da venda dividido em partes iguais entre os cônjuges.

Salientou que o bem foi vendido a Vera Lúcia Miranda Gomes, que, todavia, não providenciou o registro da escritura de compra e venda, tendo revendido o imóvel à pessoa de Hermon Eltz Santos, vindo a falecer posteriormente, assim como sua ex-esposa.

Informa que pretende regularizar a situação, por meio da expedição do competente alvará para outorga de escritura ao promitente comprador Sr. Hermon Eltz Santos.

Pela sentença de fls. 12/13 o processo foi extinto, sem resolução de mérito, em razão da impossibilidade jurídica do pedido.

Após análise detida de todo o processado, estou em que deve ser mantida a sentença.

Extrai-se dos autos que, segundo acordado, na ação de separação, o imóvel em questão seria vendido e o produto da venda dividido entre o casal.

Ocorre que, conforme afirmou o próprio recorrente, referido bem teria sido vendido a terceiro, e, posteriormente, revendido, sem que fosse efetuado o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Cediço que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis. É o que dispõe o art. 1.245, do CC/02:

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.

Desta feita, advindo o óbito da ex-esposa do recorrente, antes de efetuado o registro da transferência do título, referido imóvel continuou a ser, legalmente, de sua propriedade.

Portanto, correto o entendimento do nobre magistrado singular, no sentido de que a expedição de alvará deve ser precedida da partilha ou sobrepartilha do imóvel, permitindo, inclusive, o recolhimento dos tributos devidos.

Nesse sentido, colaciono os seguintes julgados deste Tribunal de Justiça (TJMG):

EMENTA: ALVARÁ JUDICIAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. BEM NÃO INVENTARIADO. NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA. A aquisição de propriedade de bem imóvel se dá através da efetiva transcrição imobiliária do instrumento do negócio. Falecido o promitente vendedor antes de promover a escritura e a transferência do domínio do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, e

uma vez encerrado o inventário, há necessidade de que seja objeto de sobrepartilha a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo falecido. (AC nº 1.0439.13.004053-8/001 - Rel. Des. Wander Marotta. Jul. 28/01/2014. Pub. 07/02/2014)

EMENTA: ALVARÁ JUDICIAL - PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA AOS CESSIONÁRIOS DOS DIREITOS DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DA VENDA - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE - INOCORRÊNCIA - NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA DO BEM - IMPERATIVIDADE DOS RECOLHIMENTOS FISCAIS - IMPROCEDÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO.

1 - A transmissão da propriedade imobiliária se faz mediante a inscrição do competente título translativo no Registro de Imóveis. Inteligência do art. 1.245, §1º, do Código Civil.

2 - Se o promitente vendedor do bem falece antes de transferir o domínio do imóvel alienado a terceiro, permanece o 'de cuius' na condição de proprietário, razão pela qual é indispensável que o bem seja submetido à partilha para que, somente após, os herdeiros possam cumprir o compromisso assumido pelo falecido.

3 - É inviável que se conceda aos adquirentes do imóvel, cessionários dos direitos do contrato de compra e venda firmado com o falecido proprietário, autorização para outorga direta de escritura pública, porquanto indispensável a realização da sobrepartilha, a fim de evitar prejuízos a terceiros, inclusive ao Fisco, porquanto imperativo o recolhimento dos tributos incidentes sobre a transmissão hereditária e a alienação do bem. (AC nº1.0024.12.040874-5/001 - Rel. Des. Sandra Fonseca. Jul. 25/06/2013. Pub. 05/07/2013)

Concluo afirmando que entendo descabida a pretensão de que, por meio de alvará judicial, seja permitida a outorga de escritura de compra e venda do imóvel.

Isto posto, não vislumbro motivos para o inconformismo do apelante, devendo ser mantida a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Com estas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas *ex lege*.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. BARROS LEVENHAGEN - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"