

Belo Horizonte, 30 de agosto de 2011. - Washington Ferreira - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. WASHINGTON FERREIRA - Cuida-se de apelação interposta contra decisão que, em alvará judicial requerido por Sebastião Linhares da Fonseca e Maria Oliveira Fonseca junto ao inventário do espólio de Herbert Neves Marins, julgou improcedente pedido de autorização para transferência de propriedade de bem imóvel adquirido da empresa Imobiliária Sul Minas, de propriedade do falecido.

Relatam os recorrentes que adquiriram o imóvel constituído pelo lote nº 18, da quadra 03, no Bairro Santo Antônio, na cidade de Itabira, da Imobiliária Sul Minas, através de contrato de promessa de compra e venda.

Aduzem que, não havendo o registro da transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, este permanece em nome da empresa Imobiliária Sul Minas, também de propriedade do espólio de Hebert Neves Marins.

Após regular trâmite do feito, sobreveio a sentença de f. 35, em que o MM. Juiz julgou improcedente o pedido inicial nos termos do art. 269, I, do CPC (com resolução do mérito), ao fundamento de que, tendo o espólio de Hebert Neves Marins impugnado o pedido, remetia os interessados às vias ordinárias, nos termos do art. 984 do CPC.

Inconformados, os requerentes, às f. 39/69, interpõem recurso de apelação, alegando, em síntese, que os argumentos do espólio em nada alteram a tese posta na exordial e que o pedido está devidamente instruído.

Requerem, ao final, a reforma da sentença para determinar a expedição de alvará ensejando a escritura pública para a transferência de propriedade.

Apelação de parte estranha à lide às f. 70/74.

Sem contrarrazões na espécie.

Não se verifica interesse público na causa que justifique a intervenção da Procuradoria-Geral de Justiça.

A assistência judiciária gratuita requerida conforme declarações de f. 06/07 não foi apreciada pelo Juiz de 1ª instância.

É o relatório.

Ab *initio*, defiro a assistência judiciária gratuita aos apelantes, tendo em vista que os seus pedidos não foram apreciados pelo Juiz *a quo*.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Não conheço da apelação de f. 70/74 por se tratar de parte estranha ao feito, conforme consulta ao Siscom nesta data.

Pretendem os apelantes autorização para transferência de imóvel adquirido através de contrato de compra e venda de empresa de propriedade do espólio do vendedor.

### Alvará judicial - Jurisdição voluntária - Transferência de propriedade - Imóvel de espólio - Lide complexa - Procedimento inadequado - Extinção do processo sem julgamento do mérito - Art. 267, IV e VI, do CPC - Inteligência - Matéria de ordem pública - Alteração da sentença - Parte dispositiva - Conhecimento de ofício - Possibilidade

Ementa: Apelação cível. Alvará judicial. Transferência de propriedade de imóvel de espólio. Lide complexa. Procedimento inadequado. Extinção sem julgamento de mérito. Art. 267, IV e VI, do CPC.

- O pedido de concessão de alvará judicial é procedimento de jurisdição voluntária e não admite dilação probatória ou resistência.

- Inadequado o procedimento de alvará judicial para a obtenção de transferência de imóvel registrado em nome de espólio quando há impugnação do inventariante.

- Extinção do processo sem resolução do mérito nos termos do art. 267, § 3º, do CPC, por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo e ausência de condições da ação.

Recurso não provido, com alteração do dispositivo da sentença.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.025463-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Sebastião Linhares da Fonseca e outros - Apelado: Espólio de Herbert Neves Marins, representado pelo inventariante Sílvio Henriques Neves Marins - Relator: DES. WASHINGTON FERREIRA**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Wander Marotta, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, ALTERANDO DISPOSITIVO DA SENTENÇA, PARA DETERMINAR A EXTINÇÃO DO PROCESSO NOS TERMOS DO ART. 267, § 3º, DO CPC.

É certo que o pedido de alvará judicial, que pertence à modalidade de procedimento especial de jurisdição voluntária, se refere à administração judicial de interesses privados, e não litigiosos.

Nessa espécie de procedimento especial, o magistrado não exerce função jurisdicional, mas tão só administrativa, tendente à formação de negócios jurídicos em que a lei houve por bem exigir a participação de órgãos da Justiça para aperfeiçoamento e eficácia.

Humberto Theodoro Júnior conceitua os procedimentos de jurisdição voluntária:

Trata-se da chamada jurisdição voluntária, em que o juiz apenas realiza gestão pública em torno dos interesses privados, como se dá nas nomeações de tutores, nas alienações de bens de incapazes, na extinção do usufruto ou do fideicomisso etc.

Aqui não há lide nem partes, mas apenas um negócio jurídico, envolvendo o juiz e os interessados.

Não se apresenta como ato substitutivo da vontade das partes, para fazer atuar impositivamente a vontade concreta da lei (como se dá na jurisdição contenciosa). O caráter predominantemente é de atividade negocial, em que a interferência do juiz é de natureza constitutiva ou integrativa, com o objetivo de tornar eficaz o negócio desejado pelos interessados. A função do juiz é, portanto, equivalente ou assemelhada à do tabelião, ou seja, a eficácia do negócio jurídico depende da intervenção pública do magistrado (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008).

Pois bem.

De uma simples análise dos autos, verifica-se que se instaurou discussão acerca da possibilidade de transferência de propriedade de imóvel pertencente a espólio e listado em inventário através de alvará judicial.

O espólio às f. 27/30 alega ser impossível a transferência do imóvel, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda juntado aos autos é ilegível e não contém a assinatura de duas testemunhas. Assevera, ainda, que os recibos apresentados pelos requerentes não comprovam o pagamento à Imobiliária Sul Minas Ltda. ou à Imobiliária Cezar Andrade Guerra Ltda., promitentes vendedoras.

Os requerentes, em sede de apelação, alegam que os documentos carreados aos autos são suficientes para a concessão do alvará judicial, prescindindo de dilação probatória nas vias ordinárias.

Fato é que o presente pedido de alvará judicial, de caráter não litigioso, trouxe à baila uma série de argumentos que envolvem questões que ultrapassam os limites de um procedimento de jurisdição voluntária.

Observa-se que se instaurou uma lide complexa envolvendo Direito Civil e das Sucessões, que escapa, portanto, ao objetivo da presente ação.

Não obstante, o douto Juízo monocrático decidiu por julgar improcedente o pedido e extinguir o processo com julgamento de mérito, tendo em vista que a

impugnação do inventariante “esbarra na competência prevista no art. 984 do CPC”.

Apesar de não assistir razão aos apelantes em face da evidente escolha equivocada de procedimento para o caso em questão, fato é que o processo não foi extinto corretamente.

Ora, tendo sido declarada imprópria a via do procedimento de jurisdição voluntária, o processo não deve ser extinto com julgamento de mérito nos termos do art. 269, I, do CPC.

Não se trata, conforme já descrito alhures, de decisão proferida em sede de ação de inventário e partilha do espólio de Hebert Neves Marins a ensejar a aplicação do art. 984 do CPC, e sim em procedimento de jurisdição voluntária autônomo.

Reconhecida a complexidade da lide instaurada no presente processo, indeclinável reconhecer o descumprimento do disposto no art. 267, IV e VI (ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo e de condições da ação).

Nesse sentido, o TJMG já decidiu:

Alvará. Jurisdição voluntária. Controvérsia. Lide complexa. Procedimento inadequado. Voto vencido. - Se os fatos discutidos em autos de requerimento de alvará ultrapassam os limites de procedimento de jurisdição voluntária, torna-se imprópria a via processual eleita. Apelação provida. - V.v.: - Por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, é de se dar provimento ao recurso, cassar a decisão recorrida e extinguir o processo, sem julgamento de mérito (Relatora: Des.ª Evangelina Castilho Duarte - Data do julgamento: 30.10.2006 - Data da publicação: 14.11.2006 - Número do processo: 1.0261.05.031643-7/001(1)).

E mais:

Agravo de instrumento. Inventário. Adjudicação compulsória. Bem imóvel. - A aquisição da propriedade imóvel no direito brasileiro opera-se apenas mediante o devido registro do título translativo no competente Registro de Imóveis. Enquanto não registrado tal título, o alienante continua a ser havido como proprietário do bem, competindo ao adquirente, em caso de falecimento do alienante, buscar o cumprimento da obrigação assumida pelo *de cujus* junto ao processo de inventário, ou pelas vias ordinárias, caso inexistente acordo com os herdeiros para a lavratura da pertinente escritura pública de cessão de direitos. Recurso de agravo a que se nega provimento (Recurso nº 1.0701.03.050828-0/001(1) - Relatora: Des.ª Maria Elza - Data do julgamento: 22.03.2007 - Data da publicação: 11.04.2007).

Alvará judicial. Outorga de escritura. Promitente vendedor. Falecimento. Impossibilidade jurídica do pedido. Sobrepartilha do bem. Necessidade. Art. 2.022 do Código Civil. Art. 1.040, I, do CPC. - De acordo com o disposto no art. 1.245, § 1º, do Código Civil, ‘enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel’. - O falecimento do promitente vendedor, antes da transferência regular, exige a partilha do bem, ou a sobrepartilha, a fim de que os sucessores possam arcar com o compromisso assumido por aquele (Recurso nº 0026504-12.2010.8.13.0210

- Relator: Des. Silas Vieira - Data do julgamento: 23.09.2010  
- Data da publicação: 12.11.2010).

Alvará judicial. Contrato de compra e venda. Suprimento de assinatura. Impossibilidade. - O alvará judicial não se presta a suprir assinatura nem é instrumento adequado de aperfeiçoamento de contrato de compra e venda firmado com promitente vendedor que vem a falecer (Recurso nº 1.0707.09.191635-3/001(1) - Relator: Des. Dárcio Lopardi Mendes - Data do julgamento: 07.10.2010 - Data da publicação: 29.10.2010).

Conclui-se, portanto, que a sentença atacada deve ser mantida, alterando-se, todavia, sua parte dispositiva para extinguir processo sem resolução de mérito nos termos do art. 267, IV e VI, do CPC.

Diante do exposto, tratando-se de matéria de ordem pública, dela conheço de ofício nos termos do art. 267, § 3º, do CPC.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso e, de ofício, extingo o processo sem resolução de mérito nos termos do art. 267, IV e VI, do CPC.

Custas, pelos apelantes. Suspendo, todavia, a exigibilidade de referidas verbas, tendo em vista a assistência judiciária gratuita concedida.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES WANDER MAROTTA e BELIZÁRIO DE LACERDA.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, ALTERANDO DISPOSITIVO DA SENTENÇA, PARA DETERMINAR A EXTINÇÃO DO PROCESSO NOS TERMOS DO ART. 267, § 3º, DO CPC.