

**Transmissão de imóvel - Outorga de escritura - Expedição de alvará - Falecimento do alienante antes do registro de transferência - Impossibilidade jurídica do pedido - Extinção do feito - Partilha ou sobrepartilha do bem - Necessidade - Recolhimento dos tributos - Legalidade**

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 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 - Co-marca de Pedro Leopoldo - Apelante: Aristeu de Souza Gomes - Relator: DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI**

**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.

Belo Horizonte, 22 de maio de 2014. - *Luís Carlos Gambogi* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - Trata-se de apelação cível interposta por Aristeu de Souza Gomes contra a sentença de f. 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 f. 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 consequente 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, uma 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 essas 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 f. 34/35-v. 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 6.645.

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 f. 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 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.

Dessa 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 TJMG:

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, j. em 28.01.2014, publ. em 07.02.2014).

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 cujus 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 nº 1.0024.12.040874-5/001, Rel.ª Des.ª Sandra Fonseca, j. em 25.06.2013, publ. em 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.

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

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES FERNANDO CALDEIRA BRANT e BARROS LEVENHAGEN.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •