

**Alvará judicial - Outorga de escritura pública - Imóvel alienado - Ausência de registro imobiliário - Alienante falecido - Impossibilidade - Bem não inventariado - Sucessores do *de cujus* - Cumprimento do compromisso de compra e venda - Sobrepartilha - Necessidade**

Ementa: Apelação cível. Alvará judicial. Outorga de escritura pública. Alienante falecido. Impossibilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.

- A aquisição da propriedade se opera por meio “do registro do título translativo no Registro de Imóveis”, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil. Ausente qualquer registro do título translativo, o alienante, falecido, continua a ser havido como dono do imóvel, o qual deve ser objeto de sobrepartilha a fim de que os sucessores do *de cujus* possam cumprir o compromisso de compra e venda por ele assumido antes de falecer.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0433.12.007164-5/001 - Comarca de Montes Claros - Apelante: Darcy Ferreira da Silva - Relator: DES. EDILSON FERNANDES**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 19 de março de 2013. - *Edilson Fernandes* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. EDILSON FERNANDES - Trata-se de recurso interposto por Darcy Ferreira da Silva contra a r. sentença de f. 11/12, proferida nos autos do pedido de alvará judicial, que indeferiu a inicial e declarou extinta a ação, com fulcro no art. 267, I, IV e VI, do CPC.

Em suas razões, o apelante afirma que não há nos autos qualquer discordância quanto ao pedido formulado, de forma que não há falar em caráter contencioso. Alega que restou devidamente comprovada a condição de proprietário do apelante. Salaria que o falecido havia transferido em vida o imóvel para o autor, ficando pendente apenas a escrituração e a averbação da venda no Registro de Imóveis. Sustenta a necessidade de expedição do alvará para regularização do imóvel. Pugna pelo provimento do recurso (f. 14/18).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Da minuciosa análise dos autos, verifico que o apelante apresentou pedido de alvará judicial objetivando a outorga de escritura pública de vendedor já falecido.

De acordo com o contrato particular de compromisso de compra e venda juntado à f. 06, o falecido e sua esposa venderam, em 1998, o lote de terreno de nº 11, quadra nº 06, do loteamento denominado Rio das Pedras, em Glaucilândia, ao Sr. Itamar Gonçalves Barbosa, o qual vendeu o bem ao ora apelante em abril de 2012, conforme contrato de f. 07/08.

Segundo informações do autor, após a realização dos negócios jurídicos, os contratantes não formalizaram a compra e venda por escritura pública e não procederam ao registro do título translativo no Registro de Imóveis.

O nosso ordenamento jurídico prevê que a propriedade imobiliária se transfere, entre vivos, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Isso quer dizer que a compra e venda regularmente ajustada, por escritura pública, só produzirá seus típicos efeitos, inclusive com relação a terceiros, após o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, na matrícula respectiva.

O contrato de compra e venda não dispensa seu registro no Cartório de Imóveis, uma vez que essa formalidade constitui requisito indispensável para a aquisição do domínio, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil, ensinando a renomada Professora Maria Helena Diniz:

O registro de imóveis tem por finalidade a obtenção da aquisição da propriedade *inter vivos*, pois o contrato, a título oneroso ou gratuito, apenas produz efeitos pessoais ou obrigacionais. Assim sendo, somente a intervenção estatal, realizada pelo oficial do cartório imobiliário, conferirá direitos reais, a partir da data em que se fizer o assentamento do imóvel, transferindo a propriedade do alienante para o adquirente. Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois servirá como garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis (Lei nº 6.015/73, arts. 1º e 172), preservando-lhe a confiabilidade (Código Civil anotado. 9. ed. São Paulo: Saraiva, p. 803).

Forçoso concluir que, ausente qualquer registro do título translativo, o alienante, falecido, continua a ser havido como dono do imóvel, o qual deveria ter sido inventariado para que os sucessores do *de cujus* pudessem cumprir o compromisso de compra e venda por ele assumido em vida.

Se os herdeiros do falecido não apresentaram o lote de terreno de nº 11, quadra nº 06, do loteamento denominado Rio das Pedras, em Glaucilândia para ser inventariado, o referido imóvel poderá ser objeto da competente ação de sobrepartilha.

Dessa forma, o pedido de alvará judicial não é o meio hábil para outorgar escritura pública definitiva de compra e venda firmada com vendedor falecido antes de efetivar a transferência do domínio, não merecendo reparo a r. sentença impugnada.

A propósito, já decidiu este egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Jurisdição voluntária - Alvará judicial - Outorga de escritura pública - Contrato particular de compromisso de compra e venda - Falecimento do promitente vendedor - Inadmissibilidade (Apelação Cível 1.0091.11.000535-1/001, Rel. Des. Audebert Delage, 4ª Câmara Cível, julgamento em 20.09.2012, publicação da súmula em 25.09.2012).

Alvará judicial - Registro de imóveis - Escritura pública - Falecimento do promitente vendedor - Bem não inventariado - Necessidade de sobrepartilha - Recurso improvido. - A aquisição da propriedade dos bens imóveis se dá com a efetiva transcrição imobiliária do instrumento do negócio jurídico'. -Tendo o promitente vendedor falecido antes de efetuar a transferência do domínio do imóvel, torna-se imperioso que o bem venha a ser objeto de partilha, ou sobrepartilha, caso findo o inventário, a fim de que os sucessores cumpram o compromisso assumido pelo *de cujus* (Apelação Cível 1.0024.07.528378-8/001, Rel. Des. Alvim Soares, 7ª Câmara Cível, julgamento em 19.08.2008, publicação da súmula em 05.09.2008).

Alvará judicial - Contrato de compra e venda de imóvel - Falecimento da proprietária - Carência de ação. - O ajuizamento de alvará judicial não é a via adequada para a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel objeto de contrato particular celebrado antes do falecimento de sua antiga proprietária. Em casos tais, os promitentes compradores devem se habilitar no inventário dos bens da mesma, mormente inexistindo qualquer objeção por parte dos herdeiros (Apelação Cível 1.0702.04.116323-0/001, Rel. Des. Edivaldo George dos Santos, 7ª Câmara Cível, julgamento em 07.11.2006, publicação da súmula em 07.12.2006).

Nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo apelante, suspensa a exigibilidade, nos termos da Lei nº 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ANTÔNIO SÉRVULO e SELMA MARQUES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...