



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO N° 3372

Autos n° 0083503-18.2019.8.13.0000

Vistos, *etc.*

Ciente e de acordo com o Parecer n° 3330 (evento n° 2662441), da lavra da servidora *Juliana de Brito Souza Diniz*, por seus próprios e jurídicos fundamentos, ressalvado o entendimento esposado no último parágrafo, que passo a transcrever:

"Por fim, importante pontuar que o espólio, por não possuir capacidade, não pode figurar como parte em escritura. Isso porque o espólio é uma universalidade de bens que não possui personalidade jurídica, não se enquadrando no conceito de agente capaz a que se refere o artigo 610, §1º, do CPC. Possui, somente, capacidade processual, consoante o disposto no art. 75, VII, do CPC".

O espólio é o conjunto de bens que compõe a herança - patrimônio a ser partilhado no inventário -, representado pelo inventariante, nos termos dos artigos 75, inciso III e 618, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, e que, como pontuado, não possui personalidade jurídica.

[Lei n° 13.105/2015]

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

VII - o espólio, pelo inventariante;

(...).

Art. 618. Incumbe ao inventariante:

I - representar o espólio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observando-se, quanto ao dativo, o disposto no [art. 75, § 1º](#);

II - administrar o espólio, velando-lhe os bens com a mesma diligência que teria se seus fossem;

(...).

A sua representação, em juízo ou fora dele, somente pode ocorrer em casos restritos, como no cumprimento de obrigação assumida pelo *de cujus*, promessa de compra e venda quitada, inclusive na via administrativa, ou então para a alienação de bens, visando obter recursos para custear as despesas do próprio inventário, desde que com autorização judicial.

[Lei n° 13.105/2015]

Art. 619. Incumbe ainda ao inventariante, ouvidos os interessados e **com autorização do juiz:**

I - alienar bens de qualquer espécie;

(...).

(sem grifos no original)

A propósito, confira-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE CUJO REGISTRO DE TITULARIDADE É QUESTIONADO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DESTE FATO PARA AFASTAR A FÉ PÚBLICA DO SISTEMA REGISTRAL. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA.

1 . Os espólios de Anastácio Pereira Braga, Agostinho Pereira Braga e João Pereira Braga detêm legitimidade para figurar no polo ativo das ações reivindicatórias ajuizadas contra os ocupantes do loteamento denominado Condomínio Porto Rico, localizado na cidade de Santa Maria/DF.

2. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária do imóvel.

3. Não basta, para ilidir a fé pública que o registro imobiliário reveste, o ajuizamento de ação tendente a invalidá-lo; exige-se sua procedência definitiva.

4. Recurso especial provido.

(REsp 990.507/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 01/02/2011)

RECURSO ESPECIAL. ARTS. 165, 458, 463, 515 E 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. ESPÓLIO.

1. O espólio - universalidade de bens deixada pelo de cujus - assume, por expressa determinação legal, a legitimidade ad causam para demandar e ser demandado em todas as ações em que o de cujus integraria o polo ativo ou passivo se vivo fosse.

2. Assim, enquanto não há partilha, é a herança que responde por eventual obrigação deixada pelo de cujus e **é do espólio a legitimidade passiva ad causam para integrar a lide.**

3. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp 1424475/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/3/2015, DJe 11/3/2015)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA EM FACE DO ESPÓLIO DO DE CUJUS - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO, PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS, EM FACE DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - REFORMA - NECESSIDADE - ESPÓLIO - LEGITIMIDADE AD CAUSAM PARA DEMANDAR E SER DEMANDADO EM TODAS AQUELAS AÇÕES EM QUE O DE CUJUS INTEGRARIA O PÓLO ATIVO OU PASSIVO DA DEMANDA, SE VIVO FOSSE (SALVO, EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL EM CONTRÁRIO - PRECEDENTE) - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I - Em observância ao Princípio da Saisine, corolário da premissa de que inexistente direito sem o respectivo titular, a herança, compreendida como sendo o acervo de bens, obrigações e direitos, transmite-se, como um todo, imediata e indistintamente aos herdeiros. Ressalte-se, contudo, que os herdeiros, neste primeiro momento, imiscuir-se-ão

apenas na posse indireta dos bens transmitidos. A posse direta, conforme se demonstrará, ficará a cargo de quem detém a posse de fato dos bens deixados pelo de cujus ou do inventariante, a depender da existência ou não de inventário aberto;

II - De todo modo, enquanto não há individualização da quota pertencente a cada herdeiro, o que se efetivará somente com a consecução da partilha, **é a herança, nos termos do artigo supracitado, que responde por eventual obrigação deixada pelo de cujus. Nessa perspectiva, o espólio, que também pode ser conceituado como a universalidade de bens deixada pelo de cujus, assume, por expressa determinação legal, o viés jurídico-formal, que lhe confere legitimidade ad causam para demandar e ser demandado em todas aquelas ações em que o de cujus integraria o pólo ativo ou passivo da demanda, se vivo fosse;**

III - Pode-se concluir que o fato de inexistir, até o momento da prolação do acórdão recorrido, inventário aberto (e, portanto, inventariante nomeado), não faz dos herdeiros, individualmente considerados, partes legítimas para responder pela obrigação, objeto da ação de cobrança, pois, como assinalado, enquanto não há partilha, é a herança que responde por eventual obrigação deixada pelo de cujus e é o espólio, como parte formal, que detém legitimidade passiva ad causam para integrar a lide;

IV - Na espécie, por tudo o que se expôs, revela-se absolutamente correta a promoção da ação de cobrança em face do espólio, representado pela cônjuge supérstite, que, nessa qualidade, detém, preferencialmente, a administração, de fato, dos bens do de cujus, conforme dispõe o artigo 1797 do Código Civil;

V - Recurso Especial provido.

(REsp 1125510/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2011, DJe 19/10/2011)

Tem-se, pois, o entendimento de que o espólio, por expressa determinação legal, assume o viés jurídico-formal, que lhe confere legitimidade *ad causam* para demandar e ser demandado em todas as ações em que o *de cujus* integraria o pólo ativo ou passivo da demanda, se vivo fosse. Assim, durante o processo de inventário, admite-se lavratura de atos notariais e de registro, podendo o espólio realizar a venda de imóvel que pertencia à pessoa falecida, desde que haja (i) concordância de todos os herdeiros, (ii) autorização do juiz para a realização da venda, através de alvará, (iii) recolhimento do imposto de transmissão causa mortis (ICD) sobre o imóvel, devido pelos herdeiros à Fazenda Estadual. Nesse caso, a escritura de compra e venda será celebrada entre o espólio do falecido, representado pelo inventariante, e o comprador.

No mesmo sentido, há a possibilidade de o espólio, representado pelo inventariante, figurar como comprador na escritura pública de compra e venda, a fim de promover a regularização da aquisição de bens realizada pelo *de cujus*, com o conseqüente ingresso do imóvel na massa de bens a ser partilhado.

Trata-se de hipótese de sub-rogação objetiva, a permitir a realização da lavratura e registro da escritura, desde que haja autorização judicial e recolhimento dos impostos devidos, em cumprimento a anteriores compromissos de venda e compra firmados quando ainda vivo o autor das herança.

Assim já decidiu o e. Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Em que pese à personificação processual do espólio (artigo 12 – V, Código de Processo Civil) e à

tendência de sua personalização mais ampla, é inabalável o entendimento adotado por este Egrégio Conselho no sentido de que, no direito brasileiro atual, o espólio careça de personalidade jurídica.

Enquanto voltadas a uma acepção objetiva do termo espólio, as decisões deste Conselho não podiam mesmo admitir, 'simpliciter', que esse patrimônio autônomo – exatamente porque destituído de personalidade – pudesse amplamente adquirir novos bens, após o fenômeno instantâneo da transmissão sucessória.

Sem prejuízo desse correto entendimento, é preciso observar que, ao lado de uma acepção própria (massa de bens, direitos e obrigações deixados pelo autor da herança), o termo espólio se atribui a outras realidades, de modo atécnico: ora tomando, no processo civil, o lugar do sucessor, como se o patrimônio de que é titular pudera ser parte processual (v. WALTER MORAES, “Teoria Geral e Sucessão Legítima”, 1980, pág. 64); ora confundindo-se, na prática forense, com o conceito e a realidade mais restritos de monte partível; ora, por fim, significando, como reflexo do plano subjetivo, a comunidade hereditária.

Essa diversificação de sentidos deve conduzir a uma correspondente matização do que se decide quanto às aquisições pelo espólio.

No que concerne ao registro imobiliário, observa-se, por primeiro, que a indivisibilidade da herança impede que, até sua partilha, possam inscrever-se, individualizadamente, os direitos dos herdeiros: a comunidade que há não se estabelece sobre bens singulares mas sobre um conjunto de bens, sobre a massa hereditária, e a designação da comunidade como adquirente faz-se de maneira segura e, em todo caso, com maior praticidade, pela indicação do espólio de que ela é titular. Não é só: o espólio inclui direitos e ações, não podendo deixar de abranger, desse modo, as conseqüências jurídicas de seu exercício: o que não se confunde com admitir novas aquisições, no sentido de que o espólio abranja direitos e obrigações que não eram do 'de cujus', pois não é possível integrar a massa com créditos e dívidas próprios dos herdeiros.

*À idéia, enfim, de que, de maneira contínua e dinâmica, o patrimônio hereditário – já adquirido pelos sucessores mas sem divisão – sobreviva no mundo jurídico, deve corresponder a admissão de que o tráfico imobiliário de seu interesse tenha a proteção registrária. **Uma coisa, certamente, é reconhecer que, na universalidade, haja subrogação objetiva ou real, vale dizer: a substituição de uma coisa (ou de um direito) por outra (ou por outro), sem que se altere a subordinação à comunidade hereditária; outra, e muito diversa, seria admitir que, sem essa idéia de subrogação real, um novo bem se inclua no espólio, como se este pudera abranger, ampla e livremente, bens e direitos que não lhe correspondiam, por título algum, ao ensejo da abertura da sucessão.** Essa distinção explícita o conteúdo de orientação esposada, nessa matéria, por este Eg. Conselho.*

Registre-se, ainda, que esta solução encontra apoio na melhor doutrina que, vendo na herança um patrimônio autônomo (cf., por todos, CARIOTA FERRARA, 'Le Successioni per Causa di Morte', ed. 1980, pp. 126 segs.), admite que nela ocorra subrogação real no caso de aquisição em virtude de direito pertencente à sucessão (cf. PONTES DE MIRANDA, 'Tratado de Direito Privado', vol. 57. par. 5755, especialmente p. 97; VON TUHR, 'Der Allg. Teil des Dt. Buergerlichen Rechts', ed. 1957, vol. I, p. 334).

Para o caso dos autos, há prova documental de que a aquisição imobiliária em tela guarda correspondência com direitos de promessa de compra e venda de que era titular o 'de cujus'. Dá-se, pois, a subrogação objetiva a justificar a improcedência da dúvida.”

(TJSP - Apelação Cível nº 13.222-0/3 - Relator Desembargador Dínio de Santis Garcia - Conselho Superior da Magistratura - Data de Julgamento: 20.03.1992)

(sem grifos no original)

Outrossim, transcrevo trecho da obra *Coleção Cadernos IRIB - Compra e Venda*, vol. 1, versão eletrônica, disponível no sítio eletrônico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil ([link](#)):

"3.1. Consentimento

O consentimento é o ajuste, o acordo final entre as partes, o qual decide a respeito da venda e da aquisição do imóvel, fixando o preço e as condições. Demanda pessoa capaz.

(...)

c) É necessário alvará judicial:

(...)

(2) na alienação ou na aquisição feita por Espólio".

Isto posto, em atendimento à consulta formulada e como mero subsídio e sem caráter vinculatório, a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01, determino o envio de ofício à Direção do Foro da Comarca de Patrocínio, remetendo cópia da presente decisão e do Parecer nº 3330 (evento nº 2662441), para solução da consulta sujeita à sua apreciação e objeto destes autos.

Após, arquivem-se os autos no âmbito da COFIR e lance-se a a presente decisão e o Parecer nº 3330 (evento nº 2662441) no banco de precedentes - Coleção "*Tabelionato de Notas*".

Após, arquivem-se os autos no âmbito da GENOT/COFIR.

Belo Horizonte, 10 de abril de 2020.

João Luiz Nascimento de Oliveira
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 13/04/2020, às 14:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3626277** e o código CRC **201A8C58**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER Nº 3330, DE 18 DE SETEMBRO DE 2019.

EMENTA: Consulta. Promessa de compra e venda. Falecimento do promitente-vendedor. Necessidade de realização de sobrepartilha. Impossibilidade do espólio figurar como parte em escritura pública por ausência de capacidade.

Senhor Gerente,

A Exma. Juíza de Direito Diretora do Foro da comarca de Patrocínio encaminhou a esta Corregedoria Geral de Justiça consulta formulada pelo Tabelião do 1º Tabelionato de Notas da comarca.

Em sua manifestação, o notário relata que:

- em 1º/09/2017 lavrou escritura pública de inventário e partilha de Célio Júnio da Silva (Livro 239-N, fls. 164/165), “que deixou como bens um veículo e participação societária”;
- em 09/12/2016 o falecido havia celebrado, com anuência da sua esposa, contrato particular de compra e venda, juntamente com outros condôminos;
- que à época do falecimento já haviam recebido o preço do imóvel;
- que lavrou escritura de compra e venda entre o espólio do falecido e o comprador do referido contrato particular de compra e venda;
- que a Oficiala do Registro de Imóveis competente requereu a apresentação de alvará judicial para realizar o registro, com fincas no disposto no artigo 619, I, do CPC.

Indaga, ao final, “se nesse caso é ou não necessário Alvará Judicial para outorga de escritura definitiva de compra e venda outorgada pelo Espólio em cumprimento a obrigação de fazer em virtude de venda realizada pelo falecido antes do seu falecimento”.

Dentre outros documentos, juntou aos autos “escritura pública de declaração e nomeação de inventariante” (evento 2475054, fls. 09/10), “escritura pública de inventário e partilha” (evento 2475054, fls. 11/14), “contrato particular de promessa de compra e venda e cessão de meação e direitos hereditários” (evento 2475054, fls. 15/19 e evento 2475068, fls. 01/05); matrícula nº 65.579 (evento 2475068, fls. 07/10), “escritura pública de compra e venda” (evento 2475068, fls. 11/14) e nota de exigências (evento 2475068, fl. 15).

É o breve relatório.

Inicialmente, quanto à nota de exigências colacionada aos autos, tem-se a esclarecer que não concordando com a pertinência das exigências formuladas pela Registradora, a legislação vigente faculta ao interessado manifestar seu inconformismo por meio de procedimento específico, previsto tanto na Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) quanto no Provimento nº 260/CGJ/2013 (Código de Normas): a suscitação de dúvida.

Tal procedimento é de competência da Vara de Registros Públicos ou, onde não houver, das Varas Cíveis. Nesse sentido, vejamos:

Lei Federal nº 6.015/73

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Provimento nº 260/CGJ/2013

Art. 125. Não se conformando o interessado com a **exigência** ou não podendo satisfazê-la, será o título ou documento, **a seu requerimento** e com a **declaração de dúvida formulada pelo tabelião ou oficial de registro**, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I – o requerimento de suscitação de dúvida será apresentado por escrito e fundamentado, juntamente com o título ou documento;

II – o tabelião ou oficial de registro fornecerá ao requerente comprovante de entrega do requerimento de suscitação de dúvida;

[...]

Art. 134. O procedimento de suscitação de dúvida concernente à legislação de registros públicos é da competência do Juízo de Registros Públicos, devendo ser distribuído por sorteio entre as varas cíveis na falta de vara especializada na comarca.

(grifos acrescentados)

Assim, caso seja pertinente, o interessado deve apresentar o requerimento de dúvida ao Oficial, para que este remeta à autoridade competente à sua análise, uma vez que não é atribuição dessa Casa ou da Direção do Foro dirimir dúvidas relacionadas às exigências formuladas.

Por outro lado, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar Estadual nº 59/01 (Lei de Organização Judiciária), a Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, e, assim, nos limites de suas atribuições, serão examinados os fatos apresentados. Há de se ressaltar, contudo, que não há nos autos todos os documentos necessários para a completa verificação da correção da conduta dos delegatários envolvidos.

Outrossim, pontua-se que a análise foi realizada considerando que a matrícula juntada (nº 65.579) se refere ao mesmo imóvel indicado na promessa de compra e venda (registro nº 15.284, fls. 86, Livro 3-U) - mas dos documentos juntados não se constata tal informação.

Em relação aos documentos colacionados e à solicitação de esclarecimentos apresentada depreende-se que:

- o contrato de promessa de compra e venda (registro nº 15.284, fls. 86, Livro 3-U) foi firmado pelo Sr. Célio Junio da Silva e sua esposa, Luciana Ramos, em 09/12/2016;

- em 27/06/2017 ocorreu o falecimento do Sr. Célio Junio da Silva;

- em 1º/09/2017 a viúva procedeu ao inventário, do qual consta como bens integrantes do espólio somente capital social/cotas em empresa e veículo automotor;

- em 23/04/2019 foi lavrada escritura pública de compra e venda entre o espólio de Célio Junior da Silva (vendedor) e Dinei Aparecida da Silva (compradora);

- o imóvel objeto de análise foi recebido em herança deixada por Adilson dos Santos, falecido em 11/03/1994 e Maria José dos Santos, falecida em 09/08/2008 (não se tendo procedido à

verificação da regularidade dos quinhões transmitidos em razão da ausência de documentos nos autos aptos a possibilitar a análise).

Pois bem.

O regramento fundamental da sucessão hereditária encontra-se previsto no art. 1.784 do Código Civil, segundo o qual “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

Nesses termos, com a morte os herdeiros passam a ser proprietários dos imóveis transferidos do patrimônio do *de cujus*, o que deverá ser refletido no inventário e no respectivo registro da partilha no ofício imobiliário.

Ao que parece, fração ideal do imóvel foi adquirido pelo Sr. Célio Junio da Silva em razão do falecimento de Maria José dos Santos, ocorrida em 19/08/2008.

Nessa data, portanto, a teor do regramento contido no supracitado art. 1.784 do Código Civil, passou o Sr. Célio a ser proprietário do quinhão que lhe cabia, ainda que não registrada a escritura pública de partilha.

Até a data de seu falecimento, ocorrido em 27/06/2017, não havia sido lavrada a necessária escritura e nem registrada compra e venda objeto de promessa celebrada em 09/12/2016.

Ocorre que a propriedade de tal imóvel não constou do inventário extrajudicial de seus bens, lavrado em 1º/09/2017.

A teor do previsto no art. 2.022 do Código Civil, “ficam sujeitos a sobrepartilha os bens sonegados e quaisquer outros bens da herança de que se tiver ciência após a partilha”.

Assim, no caso em apreço impõe-se a realização de sobrepartilha (uma vez que na data da morte do Sr. Célio este era proprietário do imóvel, que não constou de seu inventário), com posterior registro da aquisição imobiliária pela herdeira e, então, a lavratura da escritura pública de compra e venda acordada pelo promitente-vendedor.

Não é, portanto, o alvará judicial o instrumento hábil à realização da transferência outrora acordada.

Nesse sentido, jurisprudência deste Tribunal. Vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL ALIENADO. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REQUERIMENTO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ. REGISTRO DE TÍTULO DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL. MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR. BEM NÃO ARROLADO NO INVENTÁRIO. ENCERRAMENTO DO INVENTÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. SISTEMA REGISTRAL CAUSAL DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL. SEGURANÇA JURÍDICA. NECESSIDADE DE SOBREPARTILHA.

A morte do promitente vendedor antes do registro do instrumento particular de compra e venda do bem junto ao cartório não torna o promitente comprador o titular do bem.

Com o encerramento do inventário, a discussão sobre bens não arrolados por esquecimento ou desconhecimento só pode ocorrer mediante o procedimento de sobrepartilha, momento em que se apurará o direito do credor e a existência do interesse de eventuais terceiros sobre o bem. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.121913-9/001, Relator(a): Des.(a) Armando Freire, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2015, publicação da súmula em 22/01/2016). Grifos acrescidos.

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. (TJMG - Apelação Cível 1.0439.13.004053-8/001, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/01/2014, publicação da súmula em 07/02/2014). Grifos acrescidos.

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ÓBITO DO PROMITENTE VERDEDOR APÓS O ADIMPLEMENTO DAS PARCELAS - INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO - HERDEIROS - "SAISINE" - NECESSIDADE DE ABERTURA DE INVENTÁRIO - RECURSO DESPROVIDO.

1. A teor dos artigos 1.784 e seguintes, do Código Civil, verifica-se a abertura da sucessão tão logo ocorrido o falecimento do autor da herança, momento em que, juridicamente, opera-se de imediato a transferência da propriedade aos herdeiros e legatários.

2. O art. 1.245, do Código Civil, estabelece que a propriedade do bem imóvel somente se transmite com o efetivo registro do respectivo título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, enquanto não registrada a escritura, o alienante continua considerado como o dono do imóvel.

3. Considerando que, na data do óbito de uma das promitentes vendedoras, ainda não se mostrava registrado o título translativo concernente ao objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda, faz-se necessária a abertura de inventário, com vista à assunção, pelos herdeiros, dos direitos/deveres decorrentes da pactuação, independentemente do já adimplemento das parcelas devidas por parte do promitente comprador.

4. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.114602-8/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/02/2019, publicação da súmula em 20/02/2019). Grifos acrescidos.

Por fim, importante pontuar que o espólio, por não possuir capacidade, não pode figurar como parte em escritura. Isso porque o espólio é uma universalidade de bens que não possui personalidade jurídica, não se enquadrando no conceito de agente capaz a que se refere o artigo 610, §1º, do CPC. Possui, somente, capacidade processual, consoante o disposto no art. 75, VII, do CPC.

São, portanto, essas as informações que, respeitosamente, se sugere sejam prestadas à Direção do Foro.

Belo Horizonte, 18 de setembro de 2019.

Juliana de Brito Souza Diniz

Técnica Judiciária/GENOT

TJ008518-3



Documento assinado eletronicamente por **Juliana de Brito Souza Diniz, Técnico Judiciário**, em 19/09/2019, às 13:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2662441** e o código CRC **10048A70**.