



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000299507

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2223009-36.2024.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes CAMILA CAMPOS MARIN e PRISCILA DE CAMPOS MARIN, é agravada CINIRA APARECIDA DIAN MARIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32276

Agravo de Instrumento nº 2223009-36.2024.8.26.0000

Comarca: Americana (1ª Vara de Família e Sucessões)

Juiz(a): HENRIQUE ALVES CORREA IATAROLA

Agravantes: Camila Campos Marin e Priscila de Campos Marin

Agravado: Cinira Aparecida Dian Marin

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. INCLUSÃO DE BEM EM PARTILHA. PROVIMENTO DO RECURSO.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de alvará para outorga de escritura definitiva pelo espólio em favor de Luiz Mario Marin. A decisão de origem apontou a necessidade de prévio registro do negócio jurídico realizado entre Jorge Luiz Marin e Luiz Mario Marin antes do registro da partilha de bens. A parte agravante sustenta que a decisão impede a outorga de escritura às sucessoras de Luiz Mario Marin, em cumprimento de compromisso assumido em vida entre os irmãos falecidos.
2. A permuta verbal entre os irmãos foi registrada nas declarações de Imposto de Renda, mas não houve registro imobiliário oportuno.
3. Falecimento de Luiz Mario Marin superveniente à sentença que concedeu o alvará judicial. Bens de Luiz Mario Marin partilhado entre as herdeiras, inclusive contando com registro na matrícula dos imóveis.
4. R. decisão que deve ser reformada para autorizar o Espólio de Jorge Luiz Marin, através de sua inventariante a proceder a permuta das frações ideais dos imóveis com as herdeiras de Luiz Mário Marin. Recurso provido.

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 140 dos originais que indeferiu o pedido de alvará para outorga de escritura definitiva pelo espólio em favor de Luiz Mario Marin, nos seguintes termos:

- Fls. 140 da origem:

“Vistos.

Em obediência do princípio da continuidade registral, o Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP apontou a necessidade de prévio registro do negócio jurídico realizado entre J. L. M. e L. M. M., antes de se proceder ao registro da partilha de bens de J.L. M. Desta forma, as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

frações ideais recebidas em permuta – 1/3 dos imóveis matriculados sob os nº 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393 – devem ser passadas à titularidade de J. L.M., para posteriormente, através do registro de seu formal de partilha serem registradas em nome de suas sucessoras.

Por decorrência lógica deste mesmo princípio, as frações ideais dadas em permuta por J. L. M. a L. M. M. – 1/3 dos imóveis matriculados sob o nº 33368 e 33369, também deverão ser registradas em nome deste último, para só então, através do registro de seu formal de partilha, passarem à titularidade de suas sucessoras.

Fica afastada, portanto, a possibilidade de proceder-se à transferência nos termos requeridos às fls. 116/117, cabendo às sucessoras de L. M. P. requerer, tal qual o foi nesta ação, a autorização judicial para que possam representar o permutante falecido na lavratura da escritura do negócio por ele celebrado em vida.

Nada mais sendo requerido, tornem os autos ao arquivo.

Int.”

Insurge-se a parte agravante, sustentando em síntese, que: a) a decisão agravada, embora proferida nos autos de pedido de alvará formulado pela inventariante do processo de inventário dos bens deixados por Jorge Luiz Marin, tio das agravantes, (processo já encerrado n. 1001445-18.2019.8.26.0019) diz respeito a expedição de um alvará para outorga de escritura definitiva pelo Espólio a favor de Luiz Mario Marin (representado pelas sucessoras ora agravantes), em cumprimento de compromisso assumido em vida entre os dois irmãos atualmente falecidos, Luiz Mario Marin e Jorge Luiz Marin; b) a decisão diz respeito à relação jurídica existente entre as agravantes e o espólio de Jorge Luiz Marin, eis que a decisão agravada negou a expedição do alvará na forma solicitada após a ocorrência de fatos novos, o que impossibilitou o cumprimento da finalidade pretendida, ou seja, a outorga de escritura às agravantes, na condição de sucessoras de Luiz Mario Marin; c) os três irmãos Jorge Luiz Marin, Luiz Mario Marin e Pedro Marin adquiriram ao longo da vida vários imóveis, sempre figurando como proprietários, em porções iguais de uma terça parte de cada um; d) em 2015, os irmãos resolveram fazer a divisão dos bens através de cessões de partes ideias reciprocamente, de tal forma que cada um ficou proprietário de bens que lhe foram atribuídos; e) embora tenha sido feita verbalmente, a divisão foi declarada por todos perante a Receita Federal no ano de 2015; f) ficaram faltando somente as escrituras para legalização do direito de propriedade de cada um, conforme a divisão celebrada; g) quando do falecimento de Jorge Luiz Marin, seu inventário foi iniciado e terminado; h) quando formulado o pedido de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

alvará na origem, o pai das agravantes Luiz Mario Marin estava vivo, mas em dezembro de 2021, o pai das agravantes faleceu; i) o alvará deferido não tem como ser cumprido, eis que consta transação entre o Espólio de Jorge Luiz Marin para o Espólio de Luiz Mario Marin, mas o inventário de Luiz Mario Marin já estava concluído, inclusive em relação à sobrepartilha; j) a outorga da escritura das partes ideais não deve ser realizada ao Espólio de Jorge Luiz Marin, mas sim às atuais titulares desses direitos e aquisições, suas herdeiras; k) não há infração ao princípio da continuidade registral; l) após o pedido inicial, ocorreu o falecimento de Luiz Mario Marin, fato imprevisível; m) não existe mais qualquer dos espólios referidos, estando ambos representados por seus sucessores; n) todos os bens objeto do presente pedido já foram inventariados e partilhados de forma definitiva, com exceção das partes ideais que devem ser transferidas às agravantes.

Requer, por fim, que seja feita a adaptação do pedido inicial de expedição de alvará aos fatos novos ocorridos, autorizando-se a peticionária do alvará a outorgar escritura definitiva dos imóveis objeto das matrículas 33.368 e 33.369 a favor das agravantes. Independentemente da expedição de alvará, requer que seja determinado que a atual titular das partes ideais referentes às matrículas ns. 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, Sandra Aparecida de Campos Marin, faça a outorga da escritura de transmissão das partes ideais desses imóveis às sucessoras de Jorge Luiz Marin, tudo em estrito cumprimento dos compromissos assumidos pelos respectivos antecessores e devidamente partilhados nos inventários já encerrados de ambas as partes.

Despacho de processamento do recurso (fls. 15).

Contraminuta apresentada às fls. 19/21.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Trata-se de processo de jurisdição voluntária em que Cinira Aparecida Dian Marin, Bárbara Elaine Louzada Marin, Tatiana Marin Quinteiro, Juliana Marin Denadai e Mariana Marin Araujo Da Silva Bomfim requereram a concessão de alvará judicial para representarem o falecido Jorge Luiz Marin na realização das escrituras públicas para transferência dos imóveis descritos na petição inicial.

As interessadas são unânimes em afirmar que os imóveis descritos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

na inicial foram objetos de permuta e de compra e venda, negócios realizados em vida pelo falecido, com terceiros.

Conforme manifestação apresentada em sede de contraminuta (fls. 19/20):

“Consta dos autos que Jorge Luiz Marin e Luiz Mário Marin eram proprietários de imóveis em comum, nos quais detinham, cada um, a fração ideal de 1/3 de 5 (cinco) lotes de terreno no Jardim São Domingos e de 1/3 de 2 (dois) lotes de terreno no Jardim da Colina, todos em Americana (SP). Em determinado momento, resolveram colocar termo a tal situação e firmaram, verbalmente, uma permuta: Jorge Luiz permutou com Luiz Mário a fração ideal que detinha sobre os 2 (dois) lotes do Jardim da Colina, recebendo em troca a fração ideal que este último detinha sobre os 5 (cinco) lotes do Jardim São Domingos.

Como fartamente demonstrado nos autos, tal permuta verbal ficou registrada, desde sua celebração, apenas nas declarações de Imposto de Renda de cada um deles.”

Como bem salientado pelo MM. Magistrado na origem, o plano de partilha homologado nos autos da ação de inventário nº 1001445-18.2019.8.26.0019 (fls. 14/58) e as declarações de imposto de renda (fls. 57/59), permitem concluir pela existência dos referidos negócios.

As certidões de matrícula apresentadas indicam que não houve o registro imobiliário da permuta ou da compra e venda em tempo oportuno (fls. 61/74).

A necessidade da ação, por sua vez, se justifica pela nota de devolução do CRI da Comarca de Americana/SP (fls. 85/86), que invocando o princípio da continuidade registral, aponta para o fato de que tanto a permuta quanto a compra e venda realizada em vida por Jorge Luiz Marin precisam, primeiro, serem registradas nas matrículas dos imóveis para, em seguida, registrar-se o quinhão hereditário recebido pelas herdeiras e a meação da viúva, tudo conforme exige a Lei dos Registros Públicos Lei nº 6.015/73.

Na r. sentença de fls. 110/112, o MM. Magistrado decidiu pela procedência do pedido e o dispositivo constou com a seguinte redação:

“Ante o exposto, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido e autorizo as interessadas a lavrarem escrituras públicas em nome de Jorge Luiz Marin, para realização dos seguintes negócios jurídicos:

a) PERMUTAR, sem torna, e pelo valor de R\$ 353.595,07 (trezentos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e cinco reais e sete centavos), com Luiz Mário Marin, CPF nº 443.243.598-49, a fração ideal de 1/3 (um terço) do prédio de apartamentos sito na Rua Francisco Pinto Duarte, n. 165, na Vila Santo Ângelo, em Americana, cujo terreno, composto dos lotes 02 e 03, da quadra “C”, objeto das Matrículas de ns. 33.368 e 33.369, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, adquiridos em 1977 e o prédio construído nos anos de 1985 e 1986, pela fração ideal de 1/3 (um terço) dos 5 (cinco) lotes de terreno situados na Rua Agostinho Zanini, n. 240 e Rua Oriente Rosalem, em Americana, objeto das Matrículas ns. 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Americana; e

b) COMPRAR, pelo valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), de Pedro Marin, CPF nº 221.118.838-91, a fração ideal de 1/3 (um terço) dos 5 (cinco) lotes de terreno situados na Rua Agostinho Zanini, n. 240 e Rua Oriente Rosalem, em Americana, objeto das Matrículas ns. 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Americana.

Considerando, ainda, que o fundamento da sentença não enseja interesse recursal para eventual impugnação, havendo, portanto, preclusão lógica para a interposição de eventuais recursos, a presente sentença transita em julgado nesta data, dispensando-se certificação neste sentido.

Em homenagem aos princípios da economia e celeridade processuais, dou a esta sentença força de ALVARÁ, autorizando Cinira Aparecida Dian Marin, brasileira, viúva, empresária, CPF nº 308.187.998-11, RG nº 5.604.808-7, residente e domiciliada na Rua Ozório de Almeida Prado, n. 597, no Bairro Portal dos Nobres, nesta cidade de Americana/SP, a representar o falecido Jorge Luiz Marin junto ao cartório de registros, o que dispensa qualquer outra formalidade, devendo a parte apresentá-la ao Cartório Responsável, bastando, para tanto, imprimir uma via desta sentença-alvará diretamente do E-SAJ, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Sem condenação em honorários em razão da ausência de litígio.”

II) Todavia, há nos autos de origem, a ocorrência de fatos novos.

Nos termos de petição apresentada por Cinira Aparecida Dian de Marin, Luiz Mário Marin faleceu três dias após a expedição do alvará judicial (fl. 118).

E não só. Conforme petição de fls. 143/146, quando o pedido de retificação do alvará foi formulado na origem (fl. 116/117), a partilha e sobrepartilha dos bens do falecido Luiz Mario Marin já havia sido concluída, inclusive com a conclusão do inventário em questão.

Ressalte-se a existência de registro da partilha de bens do falecido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Luiz Mario Marin realizada nas matrículas dos imóveis objeto do presente processo judicial (fls. 148/172). Os bens que originariamente pertenciam a Luiz Mario pertencem hoje às herdeiras, nos seguintes termos:

- “a. As frações ideais que deverão ser transmitidas ao Espólio de JORGE LUIZ, mencionada neste pedido de alvará (matrículas 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393), hoje pertencem à viúva meeira Sandra Aparecida de Campos Marin.
- b. Os direitos de propriedade das frações dos imóveis objeto das matrículas ns. 33368 e 33369 (que deverão ser transmitidas pelo Espólio de JORGE LUIZ ao LUIZ MARIO permanecem registrados em nome do falecido).”

Diante disso, o que se refere à obrigação de transmissão dos bens que deverão ser transmitidos ao Espólio de Jorge Luiz (matrículas 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393) não há necessidade de alvará, pois os bens já pertencem à viúva meeira e serão transmitidos por lavratura de escritura pública, atendendo à vontade previamente manifestada pelos falecidos.

O que está pendente, portanto, para concretização do negócio realizado entre os irmãos, quando em vida, é o alvará judicial autorizando o espólio de Jorge Luiz a transmitir diretamente para as herdeiras-agravantes de Luiz Mário a propriedade dos imóveis objeto das matrículas 33.368 e 33.369.

Anoto que independente de alvará judicial, Sandra Aparecida de Campos Marin, atual titular das partes ideais referentes às matrículas ns. 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, fará a outorga da escritura de transmissão das partes ideais desses imóveis às sucessoras de Jorge Luiz Marin,

III) Posto isto, é caso de reformar a r. decisão agravada para autorizar as interessadas a lavrarem escrituras públicas em nome de Jorge Luiz Marin, para realização do seguinte negócio jurídico:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

PERMUTAR, sem torna, e pelo valor de R\$ 353.595,07 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e cinco reais e sete centavos), com as herdeiras de Luiz Mário Marin, CPF nº 443.243.598-49, a fração ideal de 1/3 (um terço) do prédio de apartamentos sito na Rua Francisco Pinto Duarte, n. 165, na Vila Santo Ângelo, em Americana, cujo terreno, composto dos lotes 02 e 03, da quadra “C”, objeto das Matrículas de ns. 33.368 e 33.369, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, adquiridos em 1977 e o prédio construído nos anos de 1985 e 1986, pela fração ideal de 1/3 (um terço) dos 5 (cinco) lotes de terreno situados na Rua Agostinho Zanini, n. 240 e Rua Oriente Rosalem, em Americana, objeto das Matrículas ns. 15389, 15390, 15391, 15392 e 15393, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Americana.

Dá-se provimento ao agravo de instrumento, com observação.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)