



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000326918

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2227728-95.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ALBERTO ENOUT DE ASSUNÇÃO e LEILA MARIA HUMAR DE ASSUNÇÃO, são agravados MÁRCIA REGINA ASSUNÇÃO e CHRISTIAN HUMAR DE ASSUNÇÃO (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 1º de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro Central Cível/10ª Vara da Família e Sucessões**
Processo nº: **2227728-95.2023.8.26.0000**
Origem nº: **1122455-14.2018.8.26.0100**
Agravante (s): **ALBERTO ENOUT DE ASSUNÇÃO E LEILA MARIA HUMAR DE ASSUNÇÃO**
Agravado (s): **Christian Humar de Assunção e Márcia Regina Assunção**
Juiz Prolator da decisão agravada: Paulo Nimer Filho

VOTO N.º 33.184

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

Recurso de agravo de instrumento interposto por Alberto Enout de Assunção e Leila Maria Humar de Assunção contra decisão que determinou a perícia de todos os imóveis cuja propriedade, comprovada em matrícula atualizada, pertencia a empresas do acervo hereditário na data do óbito de Christian Humar de Assunção. A questão em discussão consiste em definir se a perícia deve considerar apenas as matrículas dos imóveis ou se deve incluir outros documentos, como escrituras públicas e contratos de compra e venda, que comprovem alienações a terceiros. O critério adotado pela decisão recorrida, baseado nos atos registrários constantes das matrículas para efeito de realização da prova pericial deve prevalecer. Contudo, é necessário pesquisar informações sobre eventuais alienações de imóveis a adquirentes que tenham quitado integralmente os contratos, para evitar futuras demandas judiciais, circunstância esta que está sendo objeto de considerações nos autos do agravo de instrumento de nº2383053-29.2024.8.26.0000, com o qual deverá ser julgado conjuntamente.

Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por **ALBERTO ENOUT DE ASSUNÇÃO e LEILA MARIA HUMAR DE ASSUNÇÃO**, da respeitável decisão de fls. 9.408/9.414, mantida pela decisão sobre os embargos de declaração (fls. 9597/9599), que nos autos do inventário judicial de **CHRISTIAN HUMAR DE ASSUNÇÃO** (proc. nº 1122455-14.2018.8.26.0100), em que figura como inventariante e ora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

agravada **MÁRCIA REGINA ASSUNÇÃO**, na parte em que o DD Juiz 'a quo' anotou que “deverão ser objeto da perícia todos os imóveis cuja propriedade, comprovada em sua respectiva Matrícula atualizada, pertencia, na data do óbito do de cujus (23/09/2018), a uma das empresas que integram o acervo hereditário”.

Sustentam os agravantes, em síntese, que a decisão agravada “erroneamente considerou exclusivamente a matrícula como parâmetro para definição dos imóveis que devem compor a perícia imobiliária” (fls. 07).

Alegam que, “Todavia, comprovadamente, tais imóveis possuem escritura pública, contrato de compra e venda, termo de quitação, entrega de chaves, entre outros, comprovando a alienação a terceiro” (fls. 07).

Ressaltam que, “Se mantida a decisão tal qual lançada, é certo que a avaliação além de onerar demasiadamente o espólio e arrastar a conclusão do Inventário indefinidamente, é certo que atingirá o patrimônio de terceiros adquirentes que nada se relacionam com os herdeiros” (fls. 07).

Aduzem que “Os critérios para definição da propriedade deveriam levar em conta o acervo probatório trazido aos autos, não se limitando as informações registrais da matrícula” (fls. 10).

Pedem, assim, a concessão de efeito suspensivo, obstando-se o levantamento de eventual quantia referente a honorários periciais, e o final provimento do agravo, “para o fim de modificar o critério adotado e avaliar a propriedade os imóveis de forma individual, determinando a perícia tão somente aqueles que, de fato, compunham o patrimônio societário a época do falecimento do de cujus” (fls. 17).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Desembargador Luiz Antonio de Godoy indeferiu a concessão de efeito suspensivo por constatar de plano a inviabilidade do acolhimento da pretensão dos agravantes (fls. 2456/2457).

Contraminuta de fls. 2462/2483 em que a agravada, em síntese, assevera: não conhecimento do recurso por não enquadramento o rol taxativo do artigo 1.015, do CPC; ausência de prova das alienações alegadas (fls. 2468) e depósitos dos valores recebidos pelas respectivas transações; prevalência do princípio da concentração dos atos registrais, segundo o qual tudo o que refletir sobre um imóvel deve estar em sua respectiva matrícula; ressalva já ter concordado nos autos do inventário com a exclusão do imóvel de matrícula nº 164.792, por ter sido alienado enquanto o *de cujus* ainda era vivo (fls. 2482); termina por pedir o não conhecimento do recurso ou seu desprovimento caso se adentre ao mérito.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 2460).

Este recurso é julgado em conjunto com o agravo de instrumento nº 2383053-29.2024.8.26.0000.

É o relatório do essencial.

O critério adotado pela decisão recorrida deve prevalecer “deverão ser objeto da perícia todos os imóveis cuja propriedade, comprovada em sua respectiva Matrícula atualizada, pertencia, na data do óbito do de cujus (23/09/2018), a uma das empresas que integram o acervo hereditário”, todavia, em prol do interesse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

das próprias partes, não há dúvida quanto à necessidade de se pesquisar as informações quanto à eventuais alienações de imóveis a adquirentes que teriam quitado integralmente os respectivos contratos.

Essa questão está sendo abordada nos autos do agravo de instrumento de nº 2383053-29.2024.8.26.0000, interposto pela ora agravada da respeitável decisão de fls. 14.135/14.136 com relação à determinação de expedição de ofícios para os supostos adquirentes dos imóveis controvertidos, solicitando esclarecimentos sobre a aquisição dos bens e comprovação do pagamento dos respectivos preços.

Em suma, o critério é o dos atos registrários constantes das matrículas para efeito de perícia, mas nada impede que se proceda à expedição de ofícios para que os compradores informem quanto às condições das contratações realizadas, provas de quitação do preço e as respectivas datas para que não haja desgastes futuros com demandas judiciais que venham a ser propostas por estes adquirentes visando a proteção das respectivas posses (Súmula nº 84, do STJ).

Naquele recurso pondera-se inclusive que os administradores das sociedades e respectivos sócios seguramente detêm toda a documentação pertinente podendo informar o Juízo e a perícia a respeito do quanto se pretende.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Alberto Gosson

Relator