



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000349979

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1002267-40.2024.8.26.0404, da Comarca de Orlândia, em que são apelantes DIRCEU MENASSI (ESPÓLIO) e EDNA BORTOLO MENASSI (INVENTARIANTE), são apelados LUIZ CARLOS DENIPOTI (ESPÓLIO) e MARIA DE LOURDES VANSULIN DENIPOTI (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002267-40.2024.8.26.0404

APELANTES: DIRCEU MENASSI E EDNA BORTOLO MENASSI

APELADOS: LUIZ CARLOS DENIPOTI E MARIA DE LOURDES VANSULIN
DENIPOTI

COMARCA: ORLÂNDIA

AÇÃO: INVENTÁRIO E PARTILHA

VOTO Nº 50809

ALVARÁ JUDICIAL – REGULARIZAÇÃO DE
IMÓVEL – FORMALIZAÇÃO DE ESCRITURA DE
COMPRA E VENDA – POSSIBILIDADE – SENTENÇA
REFORMADA – APELO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. sentença de fls. 243/244, que houve por improcedente pleito por Alvará, em que buscava a Autora por transferência, para si, de 50% do imóvel de matrícula nº 28.565 perante o CRI local, ora de titularidade do espólio.

Insurge-se a parte Requerente, sustentando que diferentemente do entendimento monocrático, não se trata de pedir direito alheio em nome próprio ou de autorizar o Espólio de Dirceu Menassi a assinar escritura publica a favor da viúva meeira EDNA BORTOLO MENASSI a qual foi inventariante, ao contrário, trata-se de regularizar o imóvel vendido em vida pelo falecido DIRCEU MENASSI. Alega que, em tese seria a retificação do alvará judicial de fls. 49, autorizando a transferência de 50% do imóvel para o ESPOLIO DE DIRCEU MENASSI ao invés da pessoa física de DIRCEU MENASSI já falecido (vez que o cartório de nota não aceita o alvará judicial de fls. 49 após a morte de Dirceu Menassi) e, sucessivamente a expedição de Alvará Judicial autorizando o ESPOLIO DE DIRCEU MENASSI a transferir mesmos 50% ao adquirente ALEX MENASSI, conforme obrigação constante do inventario extrajudicial de fls. 231-239. Afirma que é impossível realizar sobrepartilha do bem imóvel que não pertencia ao falecido DIRCEU MENASSI; os bens moveis e imóveis pertencente ao falecido já foram inventariados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

conforme fls. 231-239. Os impostos competentes devem ser recolhidos na lavratura das escrituras públicas de compra e venda, não existindo ITCMD, mas ITBI.

Recurso bem processado.

Parecer a fls. 51/54.

Esse o breve relato.

Com efeito, a insurgência está em obra de se receber, malgrado o zelo do h. Magistrado “a quo”.

Deveras, o cerne da controvérsia reside na impossibilidade de concretização da transferência do imóvel em razão da inexistência de regularização formal da aquisição de 50% do bem pelo falecido Dirceu Menassi. O alvará judicial expedido nos autos do processo nº 754/94 (fls. 49) autorizava a inventariante do Espólio de Luiz Carlos Denipoti a assinar a escritura de compra e venda alusiva a essa fração em favor de Dirceu Menassi. Contudo, em razão de seu falecimento, o Cartório de Notas recusou-se a lavrar a escritura, pois o beneficiário do alvará já não se encontrava vivo.

De outro lado, verifica-se que Dirceu Menassi, ainda em vida, alienou integralmente o imóvel a Alex Menassi, compromisso este formalizado no inventário extrajudicial (fls. 231-239). Dessa forma, o pedido de alvará judicial não se refere à aquisição de bem pelo espólio ou sua inventariante, mas à regularização da cadeia sucessória, de modo a viabilizar a transferência definitiva do bem ao real adquirente.

Assim, diferentemente do entendimento adotado na r. sentença, não se trata de pedido para obtenção de bem pertencente a terceiro, mas sim da correção formal da titularidade no Registro de Imóveis para refletir a realidade jurídica dos fatos. O alvará judicial, na hipótese, não está sendo utilizado como meio de transmissão de propriedade, mas como instrumento para possibilitar a efetivação de um negócio jurídico já realizado e reconhecido no inventário extrajudicial.

A impossibilidade de lavratura da escritura com base no alvará original decorre unicamente da morte do beneficiário antes da formalização do ato, circunstância que justifica a intervenção judicial para suprir a lacuna e permitir que a transmissão se dê na forma correta. O próprio ordenamento jurídico admite a expedição de alvarás em casos excepcionais, quando a falta do ato compromete



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

direitos formalmente reconhecidos.

Destarte, merece reforma a r. sentença, a fim de determinar a expedição do Alvará Judicial, autorizando a inventariante do Espólio de Luiz Carlos Denipoti, Maria de Lourdes Vansulin Denipoti, a assinar a Escritura de Compra e Venda da fração ideal de 50% do imóvel matriculado sob o nº 28.565, transferindo-a ao Espólio de Dirceu Menassi, e a Inventariante do Espólio de Dirceu Menassi, Edna Bortolo Menassi, a assinar a Escritura de Compra e Venda da totalidade do imóvel ao adquirente Alex Menassi, dando cumprimento às disposições constantes do inventário extrajudicial, devendo as escrituras ser lavradas junto ao Cartório de Notas competente, com a regularização do registro imobiliário e o recolhimento dos tributos incidentes.

Para tais fins, pois, DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso, nos termos suso apontados.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica