



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019156-80.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes CLAUDIA DI SANTORO BRUZETTI, PAULO LUIZ DI SANTORO BRUZETTI, SÉRGIO EDUARDO DI SANTORO BRUZETTI e SILVIA DI SANTORO BRUZETTI, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1019156-80.2024.8.26.0562
Apelante: Claudia Di Santoro Bruzetti e outros
Apelado: Juízo da Comarca
Relator(a): ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 419

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INVENTÁRIO. PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Pedido de expedição de alvará judicial para efetivação de escritura pública de venda e compra de imóvel adquirido em 1978, quitado, mas não registrado devido ao falecimento do vendedor.

II. Questão em Discussão

2. Consiste em determinar se é possível a expedição de alvará judicial para registro da escritura de compra e venda de imóvel quitado, mas não incluído no inventário dos vendedores falecidos.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel foi alienado em vida e quitado, não integrando o acervo do espólio, tornando desnecessária a retificação das declarações e o pagamento do ITCMD.

4. A expedição de alvará é possível, condicionada à comprovação do pagamento do ITBI para registro no SRI.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Imóvel alienado antes da abertura da sucessão não integra a monte objeto da partilha, sendo indevido o imposto "causa mortis". 2. Expedição de alvará condicionada ao recolhimento do ITBI.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2126987-23.2018.8.26.0000, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 22.11.2018.

TJSP, Agravo de Instrumento 2078086-92.2016.8.26.0000, Rel. Rui Cascardi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29.09.2016.

Trata-se de pedido de expedição de alvará judicial para efetivação de escritura pública de venda e compra do imóvel apartamento de n. 87, localizado no 9º. Pavimento ou 8º Andar-tipo, do Edifício PLAZA, na Avenida Presidente Wilson, n. 174-Santos/SP.

Alegam os autores que em 13/01/1978 adquiriam de Carlos Heinz Dreyfuss e sua esposa Ercy Ferreira da Silva Dreyfuss o referido imóvel, pelo valor de CR\$160.000,00 (cento e sessenta mil cruzeiros), tendo sido lavrada a escritura de *compromisso* de venda e compra perante o 15º. Tabelionato de Notas de São Paulo Capital em 16/12/1980, conforme documento de fls. 24/28. Alegam, ainda, que em que pese o pagamento do valor total, conforme constou na escritura, o tempo foi passando, tratativas com os vendedores para a efetivação da Escritura de Venda e Compra *definitiva* restaram infrutíferas, até que chegou ao conhecimento dos ora Requerentes, no sítio do TJSP, a distribuição do feito em apreço, diante do falecimento dos vendedores. Requerem, portanto a expedição de alvará para efetivação de escritura pública definitiva de venda e compra.

O processo foi distribuído por dependência aos autos do processo de inventário nº 0019702-22.2005.8.26.0562 de Carlos Heinz Dreyfuss, em cumprimento à decisão de fls. 59 daquele.

Após a determinação de intimação da inventariante, conforme decisão de fls. 37/38 e manifestação de fls. 60/64 concordando com a expedição de alvará judicial, foi proferida a decisão de fls. 67, objeto do recurso, nos seguintes termos:

“O pedido de expedição de alvará é improcedente. O imóvel listada na petição inicial sequer consta das declarações, não estando, portanto, incluído no inventário, significa dizer que o juízo da sucessão sequer é competente para o processamento do pedido. Se as partes estão de acordo, como parecem estar, que se proceda a retificação das declarações, para incluir o bem no monte-mor, calcule-se o pagamento do ITCMD respectivo, para que se possa falar em alvará para alienação.

Os embargos declaratórios foram rejeitados a fls. 78/80.

Recurso dos autores destacando que o imóvel foi alienado em vida e quitado, razão pela qual requerem a sua regularização, não sendo responsáveis pelo ITCMD.

Não foram oferecidas contrarrazões.

É o relatório.

DECIDO.

Passo ao julgamento virtual, diante da ausência de prejuízo e interesse recursal da inventariante, que concordou com o pedido dos compradores do imóvel.

O recurso merece provimento.

Em primeiro lugar porque, embora pese o respeito que merece o entendimento do digno prolator da decisão recorrida, trata-se de *imóvel alienado em vida*, quitado e em relação ao qual se busca a regularização. Observe-se que os ora requerentes formularam pedido no inventário nº 0019702-22.2005.8.26.0562 de Carlos Heinz Dreyfuss, oportunidade em que foram orientados pela decisão de fls. 59 daquele para formular – uma vez que ostentam a condição de terceiros - pedido de alvará por dependência.

A decisão de fls. 37/38 recebeu a inicial, determinou a intimação da inventariante, que manifestou concordância as fls. 60/64.

Destaque-se, mais uma vez, que os autores compraram o imóvel em 1978 e que o bem não integra o acervo do espólio, carecendo de sentido a determinação de retificação das declarações e pagamento do ITCMD.

Plenamente viável, portanto, a expedição de alvará, sendo certo que necessária a comprovação do pagamento do ITBI para o registro no SRI. Com esta orientação:

Alvará. Inventário. Expedição condicionada ao recolhimento do ITCMD. Imóvel alienado antes da abertura da sucessão. Bem que não integrará a partilha. Imposto "causa mortis" indevido. Precedentes. Pedido de alvará deferido. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2126987-23.2018.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara da Família e Sucessões;

Data do Julgamento: 22/11/2018; Data de Registro: 22/11/2018)

INVENTÁRIO – Autora da herança, que, quando em vida, firmou cessão de direitos sobre imóvel – Terceira cessionária que ajuizou, em autos apartados, pedido de alvará contra o espólio, para que se procedesse à outorga da escritura – Ordenada, nos autos do pedido de alvará, a juntada de certidão de inventariante atualizada – Inventário já concluído – Outorga de escritura que é obrigação do espólio, cabendo, em tese, a recondução do inventariante para ultimar compromissos da 'de cujus' precedentes ao óbito – Recondução, contudo, que no caso não é possível, ante o falecimento do inventariante – Descabimento de nomeação de novo inventariante para condução de inventário findo – Possível, no entanto, designação de novo inventariante, nos autos do pedido de alvará, com a finalidade específica de honrar o compromisso relativo à outorga da escritura – Recurso parcialmente provido, com determinações (TJSP; Agravo de Instrumento 2078086-92.2016.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 29/09/2016; Data de Registro: 29/09/2016)

Logo, de rigor o afastamento da determinação, com natureza de Sentença terminativa.

Ante o exposto, por meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para a expedição de alvará judicial para o registro da escritura de compra e venda do imóvel controvertido, que foi quitado, com exigência da comprovação do pagamento do ITBI para o registro no SRI.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator