Registro: 2025.0000417023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005938-07.2023.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que são apelantes LEANDRA CRISTINA FARIA ARRUDA CAMPOS e KARINE VIEIRA SOUZA DE ARRUDA CAMPOS, são apelados CARLOS ALBERTO MENEGOCCI (ESPÓLIO) e LEILA MARI MENEGOCCI (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1005938-07.2023.8.26.0663
Apelantes: Leandra Cristina Faria de Arruda Campos e Karine Vieira Souza de Arruda Campos
Apelado: Espólio de Carlos Alberto Menegocci
Comarca: Votorantim
Voto n. 01170

APELAÇÃO CÍVEL *– Alvará Judicial – Transferência de propriedade imobiliária – Compromisso de compra e venda quitado em vida pelo de cujus – Imóvel não inventariado, tampouco registrado em nome do espólio – Inviabilidade da expedição de alvará – Violação ao princípio da continuidade registral – Necessidade de regularização dominial ou sobrepartilha – Sentença de extinção mantida.* ***RECURSO DESPROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Leandra Cristina Faria de Arruda Campos e Karine Vieira Souza de Arruda Campos contra a sentença proferida pela MM. Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Votorantim, que indeferiu o pedido de alvará judicial para outorga de escritura de compra e venda do lote nº 13, quadra G, do loteamento denominado "Jardim Karolyne", sob o fundamento de falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

As apelantes sustentam que o pedido de alvará visa unicamente à formalização de compromisso de compra e venda firmado em 2007 com o *de cujus*, Carlos Alberto Menegocci, com pagamento

integral do preço à época. Alegam que o imóvel não integra o espólio, tendo havido anuência expressa da inventariante quanto à outorga da escritura.

Por sua vez, a sentença recorrida entendeu que o pedido é juridicamente inviável, uma vez que o imóvel não consta da partilha, não está registrado em nome do *de cujus* ou de seus herdeiros, e ainda figura em nome do proprietário primitivo, o que impede a transmissão registral e a regularização do domínio pelas apelantes.

Recurso tempestivo, devidamente processado sem contrarrazões.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça não há oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J.L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 22/2025, com conclusão dos autos em 10/02/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

A controvérsia recursal gira em torno da possibilidade de expedição de alvará judicial para viabilizar a lavratura de escritura pública de imóvel, cuja promessa de venda foi formalizada em vida pelo *de cujus,* mas que não integrou o inventário e não está regularmente matriculado em nome do espólio.

De acordo com o art. 1.227 do Código Civil, a propriedade imóvel só se transmite com o registro do título no cartório de registro de imóveis. E, nos termos do princípio da continuidade registral, previsto na Lei nº 6.015/73 (art. 195), é indispensável que o transmitente figure no registro como proprietário, sob pena de ineficácia do título perante terceiros.

In casu, o bem imóvel objeto da pretensão não se encontra registrado em nome do falecido, tampouco foi transferido ao espólio ou aos herdeiros, inviabilizando a outorga da escritura definitiva por alvará judicial, pois inexistente titularidade formal do espólio sobre o imóvel.

Ainda que as apelantes aleguem a quitação do preço e a posse mansa e pacífica do imóvel, a situação jurídica do bem, do ponto de vista registral, é precária e desconectada da cadeia dominial. A expedição de alvará, nessas condições, implicaria violação ao princípio da continuidade registral, não sendo admissível a regularização dominial *per saltum*, independentemente de passar por todos os passos intermediários, sob pena de insegurança jurídica.

A jurisprudência deste E. Tribunal tem reiteradamente reafirmado a necessidade de regularização dominial prévia como condição para qualquer ato translativo da propriedade, mesmo quando fundado em compromisso de venda quitado:

> ***INVENTÁRIO – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ PARA OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL A TERCEIRO - EXISTÊNCIA DE PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - AUSÊNCIA DE MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL QUE IMPEDE O EXAME DA TITULARIDADE DO BEM - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, COM DATA ANTERIOR AO ÓBITO, DESACOMPANHADO DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO E QUITAÇÃO – TERCEIRO ADQUIRENTE QUE NÃO INTEGRA O PROCESSO - DESCABIMENTO DO ALVARÁ NESTE MOMENTO - RISCO DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL, BEM COMO DE FRUSTRAR O PAGAMENTO DE EVENTUAL IMPOSTO INCIDENTE NA TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE OU DE EVENTUAL DIREITO DECORRENTE DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO MENCIONADO - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO.*** (TJSP - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 2093173-44.2023.8.26.0000 GUARULHOS, RELATOR: THEODURETO CAMARGO, 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. DATA DE JULGAMENTO: 31/05/2023, DATA DE PUBLICAÇÃO: 31/05/2023).

Ademais, cumpre destacar que o Princípio da

Continuidade, previsto no art. 237 da Lei nº 6.015/73, impõe que qualquer novo registro no fólio real esteja encadeado à titularidade anterior, exigindo linearidade e rastreabilidade na cadeia dominial. Esse princípio é complementado pelo Princípio da Anterioridade, que determina que apenas quem já figure no registro como proprietário tem legitimidade para transferir o imóvel.

No caso concreto, como o imóvel não está registrado nem em nome do falecido, nem do espólio, e tampouco constou da partilha, a concessão de alvará desrespeitaria esses princípios estruturantes do registro público, abrindo grave exceção à segurança jurídica.

De mais a mais, o Princípio da *Saisine*, embora assegure a imediata transmissão jurídica dos bens aos herdeiros no plano material (art. 1.784 do CC), não dispensa a formalização no registro de imóveis, que se dá exclusivamente por meio de título idôneo e encadeado à matrícula imobiliária, pois não prescinde o direito material da conformidade com os requisitos formais e registrários.

Em acréscimo, destaca-se que o pedido de alvará judicial, enquanto instrumento típico da jurisdição voluntária, pressupõe hipóteses de baixa complexidade, desprovidas de litígio e que não exijam instrução probatória aprofundada. No entanto, quando a pretensão envolve questões estruturais como a ausência de regularidade registral, a quebra da cadeia dominial e a inexistência de titularidade formal do espólio, evidencia-se a inadequação da via eleita.

Nessas hipóteses, a tutela jurisdicional adequada não se dá por meio de alvará, mas sim por ações próprias, como retificação de registro, sobrepartilha ou adjudicação compulsória, que comportam cognição exauriente e permitem o contraditório pleno, garantindo segurança jurídica ao registro imobiliário.

Assim, permitir o deferimento de alvará judicial neste cenário representaria um atalho indevido para contornar a via própria, com potencial comprometimento da legalidade, da publicidade registral e da segurança dos negócios jurídicos futuros.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se integralmente a sentença que indeferiu o pedido de alvará judicial para outorga de escritura do imóvel objeto da lide.

Adverte-se às partes, *permissa venia*, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais taxativas ou com nítido intuito infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR