



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0028334-71.2010.815.0011

Origem : 2º Vara Cível da Comarca de Campina Grande
Relatora : Des. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante : Salomão de Oliveira
Advogado : Osmar Apolinário do Nascimento
Apelado : Madson Severino Guedes de Andrade
Defensor : Severino Badu de Araújo

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. VENDA DE IMÓVEL PERTENCENTE A ESPÓLIO. RECEBIMENTO DO DINHEIRO POR UM DOS HERDEIROS SEM ANUÊNCIA DOS DEMAIS. ESCRITURAÇÃO E REGISTRO NO NOME DO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. ATA DE DELIBERAÇÃO DOS HERDEIROS DO ESPÓLIO JUNTADA APENAS COM A APELAÇÃO. INADMISSIBILIDADE POR NÃO SE TRATAR DE DOCUMENTO NOVO. PEDIDO DE HABILITAÇÃO NOS AUTOS DE INVENTÁRIO. DESNECESSÁRIO QUANDO O APELANTE DISPÕE DE OUTROS MEIOS PARA COBRAR A LEGALIZAÇÃO DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

O art. 1791 do Código Civil deixa bem claro o aspecto da indivisibilidade do patrimônio hereditário, ficando estabelecido que os herdeiros não poderão vender bens singularmente sem a necessária anuência dos demais herdeiros.

Desnecessária a determinação em segundo grau para que o autor seja habilitado em outro processo, bastando apenas que ele, utilizando dos meios adequados, prove ao juízo *a quo* que tem interesse no resultado da ação.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

A C O R D A a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **em negar provimento ao recurso**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **Salomão de Oliveira** contra sentença, fls. 47/49, proferida pelo Juízo de Direito da 2º Vara Cível da Comarca de Campina Grande que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer, ajuizada pelo apelante, em face de **Madson Severino Guedes de Andrade**, extinguiu o processo sem julgamento do mérito, condenando o promovente ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Nas razões recursais, fls. 51/56, o apelante alega que:

a) Comprou um imóvel situado na Rua Santo Antônio, 964, Bairro Santo Antônio em Campina Grande, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para morar com sua família e montar seu ambiente de trabalho como técnico em informática.

b) O apelado apresentou o esboço de partilha, cópia da Ata de Deliberação dos Herdeiros do Espólio de Severino Guedes de Andrade, onde o referido imóvel consta dentre os imóveis que ficaram para o apelado.

c) *“Ao mostrar ao apelante referido esboço de partilha, o apelado comprovou que o referido imóvel estava incluído dentre aqueles que lhe pertenciam, o que motivou mais ainda o comprador a aceitar a proposta.” (sic)*

d) Apos o pagamento de todas as parcelas avençadas, o recorrido não cumpriu sua parte, deixando de legalizar o bem no nome do

comprador.

e) Quando o recorrido vendeu o imóvel, ao que parece, já tinha dolosamente o *animus* de não transferir-lhe a propriedade. Para isso, maquiou o negócio, usou da má-fé, abusou da boa vontade do comprador e hostilizou o negócio avençado, escondendo-se e fugindo da responsabilidade, omitindo-se de fazer a sua parte.

f) *“Há sete anos na posse e administração do imóvel desde quando o negócio foi feito, o apelante se ver impedido de fazer qualquer reforma, serviço ou benfeitoria. Pois, além de não dispor de outro imóvel para morar com sua família e fazer na qualidade de técnico em informática o seu ambiente de trabalho, o apelante investiu todas as suas economias na compra do referido imóvel, acreditando na boa fé e ter feito um bom negócio.” (sic)*

g) *“O apelado, não obstante, às várias tentativas de ser localizado, foi citado por edital, não ofereceu resposta, tendo sido decretada sua revelia conforme fls. 31/32 dos autos.” (sic)*

h) *“O espólio ao ser citado na pessoa do seu inventariante e este representar os demais herdeiros, não se manifestou, revelando com o seu silêncio, anuência e concordância tácita com o pedido autoral, autorizando que o juízo procedesse à adjudicação do imóvel no nome do comprador, vez que a relação processual estava plenamente constituída e o apelado ao fazer a venda do imóvel, apresentou ao comprador esboço de partilha amigável feito entre os herdeiros, onde consta o imóvel como sendo seu.” (sic)*

Requer a este egrégio Tribunal, que seja feita a escritura pública por definitivo do referido bem no seu nome e, caso não seja o entendimento, que seja o apelante habilitado nos autos do inventário (Processo nº 0012003013817-4) como cessionário do bem.

Contrarrazões desentranhadas conforme despacho de fl. 96.

A Procuradoria de Justiça às fls. 100/101, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Desa. Maria das Graças Moraes Guedes - Relatora

Noticiam os autos que o **Sr. Salomão de Oliveira** pretende escriturar e registrar imóvel de titularidade do espólio de Severino Guedes de Andrade (inventário - processo nº 0012003013817-4), vendido por um dos herdeiros (**Madson Severino Guedes de Andrade**), no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Em seu julgamento, o juízo primevo pontuou que:

“segundo se observa do teor do documento – assim como dos demais acostados aos autos - , a operação de compra e venda do imóvel não foi concretizada mediante escritura pública e nem contou com a autorização dos demais herdeiros e do juízo competente, condições estas que, nos termos do art. 1.793, caput, §§ 2º e 3º, do Código Civil, se revelam imprescindíveis para tornar eficaz essa modalidade de negócio jurídico (...).” (sic)

“O próprio demandante informou na petição de fl. 46 que, a despeito do contrato ter sido pactuado de boa-fé, ainda não consta partilha dos bens deixados pelo de cujus, e nem anuência dos co-herdeiros para a alienação do imóvel objeto da causa, tornando, desse modo, nulo de pleno direito o negócio entabulado pelas partes às fls. 08/09, já que o bem não se encontra na esfera patrimonial da parte vendedora e assim sendo, não poderia ser transferido a terceiros.” (sic)

“Nessa linha argumentativa, o pedido não pode sequer ter o seu mérito enfrentando, dada a impossibilidade jurídica deduzida na causa de pedir posta, na forma do art. 166, IV e V, do Código Civil, combinado com o art. 267, VI, do Código de processo Civil (...).”

Decidiu corretamente o juízo *a quo*. Embora o apelante tenha mostrado que comprou o imóvel de boa-fé, o documento de fls. 08/09 não credencia sua escrituração e registro.

Ele não prova sequer que o recorrido (vendedor) realmente é herdeiro do falecido Severino Guedes de Andrade.

Portanto, não pode esta relatoria determinar ao cartório que proceda com a escrituração e registro do bem, sem saber atualmente a quem

pertence o imóvel ou se pertencente ao espólio, se existia autorização dos demais herdeiros.

Como frisou o próprio apelante à fl. 46: *“somente agora, passado todo esse tempo, veio tomar conhecimento que a partilha de bens amigável ainda não foi consumada, conforme consta nos autos do inventário, que transcorre na 3º vara cível desta comarca, motivo pelo qual não existia anuência dos demais herdeiros, nem autorização judicial, mas que a partilha de bens existe nos autos do inventário.”* (sic)

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIO CONSTITUÍDO PELO INVENTARIANTE DO ESPÓLIO. INDIVISIBILIDADE DO PATRIMÔNIO E HERANÇA. ART. 1791 CC. IMPOSSIBILIDADE DE O INVENTARIANTE ONERAR BENS DO ESPÓLIO SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS HERDEIROS E AUTORIZAÇÃO JUDICIAL ([ART. 992, CAPUT E INCISO I, DO CPC](#)) DECLARAÇÃO DA NULIDADE DO ÔNUS REAL (HIPOTECA) DADO EM GARANTIA DE DÍVIDA CONTRAÍDA PELO INVENTARIANTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (...) 2. O [art. 1791 do Código Civil](#) deixa bem claro o aspecto da indivisibilidade do patrimônio hereditário, ficando estabelecido que os herdeiros não poderão vender bens singularmente sem a necessária anuência dos demais herdeiros. A mesma lógica da venda dos bens é aplicável a sua oneração. Nos termos do art. 1420, *caput*, e §2º, do CC, só os bens que podem ser alienados podem ser dados em hipoteca, bem como a coisa comum a dois proprietários (co-herdeiros) não pode ser dada em garantia real sem o consentimento dos outros. Isso posto, resta incontestado que não houve em momento algum o consentimento dos demais herdeiros nem autorização judicial, tanto que estes interpuseram os embargos de terceiros como forma de obstar a constrição do imóvel em questão. 3. O art. 992, *caput* e inciso I, do Código de Processo Civil, prevê que o inventariante só poderá alienar os bens de qualquer espécie, se ouvidos os interessados e com autorização do juiz do inventário. Assim, a legislação pátria restringe expressamente os poderes do inventariante, que deve prestar contas de todos os atos necessários à administração do espólio. 4. Nos termos do art. 220 c/c art. 166, VII, do CC, faz-se necessário declarar a nulidade do ônus real (hipoteca) dado em garantia de dívida contraída por Francisco Jorge Veado, visto que o imóvel não poderia ter sido gravado sem as formalidades legais exigidas. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça. 5. Agravo regimental conhecido e não provido. (TJCE; AG 000053412.2000.8.06.0127/50000; Oitava Câmara Cível; Rel. Des. Raimundo Nonato Silva Santos; DJCE 07/04/2014; Pág. 68)

A Ata de Deliberação dos Herdeiros do Espólio de Severino Guedes de Andrade, fls. 56/62, foi datada de **23 de fevereiro de 2005**, a compra do imóvel em **26 de junho de 2006** e, a data da propositura da ação em **30 de novembro de 2010**, ou seja, quando o promovente protocolou a ação, já tinham passados 05 (cinco) anos da assinatura do acordo entre os herdeiros, porquanto não poderia tê-lo juntado em momento posterior, uma vez que não se trata de documento ou fato novo, resultando em seu não conhecimento.

Ademais, mesmo que fosse apresentado com a inicial, o disposto na Ata de Deliberação dos Herdeiros não é absoluto, apenas um indicativo a ser apreciado pelo juízo inventariante que poderá ou não homologar por sentença, tendo em vista que o documento prescinde da análise de requisitos à validade deste, como por exemplo: se todos os herdeiros estão presentes; se existe interesse de incapaz, viúva, porcentagens e etc.

Quanto ao pedido de intervenção (habilitação) nos autos de inventário (processo nº 0012003013817-4), desnecessário sua determinação .

Cabe ao apelante utilizar o meio adequado para reivindicar a legalização do imóvel, ou peticionar ao juízo da 3ª vara cível da Comarca de Campina Grande, onde corre a ação de inventário (processo nº 0012003013817-4), narrando todos os fatos, resguardando o contraditório dos herdeiros, para conseqüente deliberação.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO** à apelação, para manter a sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu o julgamento, desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 16 de setembro de 2014, conforme certidão de julgamento de fl. 110, a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes (relatora), o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente à sessão, o Exmo. Dr. Francisco Seráfico Ferraz da Nóbrega Filho, Promotor de Justiça convocado.

Gabinete no TJ/PB, em João Pessoa-PB, 18 de setembro de 2014.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Relatora