Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Sexta Câmara de Direito Público

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0044803-58.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROC. DO ESTADO: PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO (1): IRATI IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADO: JOSÉ FRANCISCO SILVA JR
AGRAVADO (2): PRISCILA LOPES RIBEIRO MAIOLO
ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR
RELATOR: DESEMBARGADOR ANDRE RIBEIRO

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por ESTADO DO RIO DE JANEIRO com pedido de atribuição de efeito suspensivo contra decisão que indeferiu a produção de prova pericial, nos seguintes termos (índice 000938 dos autos originários):

> *indefiro o requerimento de realização de perícia requerido pelo Estado, qualquer questão referente aos limites da posse do autor devem ser discutidas em ação própria e não no presente inventário.*
> *Certifique-se a preclusão da decisão de fls 930*

Por via do presente recurso, sustenta o ERJ que se trata de inventário em que há um único imóvel arrolado nas Primeiras Declarações; que parte desse imóvel por muito tempo foi objeto de litígio entre o ERJ e a União; que em junho de 1999, foi pactuada Cessão Onerosa de Direitos Hereditários entre 33 (trinta e três) herdeiros e Losir Werneck de Carvalho Vianna; que os herdeiros de Losir, por sua vez, cederam seus Direitos hereditários para Irati Imóveis e Representações Ltda; que Irati Imóveis e Representações Ltda. requereu a intimação da inventariante para providenciar a expedição de alvará judicial que lhe permita o registro da cessão de créditos;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH:31928 Assinado em 15/07/2026 16:20:16
Local: GAB. DES ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

que o Juízo determinou a expedição do Alvará Judicial, para que fosse efetivado o Registro da Cessão Onerosa do bem imóvel objeto das Primeiras Declarações, porém o alvará de índice 000795 foi expedido com finalidade diversa da pretendida por Irati Imóveis e Representações Ltda; que caso Irati por meio de alvará judicial efetive a transferência do bem imóvel, o presente inventário certamente perderá objeto; que em observância ao princípio da continuidade registral, a herança do *de cujus* deverá ser objeto das fases do inventário judicial, para que, no momento adequado, Irati requeira a adjudicação do presente imóvel; que estudo preliminar realizado pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro – ITERJ em anexo, identificou sobreposição da área do Sítio do Pouso com a área da Fazenda Dois Rios, área pública pertencente ao Estado do Rio de Janeiro; que em razão da possível sobreposição de terras, o ERJ requereu que fosse indeferido o pedido de alvará e realizada perícia para apuração de eventual ITD incidente sobre a área, o que foi negado pelo Juízo; que se faz necessária a produção da prova pericial imobiliária para cálculo do ITD; que se verifica a irrenunciabilidade do crédito tributário; e que a decisão atacada deve ser reformada para suspender a expedição do alvará e deferir a prova pericial requerida.

Requeria a atribuição de efeito suspensivo a este agravo de instrumento e, ao final, o provimento do recurso para reformar a decisão agravada no sentido de suspender a expedição do alvará e deferir a prova pericial requerida para a definição precisa dos limites da área de que trata o feito, e a sua avaliação para apuração de eventual ITD incidente sobre a área disjunta.

É o breve relatório. Decido.

Neste primeiro momento, a análise limita-se à existência ou não dos requisitos para a concessão do efeito suspensivo requerido.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
19
Carimbado Eletronicamente

Como visto, cuida-se na origem de Ação de Inventário ajuizada em 1997, tendo por objeto os direitos hereditários deixados por Ostiano dos Santos Vianna e Vitalina Gomes Vianna sobre área de terras denominada Lopo Mendes, com testada para a praia de Lopo Mendes, em Angra dos Reis, os quais, à época da propositura da demanda, eram titularizados por seis requerentes.

Consoante escritura de cessão de direitos hereditários lavrada em 02/06/1999, os direitos hereditários foram cedidos em sua integralidade à terceira Irati Imóveis e Representações LTDA (índice 000770):

cidade, na Estrada da Canoa no. 2600; e como OUTORGADO CESSIONARIO: IRATI IMOVEIS E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Paulista no. 2100, inscrita no CGC/MF sob o no. 67.583.138/0001-31, neste ato representada por seus procuradores

(...)

sexto, são detentores, únicos proprietários e possuidores dos direitos hereditários referentes aos ESPÓLIOS DE OSTIANO DOS SANTOS VIANNA e de sua mulher VITALINA GOMES VIANNA, falecidos "ab

(...)

que assim se descrevem, caracterizam e confrontam : a) uma situação com cento e trinta braças de testada pela Praia de Lopes Mendes, ou de Lopo Mendes, dividindo, de um lado com terras de Dona Thereza de

(...)

presente escritura, que fica arquivada neste Cartório; e b) direitos e ações relativos a ocupação do imóvel, constituído pelo costão de pedra, seqüente ao lado esquerdo de quem olha para o mar do terreno objeto do item anterior e respectivas benfeitorias, constituídas de três casas de moradia, rústicas, tudo no estado, terreno esse cuja ocupação de faixa de marinha compõe a planta de situação objeto do requerimento apresentado ao Serviço do Patrimônio da União, - SPU, com vista a regularização da faixa de marinha contínua ao alodial da propriedade referida no item 1-a acima, costão esse que se encontra na posse mansa e pacífica dos ora OUTORGANTES CEDENTES. 2) Os

Em 10/02/2003, o Juízo *a quo* remeteu as partes às vias ordinárias para discussão acerca dos limites do Parque Estadual da Ilha Grande, suspendendo a entrega de eventual quinhão referente à área em

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
20
Carimbado Eletronicamente

litígio, à luz dos arts. 265, IV, 984 e 1000, parágrafo único do CPC/73 (índice 000375).

Em índice 000742, a interveniente informou que se tornou promitente cessionária de dois imóveis distintos, vindo a ser excluído do monte-mor o localizado na Praia de Lopes Mendes, nos termos da decisão de índice 000375, mencionada acima, mas não o segundo imóvel, referente à ocupação de terreno de marinha denominado "costa de pedra", que já estaria regularizado perante o Serviço do Patrimônio da União sob o RIP nº 5801.0003377-61:

> 1. Por força de escritura de cessão de direitos hereditários, lavrada em 02 de junho de 1999, em cópia anexa, a interveniente tornou-se, por ato oneroso, promitente cessionária de **dois imóveis distintos**, cada um deles, isoladamente, descritos e caracterizados nas letras (**a**) e (**b**) da referida escritura pública, inclusive em relação aos respectivos preços (vide numeral 4 do título).
>
> 2. Ocorreu, contudo, que por força de Decisão de fls. 377, absolutamente definitiva, o primeiro imóvel acima citado, ou seja, aquele que localizado na Praia de Lopes Mendes foi excluído do monte-mor. Entretanto, em relação ao segundo imóvel, ou seja, direitos e ações relativos a ocupação de terreno de marinha denominado "costa de pedra", o mesmo **não foi objeto de exclusão do monte mor** e, *d.v.,* sequer integrou a discussão a respeito, sendo que, atualmente, se encontra, inclusive, regularizado perante o Serviço do Patrimônio da União sob RIP nº 5801.0003377-61, conforme certidão de inteiro teor que segue anexa.
>
> 3. Consequentemente, *d.v.*, em relação a tais direitos cedidos, a obrigação do espólio permanece absolutamente íntegra frente a cessionária e ora peticionaria que, contudo, até o momento, não obteve o aperfeiçoamento definitivo do negócio prometido, face a inércia do espólio no tocante a sua obrigação de fazer.
>
> 4. Ante o exposto e acima justificado, **requer-se seja intimado o inventariante** para que se manifeste sobre o conteúdo da presente, bem como providencie, *d.v.*, o pedido de expedição do competente alvará para outorga da escritura definitiva de cessão dos direitos hereditários, em fiel cumprimento ao compromisso objeto da escritura pública de compromisso, celebrada em 02 de junho de 1999.

Com isso, se constata que a interveniente requereu expressamente a expedição de alvará para outorga da escritura definitiva de cessão de direitos hereditários (índice 000742).

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
21
Carimbado Eletronicamente

A inventariante e o ERJ concordaram com o pedido em índices 000745 e 765, tendo o Juízo *a quo* determinado a expedição de alvará nos termos de índice 000742, mencionado acima. Assim se apresentou a manifestação da inventariante:

> **PRISCILA LOPES RIBEIRO MAIOLO,** já qualificada nos autos acima epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção à manifestação de fls. 742/743, **informar que concorda** com a expedição de alvará para a posterior expedição de **(i)** carta de adjudicação (em prestígio à celeridade) **ou**, **(ii)** outorga da escritura definitiva de cessão dos direitos hereditários, em fiel cumprimento ao compromisso objeto da escritura pública de compromisso de venda e compra, celebrada em 02 de junho de 1999.

O alvará fez menção à área situada na Praia de Lopes Mendes, objeto da suspensão anteriormente determinada, bem como comandou a outorga da escritura definitiva de cessão de direitos hereditários, como requerido pela interveniente e pela inventariante (índice 000795):

> **ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO**
>
> **Expedido em favor de: Pricila Lopes Ribeiro Maiolo inscrita sob CPF: n° 166.518.748-45 e RG de n° 20.763.258-3.**
>
> O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Andréa Mauro da Gama Lobo D'eça de Oliveira** do Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, pelo presente alvará **AUTORIZA** o(a) Priscila Lopes Ribeiro Maiolo - Profissão: Bancário - Estado Civil: Casado - CPF: 166.518.748-45 - Endereço: Avenida Paulista, nº 2100 - CEP: 01310-000 - Bela Vista - São Paulo - SP, com a finalidade de Alvará de autorização para outorga da escritura definitiva de cessão dos direitos hereditários, em fiel cumprimento ao compromisso objeto da escritura pública de compromisso, celebrada em 02 de Junho de 1999. Bem: Uma situação com cento e trinta braças de testada pela Praia de Lopes Mendes, ou de Lopo Mendes, dividindo, de um lado com terras de Dona Thereza de Azevedo, ou sucessores, de outro lado com as de José Pedro da Silva, ou sucessores, e fundos até as vertentes do alto do Jurubá, como descrito no registro sob o no. 526, às fls. 23, do livro 3 de transcrições das transmissões, do 2° Oficio de Registro de Imoveis da comarca de Angra Dos Reis, 5° distrito - Abraão, datado de 19 de maio de 1920, sob RIP nº 5801.0003377-61. Ao presente alvará praticar-se-ão os atos nele mencionados, após cumpridas as formalidades legais. Dado e passado nesta cidade de Angra

Diante de exigências do registro imobiliário, a inventariante requereu que houvesse a expedição de novo alvará, específico para a transferência do direito de ocupação (índice 000819), acrescendo que deveria constar a menção aos imóveis “a” e “b” referidos na escritura de cessão de direitos hereditários (índice 000823):

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

Índice 000819:

Como se observa, para dar continuidade ao procedimento em cartório, fará necessária a expedição de novo alvará, **específico para transferência do direito de ocupação**, isso, pois, a cessão de direitos hereditário a que fez referência o Cartorio já foi habilitada nos autos deste procedimento de inventário..

Índice 000823:

Assim, para que não reste dúvida pelo r. Cartório acerca dos direitos objeto transferência, requer seja determinado por este r. Juízo que conste expressamente no competente alvará a autorização para Irati Imóveis e Representações Ltda. receber os direito sobre **imóvel descrito na transcrição 526,** às fls. 23, do livro 3 de Transcrições das Transmissões, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Angra dos Reis, 5º Distrito – Abraão, conforme **certidão anexa, ou seja, descrito nos itens "a" e "b" da escritura de cessão de direitos hereditários** , pois a cessão de direitos hereditários a que fez referência o Cartorio já foi habilitada nos autos deste procedimento de inventário.

A origem indeferiu o pedido de expedição de novo alvará em índice 00828, nos seguintes termos:

Despacho

O inventário encontrava-se suspenso em razão do processo em trâmite na Justiça FEderal. As partes devem prosseguir com o presente inventário pelo procedimento legal, uma vez que o mesmo tem mais de 25 anos de tramitação.
Considerando que já fora expedido o alvará, qualquer outro alvará somente será expedido após o devido andamento e regularização do feito.
Devendo eventual interessado buscar a regularização do bem pela própria via.

A inventariante sustentou que o alvará continha erro material, vez que o pedido se referia à expedição de alvará para registro da **transmissão** do direito previsto na escritura de cessão de direitos hereditários, com autorização para a interveniente receber os direitos sobre ambos os imóveis constantes da escritura pública de cessão de direitos hereditários, mas o alvará expedido determinou a outorga da escritura de cessão, resultando na apresentação de Nota de devolução pelo CRI (índices 000821 e 830):

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

*** NOTA DE DEVOLUÇÃO ***
O(s) registro(s) ficou(ram) adiados até que seja(m) atendida(s) a(s) exigência(s) abaixo relacionada(s). (Art.198 - Lei.6015 de 31/12/1973.)

1) Trata-se de escritura de Cessão de Direitos Hereditários, devendo o cessionário habilitar o título no inventário, nos termos do artigo 379, IV, do Código de Normas da CGJ/RJ;

"Art. 379. Aberta a sucessão, o quinhão ou parte dele, de que disponha o coerdeiro, poderá ser objeto de cessão, gratuita ou onerosa, por escritura pública, devendo ser observado e consignado: I - que o cessionário tem ciência de que o ato abrange, além do quinhão ou quota ideal cedida, também eventuais dívidas do espólio, até os limites da herança e na proporção correspondente ao quinhão; II - a anuência do cônjuge do cedente, salvo se o regime de casamento for o da separação absoluta de bens ou, se no regime da participação final nos aquestos, houver no pacto antenupcial expressa convenção quanto à livre disposição dos bens particulares. III - que o cedente poderá declarar, sob as penas do art. 299 do Código Penal, que seu cônjuge tem ciência e anui à cessão, desde que com isso concorde o cessionário, ciente dos riscos de anulabilidade do ato; **IV - que o cessionário deverá habilitar o título no inventário, sendo-lhe facultado, ainda, requerer a abertura do procedimento extrajudicial;**"

2) Não foi apresentado o comprovante de pagamento do ITBI ou certificado de não incidência;

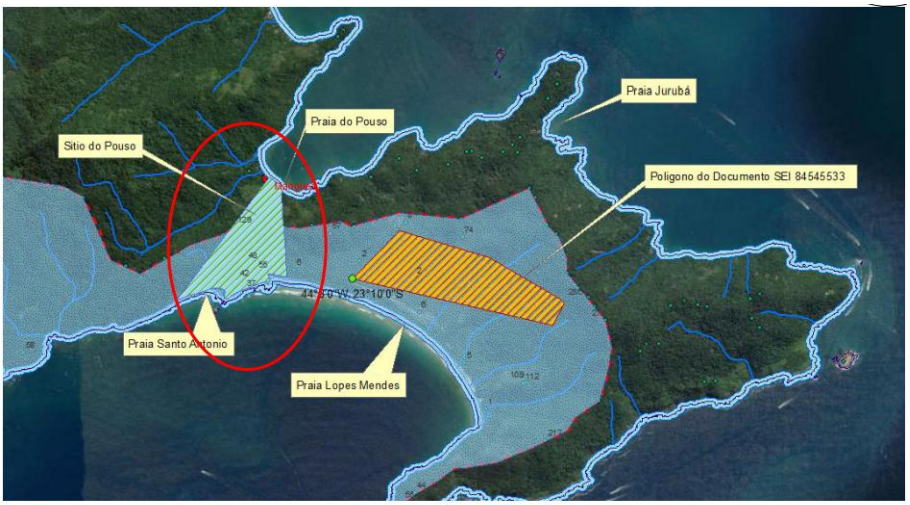
3) Da mesma forma, não foi apresentada a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) expedida pela SPU.

O ERJ revogou a anterior concordância à expedição do alvará e esclareceu que veio a ser extinta a Oposição em Reivindicatória proposta pelo Estado do Rio de Janeiro junto à Justiça Federal (CNJ nº 0027448-32.1989.4.02.5111), em que se discutia os limites da propriedade do Estado do Rio de Janeiro na região da Praia de Lopes Mendes, para que houvesse composição administrativa entre a União e a Fazenda Estadual (índice 000863).

A Fazenda Estadual sustentou que nas Primeiras Declarações houve o arrolamento de apenas um imóvel (o situado na Praia de Lopes mendes, e não o da costa de pedra), o qual, em parte, é objeto de litígio entre a União e o Estado do Rio de Janeiro, acrescendo ainda que, em estudo preliminar realizado pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro – ITERJ, veio a ser identificada sobreposição da área do Sítio do Pouso com a área da Fazenda Dois Rios, área pública pertencente ao ente estatal, motivo pelo qual se opunha à expedição do alvará e requeria a produção de prova pericial (índice 000887). Confira-se:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
24
Carimbado Eletronicamente



Como pode ser verificado na imagem acima, os dados cadastrados no SIGEF (em processo de certificação) demonstram que área do Sítio do Pouso – Parte 1 está parcialmente sobreposta na Fazenda Dois Rios (Imóvel do Estado do Rio de Janeiro).

A inventariante reiterou o pedido de expedição do alvará para registro da **transmissão** do direito previsto na escritura de cessão de direitos hereditários lavrada em 02/06/1999 (índice 000914).

A origem apreciou os embargos de declaração anteriormente opostos pela inventariante e rejeitou o pedido de expedição de novo alvará, vez que o inventário se encontra suspenso, sem prolação de sentença de homologação da partilha e que o direito de ocupação foi cedido sem autorização judicial (índice 000930).

O ERJ reiterou o pedido de produção da prova pericial, levando à prolação da decisão ora agravada, que indeferiu o pleito, bem como determinou que viesse a ser certificada a preclusão da decisão de índice 000930, anteriormente mencionada.

O Juízo *a quo* já indeferiu o pedido de expedição de novo alvará, de modo que a discussão referida ao cálculo do ITD sobre a área disjunta sequer se mostra pertinente, vez que o feito não terá seguimento com

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
25
Carimbado Eletronicamente

a transmissão do direito no CRI (sem sentença), como requerido pela inventariante.

Já em relação ao pedido de produção de prova pericial, cuida-se de matéria estranha ao rito do inventário e que deve ser remetido às vias próprias, como já comandado pelo Juízo de origem, para resolução de todas as controvérsias que podem vir a ser derivadas da possível sobreposição dos imóveis público e particular, sem prejuízo da controvérsia já instaurada entre o ERJ e a União.

Assim sendo, INDEFIRO o efeito suspensivo ao presente recurso.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões.

Após, ao Ministério Público.

Desembargador ANDRÉ RIBEIRO
Relator