Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
84
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0071034-93.2024.8.19.0000

AGRAVANTE: SIMONE DA CONCEIÇÃO CRUZ

AGRAVADOS: 1) SONIA DO NASCIMENTO FERREIRA

2) JORGE PEREIRA DO NASCIMENTO

RELATOR: DESEMBARGADOR MURILO KIELING

J

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. INVENTÁRIO. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. DETERMINAÇÃO À INVENTARIANTE PARA PROMOVER ATOS DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS QUE COMPÕEM ACERVO HEREDITÁRIO, PERANTE O SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO. INSURGÊNCIA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU À INVENTARIANTE PARA PROMOVER A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA:15626 Assinado em 12/03/2025 18:19:03
Local: GAB. DES MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
85
Carimbado Eletronicamente

2. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE EM VERIFICAR ACERCA DA OBRIGATORIEDADE DA REGULARIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS PARA O PROSSEGUIMENTO DO INVENTÁRIO.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. PRIMEIRAS DECLARAÇÕES TRAZENDO À COLAÇÃO BENS IMÓVEIS, CONSTITUÍDOS POR LOTES DE TERRENOS, SEM A DEVIDA REGULARIZAÇÃO NO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO QUANTO À AVERBAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.
4. OBRIGATORIEDADE DE AVERBAÇÃO DAS ALTERAÇÕES REALIZADAS EM BENS IMÓVEIS. ART. 167, II, "4", E 169, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS.
5. DE FATO, NÃO HÁ COMO PROSSEGUIR COM O INVENTÁRIO DIANTE DA FALTA DE REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM PARTILHADOS.
6. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE A NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO PARA PROSSEGUIR COM O INVENTÁRIO. RESP. 1.637.359 – RS.
7. ENTENDIMENTO QUE A IMPOSIÇÃO JUDICIAL PARA QUE SEJAM REGULARIZADOS OS BENS IMÓVEIS QUE PERTENCIAM AO FALECIDO PARA QUE, APENAS A PARTIR DESTE ATO, SEJA DADO ADEQUADO DESFECHO À AÇÃO DE INVENTÁRIO É, COMO DIZ A DOUTRINA, UMA "CONDICIONANTE RAZOÁVEL", ESPECIALMENTE POR RAZÕES DE ORDEM PRÁTICA – A PARTILHA DE BENS IMÓVEIS EM SITUAÇÃO IRREGULAR, COM ACESSÕES NÃO AVERBADAS, DIFICULTARIA SOBREMANEIRA, SENÃO INVIABILIZARIA, A AVALIAÇÃO, A PRECIFICAÇÃO, A DIVISÃO OU, ATÉ MESMO, A EVENTUAL ALIENAÇÃO DOS REFERIDOS BENS IMÓVEIS.
7. DECISÃO QUE SE MANTÉM.

IV. DISPOSITIVO

8. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
86
Carimbado Eletronicamente

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS O RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0071034-93.2024.8.19.0000, EM QUE FIGURA COMO AGRAVANTE SIMONE DA CONCEIÇÃO CRUZ E AGRAVADOS SONIA DO NASCIMENTO FERREIRA E JORGE PEREIRA DO NASCIMENTO.

ACORDAM OS DESEMBARGADORES QUE COMPÕEM A COMPÕEM A 22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL) DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de Agravo de Instrumento manejado pela inventariante SIMONE DA CONCEIÇÃO CRUZ contra decisão proferida nos autos do inventário dos bens deixados por Amara Maria da Conceição e Gorgem Cruz (processo nº 0012002-97.2010.8.19.0211), em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Cível Regional da Pavuna da Comarca da Capital, que determinou que a inventariante cumpra o que fora requerido pela herdeira Sonia do Nascimento Ferreira, no sentido:

> (i) solicite a abertura da matrícula do imóvel designado como lote 28 do PAL 43.412;
>
> (ii) apresente o título relativo ao lote 28 do PAL 43.412 para registro;
>
> (iii) regularize as construções existentes no lote 28 do PAL 43.412 junto à Prefeitura para posterior averbação na matrícula do imóvel (art. 167, II, 4, da Lei 6.015/73).
>
> (iv) promova a abertura da matrícula do lote nº 53 da Rua Capitão Armindo de Oliveira, atualmente objeto da matrícula 184.428 do 4º RGI, no 8º RGI.

A decisão agravada, e-doc. 000209, foi proferida nos seguintes termos:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
87
Carimbado Eletronicamente

Cumpra-se o requerido pela DP à fl. 206, item "09".

Pelo que se depreende, a impugnação firmada pela recorrente está delimitada aos seguintes pontos específicos:

> Ainda que o plano de partilha rejeitado (id/fls. 188/194) mereça ser reparado, já que, de fato, o espólio, em relação ao imóvel designado como lote 28 do PAL 43.412, possui apenas a sua posse, cabe destacar que em situações semelhantes este insigne Tribunal, à luz dos artigos 1.206 e 1.784, do Código Civil, já se pronunciou sobre a legitimidade da transmissão do direito e ação na ação de inventário:
>
> É incontroverso que para fins de obtenção de título de propriedade é necessário a existência de matrícula imobiliária aberta; todavia, por se tratar de posse, é razoável que em relação ao lote 28 do PAL 43.412, a partilha seja promovida sobre o direito e ação, com a descrição constante na certidão de ônus reais do 4º Serviço Registral de Imóveis (id/fls. 62).
>
> Além disto, também não há dúvidas de que em respeito ao princípio da continuidade registral (art. 195, da Lei nº 6.015/73), carecerá aos herdeiros, após recebimento de seus quinhões, repita-se – para fins de obtenção do título de propriedade –, a apresentação de todos os títulos necessários para que seja formada a cadeia documental que irá conduzir a propriedade do bem ao nome de seu beneficiário.
>
> No entanto, parece que não foi observado pelo senhor defensor público que a busca das partes (agravante e agravada), apesar de importante, não se reduz meramente ao título de propriedade destes bens, mas sim na resolução da posse propriamente dita do lote 28 do PAL 43.412, que ainda permanece em favor do espólio.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
88
Carimbado Eletronicamente

É importante deixar claro que a agravante não nega a importância do título proprietário.

Todavia, pelas características e localidade dos bens em questão, somadas ao modesto poder aquisitivo das pessoas envolvidas, o fato é que as exigências trazidas pelo senhor defensor público e deferidas pelo juízo a quo, apesar de dignas no "espectro teórico", trazem um entrave de difícil solução, que poderá comprometer a mais justa e adequada prestação jurisdicional possível para as partes envolvidas.

Além disto, considerando a possibilidade legal sobre a transmissão do direito e ação sobre, também merece críticas a utópica assertiva sobre a necessidade de prévia regularização das construções existentes sobre a posse do lote 28 do PAL 43.412, junto à Prefeitura para posterior averbação na matrícula do imóvel, em razão de edificações verificadas nos laudos de avaliação acostados nos autos do inventário (id/fls. 95/99).

Em relação aos dois laudos de avaliação do lote 28 do PAL 43.412 constantes nos autos, também se faz importante esclarecer que na ocasião em que os inventários foram abertos, a agravante ainda era a única herdeira conhecida de Gorgem Cruz; por esta razão, o douto juízo de primeiro grau, acertadamente, convolou o feito para o rito de arrolamento sumário (id/fls. 116).

Quanto à temática relativa à necessidade de prévia regularização das construções existentes no lote 28 do PAL 43.412, junto à matrícula do imóvel, reitera-se – onde o espólio possui apenas a posse, para que então seja possível concluir o inventário, com todas as vênias, pelos fatos já narrados, não se configura a melhor solução, tendo em vista que os herdeiros nunca conseguirão regularizar tais construções, antes do espólio obter a propriedade do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
89
Carimbado Eletronicamente

No caso concreto, significa dizer que as partes (agravante e agravada), previamente a conclusão do inventário, precisariam pleitear a adjudicação compulsória da propriedade do lote 28 do PAL 43.412, em favor do espólio de Gorgem Cruz, já que além de desconhecerem o paradeiro do cedente, também não é possível afirmar se esta pessoa ainda está viva; principalmente por ser tratar de negócio jurídico firmado há 57 anos (id/fls. 34/35).

Forçoso concluir que por economia processual, somada à possibilidade legal da realização de partilha do direito e ação (art. 1.206 c/c art. 1.784 do Código Civil), e, em respeito ao direito da duração razoável do processo (art. 4º, do CPC), "s.m.j.", antes da regularização de tais construções é imprescindível que se efetive a transmissão da posse do bem aos herdeiros.

Por este motivo, inegável que o caminho mais adequado paras as partes está na conclusão do inventário.

Outro fator que merece ser considerado é que os dois imóveis, objeto dos espólios, estão localizados nas imediações dos "Complexos do Chapadão" e da "Pedreira"; atualmente, uma das regiões mais violentas da cidade do Rio de Janeiro.

Assim, há que se ponderar que uma eventual suspensão do processo sob a "utópica" pretensão de regularização dos imóveis, propende ao fracasso da prestação jurisdicional, já que – cabe insistir –, as partes envolvidas não possuem recursos suficientes para o deslinde da ação, sem que isso gere prejuízos ao seu próprio sustento.

Neste espectro, ainda que a jurisprudência do STJ pondere no sentido de que a regularização dos imóveis constitui "razoável" condição de procedibilidade da ação de inventário (REsp n. 1.637.359/RS Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 08/05/2018), o fato é que não devem ser

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
90
Carimbado Eletronicamente

olvidados os casos em que tal orientação se torna na prática, medida ineficaz.

Assim, não aparenta ser razoável crer que agravante ou agravada consigam proceder à regularização das construções existentes no lote 28 do PAL 43.412, junto à Prefeitura, para fins de averbação na matrícula do imóvel, haja vista que em relação a este imóvel, o espólio possui apenas a posse.

Nessa esteira, pugna pela concessão do efeito suspensivo e, no mérito, pelo provimento do recurso para que:

a) Seja deferida a possibilidade de apresentação de novo plano de partilha pela agravante, a fim de que em relação ao lote 28 do PAL 43.412, passe a constar o direito e ação sobre o imóvel.
b) Seja deferida a partilha com a descrição dos bens, tal como constam nas certidões de ônus reais acostadas aos autos.
c) Seja dispensada a realização de avaliação judicial dos imóveis.

A súplica de efeito suspensivo restou indeferida pela decisão de fls. 20/26, e-doc. 000020.

Contrarrazões por parte da Agravada SÔNIA, e-doc. 000039, em prestígio ao *decisum* guerreado.

Informações do Juízo de origem, e-doc. 000051, que não exerceu o juízo de retratação.

Ausência de contrarrazões, por parte do Agravado JORGE, eis que não localizado em sua residência.

EXAMINADOS, PASSO AO VOTO.

Satisfeitos os pressupostos recursais, notadamente o interesse e a tempestividade, além de sua pertinência objetiva, a hipótese conduz ao seu conhecimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
91
Carimbado Eletronicamente

Trata-se na origem de inventário dos bens deixados por Amara Maria da Conceição e Gorgem Cruz, distribuído pela herdeira Simone da Conceição Cruz, vindo ser nomeada inventariante, em cuja primeira declaração apresentou os seguintes bens imóveis:

> 1º Imóvel: lote interno situado na Estrada Rio do Pau (atual Avenida Chrisostomo Pimentel Oliveira 01963 - Rua Interna de vila casa 28) destinado à construção da casa nº 28, sito na Estrada Rio do Pau, 230 metros depois do nº 715 (atual 703) na freguesia de Irajá, na Cidade do Rio der Janeiro, do P.A.L. nº 26.442, medindo 3,00 ms de frente para a rua da vila, 7,85ms em curva na ligação da rua de vila, com uma outra rua de vila, 8,00ms na linha dos fundos onde confronta com a Imobiliária Suburbana Ltda, por 15,00ms pelo lado direito com o lote nº 30 e 10, 00ms pelo esquerdo com a rua de vila, bem como com a fração de 1153 (um cinqüenta e três avos) das partes de uso comum, devidamente registrado no 4º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro no Livro 4-0 à fl. 241 sob o número 9.513.
>
> 2º Imóvel: lote nº 53 com frente para a Rua Projetada "A" (atual Rua Capitão Armindo de Oliveira) localizado a 85,35ms do meio da curva de concordância desse logradouro com a Rua Projetada "D", de 6a categoria, com a área de 225,00m2, medindo 9,00ms de frente e fundos por 25,00ms de extensão em ambos os lados, confrontamento à direita com o lote nº 52, à esquerda com o lote nº 54 e aos fundos com terrenos do P.A. nº 6.512, da Rua General Rogério de Uma, devidamente registrado no 4º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro no Livro 2-D-4 às fls. 110v e 111 nas matrículas 19.884 e 19.894.

Atribui aos bens os seguintes valores:

> Valor do 1º imóvel R$ 72.538,00
>
> Valor do 2º imóvel R$ 6.348,00

Pugnou pela homologação e consequente adjudicação dos bens por ser a única herdeira.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
92
Carimbado Eletronicamente

Mais à frente, habilitou-se a herdeira Sônia do Nascimento Ferreira, em razão do reconhecimento da paternidade do inventariado Gorgem Cruz.

Em seguida, a inventariante apontou a existência de outro herdeiro, Jorge Pereira do Nascimento, filho do inventariado Gorgem Cruz, apresentando, daí, novo plano de partilha, em síntese, nos seguintes termos: (e-doc. 000188)

> DO PLANO DE PARTILHA DOS BENS DO ESPÓLIO DE AMARA MARIA DA CONCEIÇÃO
>
> Meação do meeiro Gorgem Cruz:
>
> 50% do 1º imóvel (item 1.1): R$ 36.269,00
>
> 50% do 2º imóvel (item 1.2): R$ 3.174,00
>
> **Total do meeiro** **R$ 39.443,00**
>
> Quinhão da herdeira Simone da Conceição Cruz:
>
> 50% do 1º imóvel (item 1.1): R$ 36.269,00
>
> 50% do 2º imóvel (item 1.2): R$ 3.174,00
>
> Total da herdeira: **R$ 39.443,00**
>
> **DOS BENS DEIXADOS POR GORGEM CRUZ**
>
> 50% do Imóvel: lote interno situado na Estrada Rio do Pau (atual Avenida Chrisostomo Pimentel Oliveira 01963 - Rua Interna de vila casa 28) destinado à construção da casa nº 28, sito na Estrada Rio do Pau, 230 metros depois do nº 715 (atual 703) na freguesia de Irajá, na Cidade do Rio der Janeiro, do P.A.L. nº 26.442, medindo 3,00 ms de frente para a rua da vila, 7,85ms em curva na ligação da rua de vila, com uma outra rua de vila, 8,00ms na linha dos fundos onde confronta com a Imobiliária Suburbana Ltda, por 15,00ms pelo lado

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
93
Carimbado Eletronicamente

direito com o lote nº 30 e 10,00ms pelo esquerdo com a rua de vila, bem como com a fração de 1/53 (um cinquenta e três avos) das partes de uso comum, devidamente registrado no 4º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro no Livro 4-0 à fl. 241 sob o número 9.513 ..... **R$ 36.269,00**

50% do Imóvel: lote nº 53 com frente para a Rua Projetada "A" (atual Rua Capitão Armindo de Oliveira) localizado a 85,35ms do meio da curva de concordância desse logradouro com a Rua Projetada "D", de 6ª categoria, com a área de 225,00m2, medindo 9,00ms de frente e fundos por 25,00ms de extensão em ambos os lados, confrontamento à direita com o lote nº 52, à esquerda com o lote nº 54 e aos fundos com terrenos do P.A. nº 6.512, da Rua General Rogério de Lima, devidamente registrado no 4º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro no Livro 2-D-4 às fls. 110v e 111 nas matrículas 19.884 e 19.894.....**R$ 3.174,00**

Veículo automotor VolksWagen, modelo Gol, cor branco, ano/modelo fabricação 1997/1998, placa LBZ5988, CHASSIS 9BWZZZ377VP627565, RENAVAM 688125255.....**R$ 2.000,00**

Valor Total do Espólio de Gorgem Cruz.....**R$ 41.443,00**

DOS HERDEIROS DE GORGEM CRUZ

SIMONE DA CONCEIÇÃO CRUZ

SONIA DO NASCIMENTO FERREIRA

JORGE PEREIRA DO NASCIMENTO

DO PLANO DE PARTILHA DOS BENS DO ESPÓLIO DE GORGEM CRUZ

Quinhão proposto para a herdeira Simone da Conceição Cruz:

50% do 2º imóvel (item 5.2):.....R$ 3.174,00

100% do automóvel (item 5.3).....R$ 2.000,00

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
94
Carimbado Eletronicamente

Total da herdeira 1:.....R$ 5.174,00

Quinhão proposto para a herdeira Sonia do Nascimento Ferreira:

25% do 1º imóvel (item 5.1):.....**R$ 18.134,50**

Total da herdeira 2:.....R$ 18.134,50

Quinhão proposto para o herdeiro Jorge Pereira do Nascimento:

25% do 1º imóvel (item 5.1):.....R$ 18.134,50

Total do herdeiro 3:.....R$ 18.134,50

DA PROPOSTA DE DOAÇÃO DE SIMONE DA CONCEIÇÃO CRUZ AOS DEMAIS HERDEIROS DE GORGEM CRUZ

Para a herdeira Sonia do Nascimento Ferreira:

25% do imóvel recebido do espólio de Amara Maria da Conceição (4.2.1).....R$ 18.134,50

Para o herdeiro Jorge Pereira do Nascimento:

25% do imóvel recebido do espólio de Amara Maria da Conceição (4.2.1).....R$ 18.134,50

DA PROPOSTA DE COMPOSIÇÃO FINAL DOS BENS AOS HERDEIROS APÓS AS PARTILHAS

Para Simone da Conceição Cruz:

100% do imóvel descrito no item 1.2.....R$ 6.348,00

100% do automóvel descrito no item 5.3.....R$ 2.000,00

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
95
Carimbado Eletronicamente

Total:.....R$ 8.348,00

Para Sonia do Nascimento Ferreira:

50% do imóvel descrito no item 1.1.....R$ 36.269,00

Total:.....R$ 36.269,00

Para Sonia do Nascimento Ferreira:

50% do imóvel descrito no item 1.1.....R$ 36.269,00

Total:.....R$ 36.269,00

Identifica-se aqui um equívoco nesta última divisão, pois em verdade, diz respeito ao quinhão do herdeiro Jorge Pereira do Nascimento.

Em seguida, pela herdeira Sônia, em petição de fls. 203/206, e-doc. 000203, foi apontado, em síntese, o seguinte:

> Não há que se falar, neste momento, na apresentação de esboço de partilha, uma vez que o herdeiro JORGE PEREIRA DO NASCIMENTO sequer foi citado e o acervo hereditário não foi avaliado judicialmente (as avaliações do id. 95 foram produzidas unilateralmente pela inventariante).
>
> A leitura da certidão imobiliária do id. 62 revela que o imóvel designado como lote 28 do PAL 43.412 é objeto da transcrição constante do L3-CO, nº 63.567, fls. 185, fazendo-se necessário que a inventariante solicite ao 4º RGI a abertura da matrícula do imóvel, em atenção ao disposto no art. 236 da Lei 6.015/73, que estabelece: "**nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado**".
>
> De outro bordo, da certidão citada verifica-se que o imóvel citado está em nome de HENRIQUE CARLOS GONÇALVES e

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
96
Carimbado Eletronicamente

GERALDO WEISS MAHAUT, que figuram como promitentes cedentes na escritura acostada no id. 06, fls. 34/35, não levada a registro, o que também inviabiliza o registro do futuro formal de partilha, tendo em vista o disposto no art. 237 da Lei 6.015/73, que dispõe: "**ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro**".

Além disso, os laudos de avaliação do lote 28 da Rua de Villa, com entrada pela Av. Chrisostomo Pimentel, nº 1963 (id. 95), apontam a existência de construções não averbadas na transcrição do imóvel (na transcrição consta apenas o terreno – id. 62).

Como sabido, tais circunstâncias inviabilizam o registro do futuro formal de partilha, fazendo-se imprescindível que a inventariante: (i) solicite a abertura da matrícula do imóvel; (ii) apresente o título acima mencionado para registro e (iii) regularize as construções existentes no terreno junto à Prefeitura para posterior averbação na matrícula do imóvel (art. 167, II, 4, da Lei 6.015/73).

8) No tocante ao do lote nº 53 da Rua Capitão Armindo de Oliveira, objeto da matrícula 184.428 do 4º RGI (id. 06), tem-se que a Circunscrição de Anchieta a partir de 2012 passou a pertencer à área territorial do 8º RGI, de modo que se faz necessária a abertura da matrícula do citado imóvel nesta última Serventia, com fundamento no art. 229 da Lei 6.015/73 e no art. 1125 do Código de Normas da CGJ, Parte Extrajudicial, que dispõem:

Não bastasse, o plano de partilha do id. 188 não pode ser homologado uma vez que em relação ao lote 28 não há que se falar em plena propriedade, mas sim em direito e ação.

Daí, pugnou para que a inventariante promovesse as seguintes providências:

(i) solicite a abertura da matrícula do imóvel designado como lote 28 do PAL 43.412;

(ii) apresente o título relativo ao lote 28 do PAL 43.412 para registro;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
97
Carimbado Eletronicamente

(iii) regularize as construções existentes no lote 28 do PAL 43.412 junto à Prefeitura para posterior averbação na matrícula do imóvel (art. 167, II, 4, da Lei 6.015/73).

(iv) promova a abertura da matrícula do lote nº 53 da Rua Capitão Armindo de Oliveira, atualmente objeto da matrícula 184.428 do 4º RGI, no 8º RGI.

Pugnou, ademais, pela avaliação judicial do acervo hereditário, sob a dicção de que as avaliações do id. 95 foram produzidas unilateralmente pela inventariante.

Daí, adveio a decisão agravada, determinando que a inventariante cumpra com o requerido pela herdeira Sônia.

Pois bem.

Para tornar possível a entrega dos bens deixados pelo falecido aos herdeiros ou sucessores, depois de pagas as dívidas, há necessidade da nomeação de um inventariante, que exerce a função de auxiliar do juízo, cumprindo-lhe os encargos elencados no art. 618, do CPC, dentre os quais o mencionado no II, qual seja: "*administrar o espólio, velando-lhe os bens com a mesma diligência que teria se seus fossem*".

Dos elementos granjeados, verifica-se que os bens imóveis não se encontram regularizados em nome dos inventariados perante o serviço registral de imóveis, nem tampouco, no que diz respeito à averbação das construções, tanto que as primeiras declarações trazem à colação os bens imóveis como sendo lotes de terrenos, em contraste com que restou apontado nos autos.

Pelo plano de partilha, a inventariante propôs entregar o quinhão hereditário aos 02 (dois) herdeiros, no valor de R$ 36.269,00, para cada um.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
98
Carimbado Eletronicamente

De fato, não há como prosseguir com o inventário diante da falta de regularização dos imóveis a serem partilhados.

Sobre a questão, aliás, o e. Superior Tribunal de Justiça já se posicionou a respeito da necessidade de regularização do imóvel para o prosseguimento do inventário. Confira.

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA SOBRE A QUESTÃO SUSCITADA. DETERMINAÇÃO JUDICIAL DE SUSPENSÃO DA AÇÃO DE INVENTÁRIO ATÉ QUE SEJAM REGULARIZADOS OS BENS IMÓVEIS DO DE CUJUS. POSSIBILIDADE. RESTRIÇÃO ADMISSÍVEL DO DIREITO DE ACESSO À JUSTIÇA. NECESSIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO EXATO CONTEÚDO DO MONTE PARTÍVEL COMO CONDIÇÃO DA PARTILHA E DA ATRIBUIÇÃO DO QUINHÃO DE CADA HERDEIRO. 1- Ação distribuída em 29/08/2013. Recurso especial interposto em 31/01/2014 e atribuído à Relatora em 25/08/2016. 2- Os propósitos recursais consistem em definir se houve negativa de prestação jurisdicional e, ainda, se a ausência de averbação, no respectivo registro, das modificações realizadas nos bens imóveis que formam o acervo partível, configura uma condição essencial para a tramitação da ação de inventário. 3- Ausente o vício de omissão elencado no art. 535, II, do CPC/73, e tendo o acórdão recorrido enfrentado a questão suscitada para o deslinde da controvérsia, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional. 4- A imposição de determinadas restrições ao exercício do direito fundamental de acesso à justiça pelo jurisdicionado é admissível desde que o elemento condicionante seja razoável. 5- **A regra contida na Lei de Registros Públicos que determina a obrigatoriedade de averbar as edificações efetivadas em bens imóveis autoriza a suspensão da ação de inventário até que haja a regularização dos referidos bens no respectivo registro, inclusive porque se trata de medida indispensável a adequada formação do conteúdo do monte partível e posterior destinação do quinhão hereditário. 6- Recurso especial conhecido e desprovido. (Resp. 1.637.359 – RS – 3ª Turma STJ - Min. NANCY ANDRIGHI – Dje: 11/05/2018)** (grifei)

Pela relevância, transcreve-se fragmentos do voto da eminente ministra relatora, conforme abaixo:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
99
Carimbado Eletronicamente

"[...]

Em primeiro lugar, é indiscutível que a averbação das alterações realizadas em bens imóveis é um ato de natureza obrigatória, na forma dos arts. 167, II, "4", e 169, ambos da Lei de Registros Públicos, que assim dispõem:

> Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
>
> II – a averbação:
>
> 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
>
> Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel...

Diante disso, a questão vertida no presente recurso especial consiste em dizer se a referida obrigatoriedade pode acarretar a suspensão do processamento de uma ação de inventário até que a averbação das edificações seja realizada, pelo inventariante, perante o registro de imóveis.

A esse respeito, é correto afirmar que a imposição de regularizar os bens do espólio perante o registro de imóveis para que seja regularmente processada à ação de inventário equivale, em última análise, a imposição de uma condição de admissibilidade da pretensão deduzida pela parte, concluindo-se, a partir daí, que para ter acesso à justiça, deverá o jurisdicionado preencher determinados requisitos.

...

Na hipótese em exame, não é diferente. A imposição judicial para que sejam regularizados os bens imóveis que pertenciam ao falecido para que, apenas a partir deste ato, seja dado adequado desfecho à ação de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
100
Carimbado Eletronicamente

> inventário é, como diz a doutrina, uma "condicionante razoável", especialmente por razões de ordem prática – a partilha de bens imóveis em situação irregular, com acessões não averbadas, dificultaria sobremaneira, senão inviabilizaria, a avaliação, a precificação, a divisão ou, até mesmo, a eventual alienação dos referidos bens imóveis.
>
> Dessa forma, o art. 993, IV, alínea "a" do CPC/73, que versa sobre o modo e o procedimento de realização das primeiras declarações relacionadas aos imóveis, deve ser lido em consonância com os arts. 167 e 169 da Lei de Registros Públicos, diante da efetiva necessidade de que os referidos bens tenham sido ou sejam regularizados durante a ação de inventário para que não haja nenhuma dúvida acerca do conteúdo do monte partível e, consequentemente, do quinhão destinado a cada herdeiro.
>
> [...]"

Nesse sentido, mutatis mutandis, julgado deste Tribunal. Confira.

> **0077267-14.2021.8.19.0000** – Agravo de Instrumento – Décima Segunda Câmara Cível – Relator: Desembargador ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA – Data de Julgamento: 30/06/2022
>
> AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DO INVENTÁRIO PARA QUE SEJAM REGULARIZADAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO TERRENO INVENTARIADO. CONSTRUÇÕES NÃO AVERBADAS NO RGI. INCONFORMADA, A INVENTARIANTE REQUER SEJA CASSADA A DECISÃO AGRAVADA PARA DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DO INVENTÁRIO, CONSIDERANDO CORRETA A EXCLUSÃO DAS BENFEITORIAS DE IMÓVEIS E VEÍCULOS ALIENADOS EM VIDA, PRETENSÃO RECURSAL QUE MERECE PARCIAL ACOLHIMENTO. LOTEAMENTO NÃO AVERBADO, ASSIM COMO A ALIENAÇÃO DOS LOTES E A REALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES. SUSPENSÃO DO PROCESSO PARA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
101
Carimbado Eletronicamente

AVERBAÇÃO DAS BENFEITORIAS. CABIMENTO, NOS TERMOS DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. LOTES ALIENADOS ANTES DA ABERTURA DA SUCESSÃO QUE NÃO DEVEM SER ABRANGIDOS PELA DECISÃO AGRAVADA. REGULARIZAÇÃO DESTES QUE DEVE SER PROVIDENCIADA PELOS ADQUIRENTES. SUSPENSÃO QUE SE MANTÉM APENAS EM RELAÇÃO AOS LOTES ALIENADOS APÓS A ABERTURA DA SUCESSÃO E QUE AINDA INTEGRAM O MONTE HEREDITÁRIO. A AVERBAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL CONSTITUI FATOR CONDICIONANTE AO PROSSEGUIMENTO DO INVENTÁRIO POR IMPOSIÇÃO DO PRÓPRIO SISTEMA LEGAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 167 E 169 DA LEI N. 6.015/73. DECISÃO QUE SE REFORMA EM PARTE TÃO SOMENTE PARA EXCLUIR OS IMÓVEIS ALIENADOS EM VIDA E QUE NÃO COMPÕEM O MONTE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Nesse cenário, conclui-se que a decisão agravada não merece reforma.

Daí, o recurso vai desprovido, nos termos da fundamentação acima.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observado o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 08.05.2006, p. 240).

Por tais fundamentos, conduzo o VOTO no sentido de CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de julgamento.

MURILO KIELING
Desembargador

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ