



Vara de origem: 5ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital
Agravantes: Sandra Paulette Gil Gomes e Outros
Juiz: Dra. Andrea de Almeida Quintela da Silva
Relator: Des. Cristina Tereza Gaulia

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INVENTÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LAVRADA NA DÉCADA DE 70. PROMITENTE-VENDEDOR E COMPRADOR FALECIDOS. PROVA DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PROMITENTE VENDEDOR E PROPRIETÁRIO REGISTRAL FALECIDOS. INEXISTÊNCIA DE SUCESSORES OU LOCALIZAÇÃO DE INVENTÁRIO DO PROMITENTE VENDEDOR. HERDEIROS DO FALECIDO PROMITENTE COMPRADOR QUE TÊM A POSSE DO IMÓVEL HÁ 50 ANOS. SUPRIMENTO DE OUTORGA PARA A ADJUDICAÇÃO POR ALVARÁ JUDICIAL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EFETIVIDADE E RAZOÁVEL DURAÇÃO DO PROCESSO. PODER/DEVER DO JUIZ DO INVENTÁRIO. EFETIVIDADE DO PROCESSO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de suprimimento de outorga, por meio de alvará judicial incidental em inventário, para viabilizar a lavratura de escritura definitiva de compra e venda de imóvel prometido ao inventariado na década de 1970. Os agravantes, herdeiros do promitente-comprador, provam quitação integral do preço, por correspondências do promitente vendedor que reconhece o adimplemento e manifesta intenção de outorgar a escritura. O proprietário registral e o promitente vendedor faleceram, sem que fossem localizados seus inventários ou sucessores, impossibilitando a transmissão voluntária do imóvel e o posterior registro do formal de partilha.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o juízo do inventário pode, em sede de jurisdição voluntária, expedir alvará judicial para suprir a outorga de escritura definitiva de compra e venda por promitente vendedor falecido, diante da comprovação documental da quitação integral do preço, da inexistência de sucessores ou representantes conhecidos dos alienantes e da ausência de controvérsia entre os interessados, ou



se é necessária ação autônoma de adjudicação compulsória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cadeia dominial e os documentos apresentados comprovam a celebração da promessa de compra e venda, a quitação integral do preço e a intenção expressa do promitente vendedor de outorgar a escritura definitiva.

4. O falecimento do proprietário registral e do promitente comprador, aliado à não localização de seus inventários ou sucessores, impede a outorga voluntária da escritura e cria obstáculo à regularização registral do imóvel e à plena eficácia da partilha.

5. O art. 1.417 do Código Civil e a súmula 239 STJ asseguram ao promitente comprador, satisfeitas as condições legais, direito real à aquisição do imóvel, transmitido aos herdeiros pelo princípio da *saisine*.

6. A posse direta, mansa e pacífica do imóvel pelo falecido e sua família por cerca de 50 anos, sem oposição de terceiros ou dos herdeiros dos alienantes, reforça a consolidação da situação fática e a ausência de prejuízo concreto a eventuais sucessores desconhecidos.

7. A exigência de ajuizamento de ação autônoma de adjudicação compulsória contra alienantes falecidos e sucessores incertos, revela-se desprovida de utilidade prática e incompatível com a efetividade e a razoável duração do processo.

8. O juízo do inventário pode adotar providências complementares para assegurar a plena eficácia da partilha homologada, removendo obstáculo formal à regularização documental do imóvel em sede de jurisdição voluntária, diante da ausência de litígio e da robusta comprovação documental do direito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. O juízo do inventário pode, em sede de jurisdição voluntária, expedir alvará para suprir a outorga de escritura definitiva de imóvel objeto de promessa de compra e venda quitada quando o promitente vendedor e o proprietário registral são falecidos e inexistem sucessores ou representantes conhecidos aptos à transmissão voluntária.

2. A comprovação documental da quitação integral da promessa de compra e venda e da intenção do promitente vendedor de outorgar a escritura autoriza a adoção de providência destinada a viabilizar a



regularização registral do imóvel e a plena eficácia da partilha.

3. A exigência de ação autônoma de adjudicação compulsória não se mostra adequada quando impõe obstáculo processual de difícil transposição e desprovido de utilidade prática diante da inexistência de sucessores ou representantes conhecidos dos alienantes.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.417; Código de Processo Civil, arts. 4º e 6º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 239.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os argumentos do agravo de instrumento de referência, em que são partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores da Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Sandra Paulette Gil Nunes, Espólio de Paulo Sanderson Gil Nunes (representado por seu inventariante Thiago Torres Gil Nunes), Claudio Persio Gil Nunes e Carlos Roberto Gil Nunes à decisão da 5ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital que, nos autos do inventário dos bens deixados por Paulo Gil Nunes, indeferiu o pedido de expedição de alvará judicial para suprimimento de outorga de escritura definitiva de compra e venda.

Assim refere a decisão agravada:

“1. A sentença de fls. 285 homologou a partilha amigável e determinou a expedição do títulos e a intimação da Fazenda Estadual, para os fins do art. 659, § 2º do CPC. Tudo foi cumprido como se vê de fls. 302, 307/309 e 318.

2. No tocante ao requerimento da Fazenda de fls. 318, o mesmo foi deferido às fls. 320, após o que foi proferido o despacho de fls. 326. Assim, indefiro a sua reiteração, considerando que descabe ao Poder Judiciário o controle do recolhimento do imposto.

3. Às fls. 330, os herdeiros vieram aos autos para requerer a gratuidade de justiça, a qual defiro. Anote-se. Anote-se ainda os patrocínios.

4. Às fls. 348 os mesmos herdeiros requerem a expedição de alvará para suprir judicialmente a vontade do promitente vendedor do imóvel constituído por



apartamento 201 situado na Rua Souza Lima, nº 68 com o objeto de celebração da escritura definitiva. Sobre o pedido manifestou-se a Fazenda às fls. 361.

O requerimento dos herdeiros deve ser indeferido, tendo em vista que o presente processo de inventário encontra-se findo, além do que não é o foro competente para a ação de adjudicação compulsória ou obrigação de fazer, a qual como bem declinado pela Fazenda Estadual, possui rito próprio.

5. Ao Cartório para que dê cumprimento ao despacho de fls. 326, de imediato.”

Alegam os agravantes que o inventariado, Paulo Gil Nunes, em 13 de outubro de 1975, firmou instrumento particular de promessa de compra e venda com Samsão Chazan, representante do Espólio de Szaja Wolf Chazan Vel Chazyn, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Souza Lima, nº 68, apto 201, Copacabana; que o preço teria sido integralmente quitado e que o promitente vendedor teria manifestado por escrito a intenção de outorgar a escritura, o que não ocorreu por entraves burocráticos e o posterior falecimento das partes; que os herdeiros restaram impossibilitados de proceder ao recolhimento do imposto de transmissão, requisito indispensável para o registro da partilha, bem como de levar o formal de partilha a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que não fora lavrada a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel; que a via do alvará judicial, em sede de jurisdição voluntária, é a adequada para o caso, uma vez que não há litígio entre os herdeiros e a cadeia dominial está comprovada documentalmente; que, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil, o promitente comprador que paga integralmente o preço adquire direito real à aquisição do imóvel, sendo-lhe assegurado o direito à outorga da escritura definitiva; que a exigência de ajuizamento de uma ação de adjudicação compulsória seria desproporcional e de impossível cumprimento, dado que o promitente vendedor (Samsão Chazan) e o proprietário registral (Szaja Wolf Chazan) já se encontrariam falecidos, não tendo sido localizados seus respectivos inventários ou sucessores; que o *decisum* incorreu em evidente erro de premissa ao equiparar o pedido de alvará para suprimimento de vontade à ação de adjudicação compulsória, sendo certo que aquele se destina à hipóteses de jurisdição voluntária em que não exista litígio, tal qual observado no presente caso; que o Código de Processo Civil autoriza o juízo do inventário a decidir todas as questões necessárias à efetiva regularização e partilha dos bens, inclusive aquelas de natureza incidental, desde que comprovadas documentalmente e inexistente controvérsia relevante entre os interessados; que a homologação da partilha, ainda que acobertada pelo trânsito em julgado,



não é suficiente para produzir todos os seus efeitos em relação aos bens imóveis, cuja aquisição da propriedade depende do respectivo registro, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil c/c artigo 647 do Código de Processo Civil. Concluem requerendo o provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, devendo ser conhecido.

Compulsando os autos, verifica-se que o imóvel da Rua Souza Lima, nº 68, apto 201 Copacabana, foi objeto de promessa particular de compra e venda, lavrada em 13/10/1975, em que figurou, de um lado, como promitente-vendedor, o Espólio de Szaja Wolf Chazan Vel Chazyn, representado pelo inventariante, Samsão Chazan, e de outro lado, como promitente-comprador, Paulo Gil Nunes (fls. 48/51).

Apontam os agravantes que, atualmente, tanto o representante legal do Espólio promitente-vendedor, Samsão Chazan, como o promitente-comprador, Paulo Gil Nunes seriam falecidos, (certidão de óbito às fls. 11 dos autos de origem) inexistindo, por conseguinte, pessoa habilitada ou representante legal conhecido para proceder à transmissão voluntária do imóvel aos agravantes, estes que seriam herdeiros do promitente-comprador, conforme primeiras declarações de fls.02/10 (0146746-38).

Tendo a decisão agravada indeferido o pedido de suprimimento de outorga, cinge-se o recurso à possibilidade de se utilizar o juízo do inventário para, por meio de alvará incidental, suprir a vontade de um terceiro alienante, já falecido, na transmissão da propriedade de um imóvel prometido à venda ao inventariado, na década de 1970.

DA COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO

A cadeia dominial demonstra que o bem pertenceu a Szaja Wolf Chazan Vel Chazyn e foi prometido à venda por seu herdeiro e representante do Espólio, Samsão Chazan, a Paulo Gil Nunes, este que veio a falecer em 30/11/2010.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0051834-32.2026.8.19.0000



Ocorre que, a partir dos óbitos dos envolvidos na transação original e da não localização de inventário ou sucessores dos alienante, os herdeiros de Paulo Gil Nunes encontram-se em um "vácuo" jurídico: possuem o direito, possuem a posse, mas não lograram obter a escritura para o registro do formal de partilha, este que lhes atribuiu o imóvel, cf. fl. 308.

Diferente do que entendeu o juízo de origem, a prova do adimplemento integral da obrigação é robusta e emana do próprio promitente vendedor, sendo o que se extrai dos documentos dos autos:

Na carta de 22 de junho de 1976, o promitente vendedor reconhece expressamente que houve o pagamento em dia e que este fora até antecipado pelo comprador. Refira-se o teor:

82.15

São Paulo, 22 de junho de 1976

Ilmo. Sr.
Paulo Gil Nunes
Rua Souza Lima, 68, ap. 201
CEP. 20.000 - Rio de Janeiro, R.J.

Ref.: Venda do Apartamento

Prezado amigo Nunes:

Esta objetiva agradecer-lhe, uma vez mais, pela antecipação do pagamento do preço, agora da parcela de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros) que se venceria em 15/07/76. Você continua sendo o amigo que reconheço.

Aproveito para informar-lhe que estou recolhendo as custas finais no processo do inventário dos bens deixados por meu pai e que tão logo essa providência seja concluída, obterei alvará para efetivar-lhe a venda prometida.

Pedindo-lhe aceitar meu agradecido abraço, subscrevo-me,

CARTÓRIO Nº 010 DE NOTARIAS DE B. HORIZONTE
WALCÍRIA MARIA GRACIANO MACHADO RABELO
Rua São Paulo, nº 1115 - Fone: 3247-3535

B.HTE.
MG

28 MAIO 2013

Atenciosamente

Samsão Chazan

Na carta de 06 de julho de 1977, esta posterior ao vencimento da última prestação do parcelamento do preço (abril de 1977), o vendedor assegurou ao comprador que "antes do término de julho de 1977, poderia outorgar-lhe a escritura pública definitiva de compra e venda do apartamento". Vejamos o teor:





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0051834-32.2026.8.19.0000

São Paulo, 06 de julho de 1977.

Ilmo. Sr.
Paulo Gil Nunes
Rua Souza Lima, 68, ap. 201
20.000 - Rio de Janeiro, R.J.

Prezado amigo Nunes:

Proseguindo nas informações que lhe prestei através de minha carta de 14 de junho, tenho a dizer-lhe que até 12 deste mês o alvará estará em meu poder, de modo que, antes do final de julho, poderei outorgar-lhe a escritura do apartamento.

Voltarei, brevemente, ao assunto.

Abraços,

CARTÓRIO Nº OFÍCIO DE NOTAS DE S. HORIZONTE
WALQUÍRIA MARIA GRACIANO MACHADO RABELO
Rua São Paulo, nº 1115 - Fone: 3247-3535

Samsão Chazan

Em outra correspondência de agosto de 1978, o Sr. Samsão Chazan reitera a intenção de outorgar a escritura, solicitando que o comprador entrasse em contato com seu procurador, Dr. Flávio Bulcão, para agendar a data da lavratura. Refira-se o conteúdo:

Ilmo. Sr.
Paulo Gil Nunes
Rua Souza Lima, 68, ap. 201
20.000 - Rio de Janeiro, R.J.

Prezado Sr. Nunes:

Tendo em vista que nenhuma notícia de V.Sa. recebi, desde minha carta de 11.10.77, na qual lhe comunicava o envio, ao meu escritório do Rio, dos documentos necessários para que meu sócio e procurador, Dr. Flávio Bulcão, lhe outorgasse, em nome do Espólio de meu finado pai, a escritura de venda e compra do apartamento nº 201 do Edifício Oxford, suponho que a referida carta não lhe tenha chegado às mãos. Eis porque lhe envio cópia dela, pedindo-lhe a gentileza de contatar o Dr. Bulcão, a fim de marcar dia e hora para receber a aludida escritura.

O alvará que enviara ao Dr. Bulcão já está com o seu prazo vencido. Por isso já estou pedindo ao meu sócio a sua devolução a fim de que possa obter a prorrogação de seu prazo, de modo que quando V.Sa. combine com ele o dia da escritura, ele já esteja apto a atendê-lo.

Preciso de terminar o inventário de meu pai e para tanto, preciso de cumprir esse alvará, outorgando-lhe a aludida escritura.

Peço-lhe, pois, que faça o favor de colaborar comigo, visando inclusive, regularizar a sua aquisição.

Sem outro particular, subscrevo-me,

Cordialmente,

Samsão Chazan



Tais mensagens deixam clara a intenção do outorgante vendedor de fazer a transferência definitiva do imóvel ao promitente-comprador, sendo as provas documentais absolutamente expressas quanto ao cumprimento da obrigação por este.

Na forma do art. 1.417 do Código Civil, e da remansosa jurisprudência cristalizada na Súmula 239 do STJ, uma vez quitado o preço, o promitente comprador adquire o direito real à aquisição, que se transmite aos herdeiros pelo princípio da *saisine*.

Refiram-se o que dizem as citadas norma e súmula:

CC. "Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel."

Súm. 239 STJ: "*o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*".

Sublinhe-se que o imóvel se encontra na posse direta, mansa e pacífica do falecido e de sua família há cerca de 50 anos. Tal lapso temporal, aliado à inexistência de qualquer oposição de terceiros ou herdeiros dos alienantes ao longo de cinco décadas, consolida a propriedade no plano fático e torna remotíssima a probabilidade de prejuízo a eventuais sucessores desconhecidos, contexto em que, a realidade da posse deve prevalecer.

Saliente-se ainda que o inventário tramita desde 2014, e a exigência de que os herdeiros ajuízem uma ação autônoma de adjudicação contra réus falecidos e sucessores incertos, cujos inventários sequer foram localizados, impõe obstáculo processual de impossível transposição e desprovido de utilidade prática.

A solução deve passar pelo filtro da efetividade e da razoável duração do processo (Art. 4º e 6º do CPC), permitindo que o juízo do inventário, em sede de jurisdição voluntária, remova o óbice formal para concretizar a partilha já homologada.

O encerramento formal do inventário não impede o juízo de adotar providências complementares para assegurar a plena eficácia



de sua própria sentença, sendo consonante com os fins da jurisdição, evitar que seja imposto aos herdeiros lançarem-se agora à nova maratona processual para regularizar a documentação de imóvel, cuja propriedade já se encontra materialmente definida.

Pelo exposto, VOTO no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso, para reformar a decisão agravada e determinar a expedição do alvará judicial para suprimimento da outorga, autorizando a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel em nome do Espólio de Paulo Gil Nunes, viabilizando o posterior registro do formal de partilha.

Rio de Janeiro, 1 de setembro de 2026.

Des. Cristina Tereza Gaulia
Relator