



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.21.119584-7/001  
**Relator:** Des.(a) Fernando Caldeira Brant  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Fernando Caldeira Brant  
**Data do Julgamento:** 22/09/2021  
**Data da Publicação:** 23/09/2021

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - FORMAL DE PARTILHA - REGISTRO PRÉVIO - DESNECESSIDADE - SENTENÇA CASSADA. - O registro formal de partilha de imóvel, após a sentença em processo de inventário (chamado registro translativo), não é condição necessária para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer um dos herdeiros.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.119584-7/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ANA PAULA CAETANO DE OLIVEIRA, LEONARDO CAETANO DE OLIVEIRA - APELADO(A)(S): ALEXANDRE CAETANO DE OLIVEIRA, DANIELLE ALVES MARCELINO DOS SANTOS, MARIA CELESTE DE OLIVEIRA, MARIA DO SOCORRO ARAUJO, PEDRO ALVES MARCELINO

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT  
RELATOR

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por LEONARDO CAETANO DE OLIVEIRA e ANA PAULA CAETANO DE OLIVEIRA contra a r. sentença que, nos autos da ação de divisão e extinção de condomínio ajuizada em face de MARIA CELESTE DE OLIVEIRA, MARIA DO SOCORRO ARAÚJO, PEDRO ALVES MARCELINO, DANIELLE ALVES MARCELINO e ALEXANDRE CAETANO DE OLIVEIRA, julgou extinto o processo, sem análise do mérito, nos termos do art. 485, IV, do CPC, condenando-os ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, observado o art. 98, §3º, do CPC (f. 192/195 - documento único).

Em suas razões aduzem os recorrentes que a abertura da sucessão desencadeia a transmissão da totalidade dos bens a todos os herdeiros, sendo que, na hipótese, a individualização do quinhão de cada um deles e o respectivo domínio sobre o bem estão atestados por meio de sentença homologatória do plano de partilha pelo juízo sucessório, donde se conclui ser injusto e desproporcional condicionar seu direito de extinção do condomínio ao formalismo exacerbado (e caro) de registrar o formal de partilha. Requerem, portanto, que o feito tramite, avaliações sejam feitas, tratativas de adjudicação entre os demandantes/demandados sejam oportunizadas, e o pedido de alvará para pagamento das custas registrais seja apreciado, na medida em que não é coerente com o princípio da primazia do mérito o encerramento prematuro da demanda por puro apego ao formalismo (f. 207/215 - documento único).

Contrarrazões às f. 223/229 - documento único.

É o relatório.

## TEMPESTIVIDADE E PREPARO

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade; estando ele tempestivo (f.

242/243 - documento único), e dispensado do preparo, por litigarem os recorrentes sob o pálio da justiça gratuita (f. 73 - documento único).

## MÉRITO

Na inicial os autores relatam serem, juntamente com os réus, herdeiros e coproprietários de dois imóveis, sendo o primeiro uma promessa de compra e venda do imóvel constituído de pelo lote 19 do quarteirão nº 24, localizado na rua Tercia Cabral Flecha, nº 95, bairro Túnel de Ibirité, em Belo Horizonte/MG, tudo conforme consta da matrícula 63.758, do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital (índice cadastral nº 617024019001-7); e o segundo um imóvel constituído pelo lote nº 19-B da quadra 57, localizado na rua Cyrillo Bastos, nº 227-A, bairro Lindéia, em Belo Horizonte/MG, tudo conforme consta da AV-4, da Matrícula 28.880, do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital (índice cadastral nº 639057019B001-7).

Informam que a propriedade é decorrente do falecimento de José Marcelino da Costa, de quem ambas as partes são herdeiras, e que na partilha não foi possível individualizar as áreas de cada um dos litigantes nos referidos imóveis, permanecendo, assim, um estado de indivisão, no qual não pretendem continuar.

Apresentada a contestação, em despacho saneador o magistrado assim se manifestou: "não se vê dos autos, notadamente do exame das matrículas relativas aos imóveis acima descritos, o registro do formal de partilha, diligência essa necessária para se ter por atendido o pressuposto de constituição regular do processo. Saliente-se que o contrato de promessa de compra e venda encontra-se registrado junto à matrícula do imóvel e, conseqüentemente, deverá ser o formal, pelo qual foram partilhados os direitos dele decorrentes. Assim, em homenagem ao princípio da primazia do mérito, intimem-se os autores para, em 15 dias, carream os autos a comprovação do registro do formal de partilha, mediante a juntada das respectivas matrículas dos imóveis sobre os quais possui direito de real de compra e venda e de propriedade, sob pena de extinção do processo sem análise do seu mérito" (f. 169 - documento único).

Em resposta ao referido despacho os autores afirmaram que o valor orçado pelo 7º Cartório de Registro de Imóveis para o registro do formal de partilha junto à matrícula dos imóveis foi de R\$3.800,25 (três mil e oitocentos reais e vinte e cinco centavos), razão pela qual requereram a mitigação do art. 1.245 do Código Civil, no sentido de postergar o registro do formal de partilha para o momento posterior à venda dos imóveis; pleito este que não tendo sido acolhido pelo magistrado, levou à extinção do processo, sem resolução de mérito, com o que não se conformam os autores.

E, a meu ver, assiste razão aos recorrentes. Isso porque, segundo entendo, o registro formal de partilha de imóvel, após a sentença em processo de inventário (chamado registro translativo), não é condição necessária para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer um dos herdeiros.

O motivo é que o registro, destinado a produzir efeitos em relação a terceiros e viabilizar os atos de disposição dos bens, não é indispensável para comprovar a propriedade - que é transferida aos herdeiros imediatamente após a abertura da sucessão, pelo princípio da saisine.

Tal entendimento, aliás, fora recentemente fixado pela 3ª Turma do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que concluiu que a ação de extinção de condomínio dependeria do prévio registro da partilha no cartório de imóveis, como forma de comprovar a propriedade do bem. Extrai-se da ementa do referido julgado:

**"DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA SAISINE. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS. COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE. BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAIS DOS BENS.**

**COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAIS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO. FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE. ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.**

1- Ação proposta em 12/07/2016. Recurso especial interposto em 11/07/2018 e atribuído à Relatora em 10/04/2019. 2 - Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança. 3- Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido se pronuncia sobre a questão controvertida. 4- A propriedade dos

bens de propriedade do falecido é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art. 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da saisine, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança. 5- Embora a regra do art. 1.791, parágrafo único, do CC/2002, possa induzir à conclusão de que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade e em condomínio, há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, na medida em que é admissível a atribuição aos herdeiros apenas frações ideais dos bens, caso em que será estabelecido desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha. 6- Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição sine qua non para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi transferida aos herdeiros em razão da saisine. 7- Consideram-se prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora. Precedente da Corte Especial. 8- Na hipótese, o acórdão recorrido, de ofício, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deixando de examinar os fundamentos deduzidos pelos réus na apelação e que não foram por eles reiterados nas contrarrazões do recurso especial, providência que seria indispensável para que se pudesse considerar as matérias prequestionadas ou, ao menos, incluídas no objeto de cognição desta Corte. 9- O provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna despiciendo o exame dos demais suscitados pela parte (na hipótese, divergência jurisprudencial). Precedentes. 10- Recurso especial conhecido e parcialmente provido, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência." (REsp 1813862/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020).

Portanto, o prévio registro translativo no cartório de imóveis, com a anotação da situação de copropriedade sobre as frações ideais dos herdeiros - e não mais, portanto, a copropriedade sobre o todo da herança -, não é condição indispensável para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para, não se tratando de causa madura, cassar a sentença e determinar que os autos retornem ao Juízo de origem para seu regular processamento.

Sem custas.

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"