

DOI: <https://doi.org/10.23925/ddem.v.2.n.5.58442>

Licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP**

CIVIL APPEAL N.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP

Rosilene Sabin<sup>1</sup>  
Júlia Bagatini<sup>2</sup>**RESUMO**

A presente resenha apresenta o voto n.º 46.057, da Apelação Cível n.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP. O caso aborda duas situações distintas que se fundem na mesma ação, de um lado uma ação de usucapião e do outro o inventário do mesmo imóvel. O TJ/SP levou em consideração o fato de que os herdeiros comprovaram o direito de posse direta do imóvel. Os herdeiros foram considerados apenas sucessores dos promitentes compradores. A 4ª Câmara do TJ/SP acolheu o recurso, dando aos herdeiros o direito de regulamentar todo o imóvel, independente da regularização do inventário.

**Palavras-chave:** Usucapião; Inventário; Imóvel; Propriedade; Sentença.

**ABSTRACT**

This review presents vote No. 46.057, of Civil Appeal No. 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP. The case addresses two different situations that merge into the same action, on the one hand an action of adverse possession and on the other the inventory of the same property. The TJ/SP took into account the fact that the heirs proved the right of direct possession of the property. The heirs were considered only the successors of the prospective purchasers. The 4th chamber of the TJ/SP accepted the appeal, giving the heirs the right to regulate the entire property, regardless of the regularization of the inventory.

**Keywords:** Adverse possession; Inventory; Immobile; Property; Verdict.

**ACÓRDÃO**

Apelação Cível n.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP. Disponível em [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/9/B2DB0A6B6D7948\\_usucapiao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/9/B2DB0A6B6D7948_usucapiao.pdf). Acesso em 7 jun. 2022.

<sup>1</sup> Graduanda em Direito pela Universidade Federal do Pampa? UNIPAMPA (Campus Santana do Livramento/RS). Possui Especialização em Comércio Exterior com ênfase em empresas de pequeno porte pela Universidade Católica de Brasília (2006). Curso Técnico em Transações Imobiliárias (SENAC/EAD - 2020/2021). Também possui graduação em Administração de Empresas pelo INESC - Instituto de Ensino Superior Cenecista - Unai/MG (2003), Curso Técnico em Contabilidade pela Escola Rio Preto - Unai/MG (1990) e Curso Técnico em Transações Imobiliárias (SENAC/EAD - 2020/2021). [rosilenesabin@gmail.com](mailto:rosilenesabin@gmail.com). <https://orcid.org/0000-0002-9068-3591>.

<sup>2</sup> Professora Adjunta de Magistério Superior da UNIPAMPA - Universidade Federal do Pampa, Campus Santana do Livramento/RS. Graduação em Direito pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUÍ) (2008). Mestrado (2014) e doutorado (2018) em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC). [juliabagatini@unipampa.edu.br](mailto:juliabagatini@unipampa.edu.br). <https://orcid.org/0000-0001-7259-0853>.

O caso em comento trata de duas situações distintas que se fundem na mesma ação, de um lado uma ação de usucapião e do outro o inventário do mesmo imóvel. Nesse sentido, o Acórdão 1.007.122-05.2017.8.26.0664 do TJ/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual a 4ª câmara de Direito Privado julgou procedente o direito de posse do bem, dos autores que se encontravam na condição de herdeiros.

*A priori*, a ação de usucapião fora julgada parcialmente procedente, excluía 25% da área. Assim sendo, os herdeiros ingressaram com a ação no Judiciário com o intuito de regularizar o imóvel. Após ser submetido à segunda instância, o processo foi encaminhado à 4ª câmara do Tribunal de Justiça. Nesse segmento, o TJ/SP analisou a apelação interposta contra a sentença que fora julgada parcialmente procedente no que tange à ação de usucapião, que envolvia compromisso de compra e venda.

Com relação ao histórico do caso: os promitentes compradores registraram o contrato com promessa de compra e venda de 1/4 da área no ano de 1962 e ingressaram de forma mansa e pacífica com “*Animus Domini*” no imóvel. No entanto, os promitentes compradores vieram a falecer deixando o imóvel para seus herdeiros, que deram início ao procedimento sucessório e inventário.

De acordo com o Princípio da Saisine, o inventário é um procedimento legal, amparado legalmente nos termos do artigo 1784 do Código Civil, *in verbis*: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários. A herança é um conjunto de bens, direitos e obrigações que uma pessoa deixa para os seus herdeiros logo após a morte (BRASIL, 2002)”. Nesse sentido, os bens, direitos e obrigações são incluídos no Monte-mor de modo a serem avaliados e partilhados entre os herdeiros.

No que se refere à ação de usucapião, conforme os termos do artigo 1238, Caput e Parágrafo Único, Código Civil, é um modo de ser imitado na posse de um bem, desde que sejam consideradas as principais características que são: ingressar de forma mansa e pacífica com o intuito de se tornar dono da área, sem interrupções, agindo de boa-fé, sem emprego de violência e clandestinidade.

Para proferir a decisão, o TJ/SP levou em consideração o fato de que os herdeiros comprovaram o direito de posse direta do imóvel, com “*Animus Domini*”, ou seja, a intenção de se tornarem donos do bem em questão.

A 4ª Câmara do TJ/SP acolheu o recurso, dando aos herdeiros o direito de regulamentar todo o imóvel, independente da regularização do inventário. Pois, o fato de não haver registro do bem em Cartório de Registro de Imóveis, não caracterizava a propriedade do imóvel. Assim

sendo, os herdeiros foram considerados apenas sucessores dos promitentes compradores. Logo, os  $\frac{3}{4}$  da área deveriam acompanhar o  $\frac{1}{4}$ , a outra extensão do bem. Considerando-se a integralidade do imóvel.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, **Apelação Cível n.º 1.007.122-05.2017.8.26.0664 TJ/SP**. Disponível em [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/9/B2DB0A6B6D7948\\_usucapiao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/9/B2DB0A6B6D7948_usucapiao.pdf). Acesso em 7 jun. 2022.

BRASIL, **Código Civil**. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 7 jun. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** - volume 5: direito das coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 123-125. E-book.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das sucessões**. - 20. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2019. - (Coleção sinopses jurídicas; v.4). p. 13-47. E-book.