



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.283842-5/001  
**Relator:** Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto  
**Data do Julgamento:** 07/02/2024  
**Data da Publicação:** 15/02/2024

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA - TRANSMISSÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - AUSÊNCIA DE ABERTURA DO INVENTÁRIO - USUCAPIÃO - ABUSO DE DIREITO - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA.

- A usucapião, por ser forma de aquisição originária de propriedade, não é via adequada à regularização de registro imobiliário de bem adquirido por sucessão hereditária, cabendo aos herdeiros, fulcrados na observância da boa-fé e da cooperação processual, com vistas à resolução efetiva do mérito, o ajuizamento da ação de inventário do "de cujus", para posterior registro da partilha em cartório.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.283842-5/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): ANGELINA GENOVEVA MARQUES MOTTA - APELADO(A)(S): SERGIO MOTTA

## A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO  
RELATOR

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta por ANGELINA GENOVEVA MARQUES MOTTA contra a sentença (doc. de ordem 72), proferida nos autos da Ação de Usucapião ajuizada pela apelante, em que o MMª. Juíza de Direito da Vara de Sucessões, Empresarial e de Registros da Comarca de Juiz de Fora julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 75), a apelante sustenta que inexistente qualquer vedação legal a que os herdeiros pleiteiem a usucapião de imóvel objeto de herança.

Defende que restou evidente seu interesse de agir, sendo certo que preenche todos os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião extraordinária do imóvel, razão pela qual é indevida a extinção do processo sem resolução do mérito.

Pugna pelo provimento do recurso, para, reformando a sentença recorrida, que seja reconhecido o interesse de agir e determinado o regular prosseguimento do feito.

Embora devidamente intimada, a parte apelada não apresentou contrarrazões (doc. de ordem 77).

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, cumpre destacar que a usucapião representa forma de aquisição originária da propriedade pelo exercício de posse qualificada por período de tempo determinado pela lei.

Por outro lado, a sucessão constitui modalidade derivada de transmissão da propriedade por ato "mortis causa", em que o herdeiro legítimo ou testamentário sucede o "de cujus" em todos os seus direitos e deveres. E, por força do princípio da "saisine", transmitem-se, desde logo, aos sucessores, os bens que compõem a herança do falecido, conforme dispõe o art. 1.784 do Código Civil:

Art. 1.784: Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Com efeito, se desde a abertura da sucessão os herdeiros já assumem, ainda que em condomínio necessário (art. 1791, parágrafo único, CC), a posição de titulares da propriedade, cabe-lhes promover a abertura do inventário, apoiados na boa-fé e na colaboração processual com vistas à resolução célere e efetiva do mérito (art. 6º, CPC), de sorte a se proceder à partilha dos bens com ulterior regularização do registro imobiliário.

Inclusive, na sucessão hereditária, despicienda é a transcrição no registro de imóveis para que se opere a transmissão da propriedade, uma vez que o Código Civil de 2002 consagrou "a sistemática da transmissão instantânea da propriedade dos bens hereditários aos herdeiros, legítimos ou testamentários" (GAVIÃO DE ALMEIDA, José Luiz. Código Civil..., 2003, v. XVIII, p. 32).

A meu aviso, portanto, a ação de usucapião, na qual se busca a aquisição originária da propriedade do bem, configura via inadequada, porém comumente utilizada, para se constituir o título registral, funcionando como indevido meio substitutivo da ação de inventário.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal:

Apelação cível - Ação de usucapião - Propriedade do imóvel em nome do avô - Soma de posses dos antecessores contra os demais herdeiros - Impossibilidade - Pretensão de regularização do registro do bem - Via inadequada - Recurso ao qual se nega provimento.

1 - Considerando-se que com o falecimento transmite-se a herança para todos os co-herdeiros, não há como somar a posse dos antecessores para fins de usucapir o imóvel contra os demais herdeiros.

2 - A ação de usucapião não se presta à regularização da propriedade imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis como meio substitutivo do inventário. (TJMG - Apelação Cível 1.0021.16.001370-8/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/04/2023, publicação da súmula em 20/04/2023)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ABERTURA DE INVENTÁRIO - AQUISIÇÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O BEM - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO - ART. 485, VI, DO NOVO CPC.**

- A usucapião é meio de aquisição originária da propriedade pelo exercício prolongado da posse com o ânimo de dono sem sê-lo; enquanto o direito de "saisine" já faz dono o sucessor "causa mortis" por vínculo material que se opera de pleno direito (art. 1.784, do CC).

- Inadequada a propositura de ação de usucapião para adquirir-se o domínio de bem objeto de herança cujo inventário não se demonstrou sequer a abertura, pois a possibilidade de registro do bem em nome da parte autora somente será possível após a finalização do inventário dos bens do proprietário do imóvel em questão, a fim de se apurar possíveis dívidas a serem suportadas pelo espólio, para então, haver a transmissão do bem para quem o couber e, em seguida, para a parte autora. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.240225-7/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 01/02/2023, publicação da súmula em 02/02/2023)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA - ABERTURA DE INVENTÁRIO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - AQUISIÇÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O BEM - VIA INADEQUADA - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO - ARTIGO 485, INCISO VI, DO CPC - SENTENÇA MANTIDA.**

- A usucapião é meio de aquisição originária da propriedade pelo exercício prolongado da posse com o ânimo de dono sem sê-lo; enquanto o direito de 'saisine' já faz dono o sucessor 'causa mortis' por vínculo material que se opera de pleno direito (art. 1.784 do CC).

- Inadequada a propositura de ação de usucapião para adquirir-se o domínio de bem objeto de herança, cujo inventário não se demonstrou sequer a abertura, pois a possibilidade de registro do bem em nome da parte autora somente será possível após a finalização do inventário dos bens do proprietário do imóvel em questão, a fim de se apurar possíveis dívidas a serem suportadas pelo espólio, para então, haver a transmissão do bem para quem o couber e, em seguida, para a parte autora, ou diretamente à parte autora mediante a renúncia dos demais herdeiros. (TJMG - Apelação Cível 1.0444.15.001248-2/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 27/04/2022, publicação da súmula em 28/04/2022)

No caso, da análise da petição inicial, observa-se que a parte autora, ora apelante, pleiteia a aquisição da propriedade de imóvel que fora adquirido por seu marido, Laurindo Mota, em 16/09/1981, mediante escritura pública de compra e venda, registrada sob o n. R-2-468 da Matrícula n. 468, em 30/09/1981, perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora (doc. de ordem 3, p. 6/11).

A apelante narra, ainda, que Laurindo Mota faleceu em 03/01/1996, no entanto ela e seus filhos ainda não procederam à abertura de seu inventário, não obstante o falecimento tenha ocorrido há mais de 27

anos (doc. de ordem 15).

Com efeito, certo que a pretensão inicial não corresponde às hipóteses que ensejam a aquisição originária da propriedade pela via da usucapião, uma vez que o imóvel litigioso compõe acervo hereditário cujo domínio transmitiu-se, desde o falecimento do proprietário registral em 03/01/1996, aos respectivos herdeiros, de modo que lhes cabia, ao revés, a abertura do inventário para a regularização do registro imobiliário do bem.

Em acréscimo, registre-se que a diferenciação entre as formas de aquisição da propriedade suscita implicações relevantes, que escapam do âmbito exclusivo das relações privadas, de modo a influir na própria existência de créditos tributários.

Isto porque, a par da insubsistência dos ônus reais que gravam o bem adquirido pela usucapião, essa modalidade de aquisição originária também suprime, por completo, os tributos que recaiam sobre a coisa, o que impossibilita a incidência de Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), cujo recolhimento depende da abertura e finalização do processo de inventário.

Assim, não se descarta que, em muitos casos, o ingresso da ação de usucapião, como substitutivo do processo de inventário, tem como objetivo burlar o pagamento do referido tributo, o que deve ser coibido pelo Poder Judiciário, ante o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado.

A respeito da importância da distinção entre as modalidades de aquisição da propriedade para fins tributários, cito a lição de Flávio Tartuce:

Do ponto de vista prático, a distinção entre as formas originárias e derivadas é importante. Isso porque nas formas originárias a pessoa que adquire a propriedade o faz sem que esta tenha as características anteriores, de outro proprietário. Didaticamente, pode-se afirmar que a propriedade começa do zero, ou seja, é "resetada". É o que ocorre na usucapião, por exemplo. Já nas formas derivadas, há um sentido de continuidade da propriedade anterior, como se dá na compra e venda.

Na prática, é interessante pontuar como essa distinção influi na questão tributária. Se a propriedade é adquirida de forma originária, caso da usucapião, o novo proprietário não é responsável pelos tributos que recaiam sobre o imóvel. Essa tese foi adotada pelo Supremo Tribunal Federal, em impactante julgado, da lavra do então Ministro Djaci Falcão (STF, Recurso Extraordinário 94.586-6/RS, j. 30.08.1984). O mesmo raciocínio, todavia, não serve para a aquisição derivada, pois na compra e venda o adquirente é responsável por esses tributos.

(TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. V.4. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 19 mai. 2023.) (g.n.)

Tais considerações se evidenciam relevantes para o adequado deslinde do caso, porquanto, a meu sentir, a se legitimar a via utilizada para a aquisição da propriedade, pode-se chegar efetivamente à realidade de que não mais se pagaria o ITCMD, o que, por certo, dadas as notáveis repercussões econômicas, pode-se levar ao fomento de práticas como esta, e de prejuízo fiscal irreparável, em que os herdeiros, quedando-se inertes com vistas a transpor o prazo legal, requerem a transmissão mediante o pedido de usucapião, cabendo a cada co-herdeiro/condômino, que já possui e ocupa seu respectivo bem (sobretudo imóvel), a parte que lhe cabe no monte-mor.

Neste contexto, vislumbro como essencial a discussão e ponderação a respeito do que a doutrina denomina 'abuso de direito', na prática de operações e negócios dos contribuintes que acabam por repercutir no não pagamento de tributos, havendo de ser, pois, um necessário sopesamento entre a elisão (fazer o que a lei não prevê ou não proíbe para reduzir a carga tributária) e evasão fiscal (cometer ato contrário à lei, com o fim de reduzir ou suprimir o tributo).

Na lição do professor ONOFRE ALVES BATISTA JÚNIOR:

"Existe o direito do contribuinte de se auto-organizar, entretanto, esse direito para além de não ser absoluto, não está isolado no mundo, mas se situa dentro de um contexto, que não se circunscreve apenas ao contexto do ato em si, mas a um contexto dos efeitos que acarreta pelo seu exercício. Há que se levar em conta não apenas o interesse de quem pratica o ato, mas o interesse de terceiro e próprio interesse coletivo" (O Planejamento fiscal e a Interpretação no Direito Tributário, Mandamentos, 2002, p.42).

Decerto, embora, em tese, não se tenha uma contradição formal e direta à lei, na busca da aquisição da propriedade de bem deixado em herança, pela via da usucapião, tenho que tal comportamento do contribuinte se afigura antijurídico, com nítido traço de abuso de direito, diante dos princípios vetores que envolvem a tipologia do caso.

Assim sendo, repita-se, a manter como legítimo utilizar-se da via eleita, estar-se-á a macular o princípio da capacidade contributiva (art. 145, §1º, CF), bem como da isonomia tributária (art. 150, II, CF), porquanto o contribuinte, com potencial condição econômica, mas sabedor do efeito prático da possível aquisição mediante a usucapião, deixará invariavelmente de levar a cabo o ato de partilha - sobre a qual

incidirá o ITCMD - ou não mais proceder, no decorrer do inventário, à alienação dos bens aquisitivos/hereditários, passíveis da incidência do ITBI.

A propósito do tema, registre-se que não desconheço o posicionamento em sentido diverso do Superior Tribunal de Justiça, mas, firmemente, entendo que, no caso, competia à parte autora e aos demais herdeiros a abertura do inventário do "de cujus" e operacionalizar sua finalização, uma vez que a ação de usucapião não se presta à regularização do registro imobiliário do bem cuja propriedade já foi adquirida em razão do princípio da "saisine".

Compreendo, respeitosamente, que o positivismo moderno remete o Estado-Juiz à valoração de princípios jurídicos, à permanente consideração econômica do fato gerador, à defesa de uma justiça fiscal emanada da realidade social e, sobretudo nos efeitos práticos do comportamento dos litigantes para o Sistema de Justiça, de modo a analisar e controlar, adequadamente, as atividades tributáveis.

Consideradas tais premissas e ponderações, conclui-se que a sentença deve ser mantida, mas com fundamento no art. 485, VI, ante a ausência de interesse de agir, consubstanciada na inadequação da via eleita para a tutela do direito postulado na petição inicial.

Com tais fundamentos, nego provimento ao recurso.

Custas recursais pela parte apelante, suspensa a sua exigibilidade, em razão da gratuidade judiciária deferida em 1º grau.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, uma vez que não houve fixação da instância de origem (STJ, AgInt no REsp 1.763.725/RJ).

## DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA

Discute-se nos autos a configuração do interesse de agir para a Ação de Usucapião movida por herdeiro em relação a imóvel que compõe o acervo hereditário.

Em tempo de acompanhar o Voto do Em. Relator, creio prudente fazer uma ressalva.

Não ignoro a tese de que a saisine transmite a posse a todos os sucessores, que, por sua vez, adquirem a propriedade de forma derivada e não originária. Não raro tais elementos podem revelar-se obstativos da via de usucapião e já adotei tal entendimento em casos semelhantes.

Nem sempre, contudo, será esta a solução que melhor componha os interesses em jogo, razão pela qual também há relevante corrente doutrinária e jurisprudencial a admitir a usucapião quando a posse seja exclusiva de um dos herdeiros - desde que não haja oposição dos demais e o inventário não seja a via adequada.

Cumpra-me, pois, salientar a(s) hipótese(s) em que o inventário não se apresente, como dito, como a via adequada.

É o que se vê demonstrado por BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, que, a contrario sensu, admite a usucapião quando inexistente a possibilidade de abertura de inventário - por exemplo (diríamos), quando passadas várias gerações, com perda de contato com os elementos de fato, sobretudo os bens integrantes dos acervos hereditários: Na ação de usucapião não tem maior relevância a indagação acerca da origem dominial do imóvel, porque o que interessa é o fato da posse exclusiva, contínua e sem oposição; provada ela, pertença o imóvel a quem pertencer, consuma-se a usucapião, a menos que se trate de bem do domínio público.

A própria ação de usucapião nada restringe, dispondo apenas que será citado aquele em cujo nome esteja registrado o imóvel.

Em lúcido parecer, o preclaro Procurador de Justiça Sylvio de Toledo teceu considerações que mereceram endosso do Tribunal de Justiça de São Paulo, no sentido de que eventuais herdeiros não sofrerão prejuízo, uma vez que são citados como interessados pessoalmente, se certos, e por edital, se incertos, não sendo válida a afirmativa de que a sua existência só se pode apurar em inventário.

Para o herdeiro que, no inventário, também se encontrasse em lugar incerto e não sabido, seria citado editalmente e, caso viesse a se julgar prejudicado em seus direitos, poderia impugnar a pretensão pela via anulatória, reivindicatória e mesmo rescisória.

Os direitos hereditários, como qualquer outro direito real sobre a coisa, perecem por força da prescrição aquisitiva de terceiros, salvo as hipóteses dos arts. 168 e 169 do Código Civil de 1916.

Resumindo, se o cessionário não puder apurar os seus direitos, por inexistir inventário em andamento ou por estar impossibilitado de requerê-lo, poderá intentar ação que busque o reconhecimento de domínio.

Se a posse de parte ideal for localizada e certa, resguardadas as proporções de outros herdeiros, desde que atendidos os requisitos insertos na lei, não haverá óbice a que o interessado persiga o reconhecimento de domínio sobre o bem por meio de usucapião.

(BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, "Tratado de Usucapião", Vol. 01. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 277/178, **negritos**, da transcrição).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Com estes breves acréscimos, acompanho o Relator.

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."