

Usucapião de imóvel inalienável vale mesmo antes de mudança na lei

18/02/2022

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR) que reconheceu a ocorrência de usucapião em imóvel de espólio gravado com cláusula de inalienabilidade em relação a um dos herdeiros. A usucapião foi reconhecida pelo TJ-PR com base no artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos.



Embora o dispositivo tenha entrado em vigor em 2004, e o usucapiente

tenha iniciado o exercício manso e pacífico da posse ainda em 1995, o colegiado considerou que, mesmo antes da atualização da Lei de Registros Públicos, o STJ já admitia a aquisição por usucapião de imóvel nessas circunstâncias.

Na origem do processo, um casal, ao falecer, deixou testamento em que gravou com cláusula de inalienabilidade a parte da herança que caberia a um de seus filhos — pai dos autores da ação judicial que gerou o recurso ao STJ.

Imóvel alienado

Durante o inventário, um imóvel do espólio foi vendido a uma empresa agropecuária, razão pela qual os autores da ação pediram a declaração de nulidade da escritura, invocando a cláusula de inalienabilidade.

Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente, sob o fundamento de que o gravame poderia ser sub-rogado em outros bens do espólio, sem prejuízo para os autores da ação. Além disso, considerou a boa-fé da compradora e o transcurso do prazo legal para a aquisição do imóvel por usucapião. O TJ-PR, com base no artigo 214, parágrafo 5º, da Lei 6.015/1973, concluiu que foram preenchidos os requisitos legais para a usucapião em benefício da empresa agropecuária.

No recurso ao STJ, os autores da ação alegaram que o artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos não se aplicaria à hipótese, pois o dispositivo foi inserido pela Lei 10.931, com vigência a partir de agosto de 2004, e a venda do imóvel ocorreu em 1995.

Terceiro de boa-fé

A ministra Nancy Andrigli explicou que, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil de 1916 — vigente na época da elaboração do testamento e da abertura da sucessão —, é autorizado ao testador gravar a herança com cláusula de inalienabilidade temporária ou vitalícia, a qual restringe o direito de propriedade do herdeiro, que não poderá dispor do bem durante a sua vigência.

Dessa forma, se o bem gravado for alienado, o ato será considerado nulo. Entretanto, ressaltou a magistrada, o artigo 214, parágrafo 5º, da Lei 6.015/1973 prevê que a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.



Independentemente de o dispositivo ser ou não aplicável ao caso, por ter a venda ocorrido antes da mudança legislativa, a ministra observou que a jurisprudência do STJ já vinha admitindo a usucapião de bem gravado com cláusula de inalienabilidade.

Além disso, Nancy Andrighi ressaltou que a cláusula de inalienabilidade não incidiu sobre um ou alguns bens previamente determinados pelos testadores, mas gravou a cota-parte de um de seus filhos.

Assim, segundo ela, ainda que não fosse admitida a usucapião de imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade, isso não influenciaria na solução do caso, pois não era o imóvel adquirido pela empresa agropecuária que estava submetido a tal restrição, mas sim a parte do pai dos autores da ação. E, como concluíram as instâncias ordinárias, o espólio tem outros bens, suficientes para garantir a sua cota-parte. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.911.074**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-fev-18/usucapiao-imovel-inalienavel-vale-mesmo-antes-mudanca-lei/>