



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000374703

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2171883-44.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DEA MARIA DE LIMA CARVALHO, são agravados ALAOR DE LIMA FILHO (INVENTARIANTE) e ALAOR DE LIMA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2171883-44.2024.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: Dea Maria de Lima Carvalho

Agravado: Alaor de Lima Filho (inventariante)

Voto nº 48.582

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de inventário, determinava a inclusão nas últimas declarações de que a adjudicação será sobre a área consolidada descrita em duas matrículas, em favor da herdeira, e a transferência dos direitos possessórios sobre os limites pendentes de regularização.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste na necessidade de regularização registral de todas as matrículas do imóvel antes da homologação da partilha e do levantamento dos valores depositados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A propriedade imobiliária se adquire pelo registro, nos termos dos artigos 1.228 e 1.245 do Código Civil, sendo a situação de um dos imóveis de composses enquanto não regularizada a titularidade do domínio.

4. A posse, embora não seja propriedade formal, integra o direito patrimonial e pode ser objeto de partilha judicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Nego provimento ao agravo.

Tese de julgamento: 1. A regularização registral é necessária para a aquisição formal de propriedade, mas não impede a partilha judicial dos direitos possessórios.

Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.228 e 1.245.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão copiada às fls. 1.880/1.882, complementada às fls. 1.896 que, em ação de inventário, determinou que o inventariante faça constar nas últimas declarações que o objeto da adjudicação será sobre a área consolidada e descrita nas duas matrículas juntadas às fls. 1.799/1.801 dos autos de origem em favor da herdeira e, quanto ao perímetro pendente de regularização, na transferência dos respectivos direitos possessórios (processo nº 0140646-13.2007.8.26.0100 – 8ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca da Capital).

Em busca de reforma, a agravante sustenta a necessidade de regularização registrária de todas as três matrículas do imóvel a ser adjudicado, pugnando para que o agravado proceda a correta regularização, para só depois ser expedida a carta de adjudicação e ao final autorizar o levantamento dos valores depositados.

O pedido de suspensão do cumprimento da r. decisão atacada foi deferido até o pronunciamento definitivo da Câmara - fls. 1.905/1.907.

Contraminuta – fls. 1.911/1.920.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Alaor de Lima Filho requereu a abertura de inventário em decorrência do falecimento de seu genitor Alaor de Lima, sendo herdeiros a agravante e o agravado, filhos do “*de cujus*”, este último nomeado inventariante – fls. 21/23 (processo nº 0140646-13.2007.8.26.0100 – 8ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca da Capital).

Restou controvertida a regularização das matrículas da fazenda, objeto de reserva de fração à agravante, que alega que a partilha não poderá ser homologada judicialmente enquanto não resolvida a regularização registrária das matrículas 1.757, 1.758 e 1.759.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pedido não acolhido, conforme r. decisão atacada de fls. 1.880/1.882.

Daí o presente agravo.

Contudo, o recurso não merece acolhimento.

Alega a agravante que uma das matrículas não está regularizada e, portanto, não há como se homologar a partilha referente a ele. No entanto, as partes têm, por ora, direitos comuns sobre referida fração.

É certo que não há propriedade formal sobre o imóvel não regularizado. É texto expresso dos artigos 1.228 e 1.245, do Código Civil, que a propriedade imobiliária se adquire pelo registro, de natureza constitutiva. Disto decorre que, enquanto não regularizada a titularidade do domínio, a situação das partes não é de condomínio propriamente dito, mas sim de composses, ou de cotitularidade de direitos pessoais sobre o bem.

Isto não significa, porém, que não possa haver a partilha judicial dos direitos sobre referido bem.

Não há dúvida que a posse integra o direito patrimonial, pois gera uma série de efeitos jurídicos positivos ao possuidor. Assim como a propriedade, a posse tem valor econômico, embora com certa depreciação, por ser uma situação de fato e não de direito, um comportamento de quem age como se dono fosse.

Nada impede, portanto, que os direitos possessórios sobre o imóvel de matrícula nº 1.758, cuja titularidade do domínio ainda não se encontra regularizada, sejam transferidos a quem de direito.

Ante o exposto, cassada a liminar, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração eventualmente opostos em face do presente acórdão será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado digitalmente