

## É nula venda de imóvel sem anuência do herdeiro antes da partilha

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou decisão que anulou a venda de um imóvel objeto de inventário por ausência de manifestação de um dos herdeiros, que era o inventariante do espólio.

A ação proposta pelo espólio discutia instrumento particular de compra e venda de imóvel formalizado por uma pessoa só com a filha do morto e a viúva, mas sem participação de outro filho, nomeado inventariante no processo de inventário. Ele, então, pediu para anular todo o negócio.

O pedido foi julgado procedente em primeira instância. A sentença concluiu que, além da inexistência de escritura pública, um dos herdeiros não emitiu manifestação de vontade sobre o negócio jurídico, o que invalida a transação. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Por meio de recurso especial, a compradora do imóvel alegou que o negócio anulado pelas instâncias ordinárias se constituiu como promessa de compra e venda celebrada com as herdeiras, e não como cessão de direitos hereditários. Ela alegou também que a legitimidade do espólio para representar os herdeiros existiria apenas até a conclusão da partilha.

Em relação à alegação de ilegitimidade do espólio, a relatora no STJ, ministra Nancy Andrighi, apontou que as condições da propositura da ação, entre elas a legitimidade das partes, devem ser avaliadas de acordo com as informações apresentadas na época da petição inicial, não cabendo ao juiz, nessa fase do processo, aprofundar-se sobre a sua análise.

“Na presente hipótese, com base na alegação feita pelo demandante na inicial, sem depender do exame das circunstâncias e dos elementos probatórios contidos nos autos, o juízo de origem e o TJ-RJ identificaram, em abstrato, a legitimidade do espólio para pleitear a anulação do negócio jurídico, pois o inventário ainda não havia sido encerrado e o bem imóvel continuava registrado em seu nome”, destacou a ministra.

Sobre a natureza do negócio jurídico firmado entre a compradora e parte dos herdeiros, a relatora entendeu que a alteração das conclusões adotadas pelo tribunal fluminense exigiria o reexame de provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas súmulas 5 e 7 do STJ. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**REsp 1.661.482**

*\* Texto atualizado às 15h40 do dia 31/5/2017 para correção.*

**Date Created**

31/05/2017