



Usucapião de bem imóvel objeto de herança: resolvendo impasses familiares de décadas

Julia Ferrazza¹

Como Citar:

FERRAZZA, Julia. Usucapião de bem imóvel objeto de herança: resolvendo impasses familiares de décadas. Revista Sociedade Científica, vol.8, n. 1, p.22-48, 2025.

<https://doi.org/10.61411/rsc202494117>

DOI: [10.61411/rsc202494117](https://doi.org/10.61411/rsc202494117)

Área do conhecimento: Ciências Jurídicas.

Palavras-chaves: herança; condomínio; posse; propriedade; usucapião.

Publicado: 21 de dezembro de 2024.

Resumo

Analisa-se no presente artigo a possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, enfatizando seu papel na resolução de conflitos familiares e na regularização de bens. A partir da análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), demonstra-se que, desde que comprovada a posse exclusiva, com efetivo *animus domini* pelo prazo legal e sem qualquer oposição dos demais herdeiros condôminos, a usucapião é meio de aquisição viável ao herdeiro que está na posse direta do bem. Conclui-se que tal solução valoriza o uso efetivo do bem imóvel, prestigiando a função social tanto da posse quanto da propriedade e atendendo às necessidades dos herdeiros, como moradia e renda.

1. Introdução

A demora, a burocracia e o custo elevado, certamente estão, dentre outros fatores, intimamente relacionados ao fato de existirem tantos inventários sequer iniciados e tantos imóveis objetos de herança irregulares em sua documentação há muitos anos. Tal cenário leva às seguintes perguntas: é possível usucapir um bem imóvel objeto de herança? Eventual resposta positiva mantém-se caso exista mais de um herdeiro e estando o bem em condomínio? Existe, afinal, um “caminho alternativo” ao temido inventário?

A intrigante questão relacionada à usucapião foi objeto de recente análise colegiada pelo Superior Tribunal de Justiça, conferindo-se destaque ao tema no Informativo de Jurisprudência nº 822, de 27 de agosto de 2024. De acordo com as informações ali sintetizadas, a controvérsia central foi delimitada pela existência ou não

¹Universidade Federal do Paraná. Paraná. Brasil. ✉



de interesse processual de herdeiro para demandar o reconhecimento da usucapião extraordinária em nome próprio e em desfavor de um segundo herdeiro.

A partir da análise do recente julgado, complementada por outras relevantes decisões paradigmáticas da Corte Superior, pretende-se demonstrar no presente artigo que a usucapião não se mostra como uma saída alternativa simplesmente para se evitar o processo de inventário. Trata-se de caminho adequado e possível, no entanto, para a aquisição de propriedade de bem herdado, nas hipóteses em que evidenciada a posse exclusiva com efetivo *animus domini* durante o período legalmente estabelecido.

De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a usucapião é admissível como forma de aquisição de propriedade de bem herdado se verificados os requisitos da modalidade pertinente. Trata-se de meio hábil para a regularização do imóvel, diante da inércia dos demais herdeiros. É o que se pretende revelar com o presente artigo.

Nada obstante, de modo preliminar ao debate central, abordam-se aspectos relevantes no âmbito da sucessão *causa mortis* e também são resgatadas as hipóteses admissíveis de usucapião em nosso ordenamento, verificando-se quais os respectivos requisitos. Tratam-se de pontos de partida relevantes para a adequada compreensão do cerne do trabalho. Feito assim, apresenta-se, então, o panorama geral da jurisprudência da Corte Superior sobre o tema.

2. **Sucessão *causa mortis* e a transferência da herança**

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o direito de herança foi elencado no rol de direitos e garantias fundamentais (art. 5º, inc. XXX, CF/88), impedindo-se a supressão da sucessão *causa mortis* e garantindo-se a transferência dos bens que compõem a herança aos sucessores do falecido.²

²NEVARES, Ana Luiza Maia. Fundamentos da sucessão legítima. In: TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; RIBEIRO, Gustavo Pereira Leite (Coords.). **Manual de Direito das Famílias e das Sucessões**. 2. ed. Belo Horizonte: Dei Rey-Mandamentos, 2010. p. 585.



Mas, muito além de tal garantia, a Constituição Federal alocou a pessoa humana como centro do ordenamento jurídico, inclusive do Direito das Sucessões, impondo a proteção de cada um dos membros da família e condicionando a propriedade à concretização da dignidade da pessoa humana.³

Desde então, a doutrina especializada sustenta a necessidade de aplicação desta nova hermenêutica no âmbito da sucessão *causa mortis*, repensando-se no tratamento dispensado aos descendentes, na participação do cônjuge e do companheiro na sucessão legítima, assim como na transmissão da propriedade plena aos herdeiros simplesmente por integrarem a comunidade familiar do falecido e independentemente das qualidades e das necessidades pessoais do sucessor.⁴

A disciplina sucessória foi modificada com o Código Civil de 2002, atentando-se a algumas das exigências constitucionais, como, por exemplo, a eliminação das regras discriminatórias entre os descendentes. Todavia, a sucessão continua significativamente engessada: o testamento é limitado pela legítima quando há herdeiros necessários, esses somente são afastados da sucessão nas limitadas hipóteses de deserdação ou de indignidade, a ordem de vocação não se dá em atenção às necessidades dos herdeiros, assim como não se busca promover a função social da propriedade, mas tão somente transferi-la aos sucessores.

Mesmo já não mais irrestrita a garantia do direito à propriedade, a disciplina sucessória ainda parece ser caracterizada, estritamente, como o “regime da propriedade na família”⁵. As normas que regulam a sucessão continuam enrustidas de uma perspectiva eminentemente patrimonial, e, na prática, muitas vezes, isso implica em negligenciar a função social da propriedade em prol da conservação do patrimônio na

³ CORTIANO JUNIOR, Eroulths; RAMOS, André Luiz Arnt. Diálogos: o direito das sucessões e os institutos fundamentais de direito civil. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.). **Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição**: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, p. 767-771, 2019.

⁴ NEVARES, Ana Luiza Maia. **A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 33.

⁵ ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. **Sucessões**. Rio de Janeiro: Livraria Cruz Coutinho, 1915. p. II.



exata divisão estipulada pela legislação, sem promover a igualdade substancial entre os membros da família, de acordo com o princípio da solidariedade.⁶

Neste sentido, Ana Luiza Maia Nevares sustenta, por exemplo, ser necessário afastar a sucessão legítima da ideia de “interesse superior da família, entendida como instituição de importância social”⁷, pois “ao tutelar a família instrumento, deverá ter na base de suas normas relativas à sucessão legal a pessoa do sucessor, pertencente àquela entidade familiar, da qual fazia parte o *de cujus*”⁸. Na visão da jurista, tal conjuntura está intimamente ligada ao princípio da unidade da sucessão. Entendida como uma universalidade, a herança é submetida a uma mesma disciplina, “sem que sejam consideradas a natureza e a origem dos bens, bem como as qualidades pessoais dos sucessores”⁹.

Em sentido similar, Eroulths Cortiano Júnior e André Luiz Arnt Ramos afirmam que eventual previsão legal, no sentido de que determinados bens do falecido fossem atribuídos “aos sucessores que possuem os bens de modo funcional”, não representaria nenhuma inconsistência com o ordenamento.¹⁰ Pelo contrário, “seria orientação consentânea com a ordem constitucional”¹¹.

Todavia, estabelece-se, apenas, que o patrimônio será distribuído de acordo com os sujeitos indicados no art. 1.829 do Código Civil¹², independentemente de qualquer peculiaridade do caso concreto. Adicionalmente, prevê-se no art. 1.784 do Código Civil, do qual se extrai o princípio de *saisine*, que, “aberta a sucessão, a herança transmite-se,

⁶ CORTIANO JUNIOR, Eroulths; RAMOS, André Luiz Arnt. Op. cit., p. 770.

⁷ NEVARES, Ana Luiza Maia. Fundamentos da ..., p. 589.

⁸ Idem.

⁹ NEVARES, Ana Luiza Maia. Fundamentos da ..., p. 590.

¹⁰ CORTIANO JUNIOR, Eroulths; RAMOS, André Luiz Arnt. Op. cit., p. 771-772.

¹¹ CORTIANO JUNIOR, Eroulths; RAMOS, André Luiz Arnt. Op. cit., p. 771-772.

¹² Código Civil. Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte: (Vide Recurso Extraordinário nº 646.721) (Vide Recurso Extraordinário nº 878.694) I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares; II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge; III - ao cônjuge sobrevivente; IV - aos colaterais.



desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.¹³ Trata-se de uma ficção jurídica importada do direito francês voltada à investidura dos herdeiros na posse e na propriedade dos bens pertencentes ao acervo de forma automática, independentemente de qualquer ato formal.¹⁴

No caso da posse, costuma-se indicar que o seu exercício direto se dá pelo inventariante, enquanto aos herdeiros é atribuída a posse indireta – isso, ao menos, até o estabelecimento da partilha, diante das dificuldades inerentes ao exercício da posse de forma indiscriminada e independente pelos herdeiros, ainda mais quando são muitos.¹⁵ Certo é que todos exercem a condição de possuidores, sendo-lhes possibilitado o manejo de ações possessórias contra terceiros esbulhadores do patrimônio.¹⁶ Por outro lado, se houver exercício da posse de modo exclusivo por um herdeiro, pode o inventariante reclamar em favor do espólio ou, ainda, haver a cobrança de aluguéis a serem revertidos também em favor do espólio.¹⁷

Todavia, há um embaraço quando se avança para o instituto da propriedade. Conforme bem explicam Daniel Bucar e Daniele Teixeira, a ficção jurídica da *saísine* foi criada em um sistema no qual o inventário não é obrigatório e com a finalidade de viabilizar a imediata passagem do gozo e da fruição dos bens.¹⁸ Ocorre que no Brasil o

¹³ Como explica Daniela de Carvalho Mucilo, o Código Civil de 2002 “optou por tratar da transmissão da herança e, não, necessariamente, da posse e da propriedade dos bens do falecido. Neste sentido, o termo “herança” abarca não apenas a posse e a propriedade, mas também todo o conjunto de relações jurídicas transmissíveis do falecido e também aquelas não personalíssimas com evidente conteúdo patrimonial, no caso, a posse.” MUCILO, Daniela de Carvalho. Posse: da autonomia ao planejamento sucessório. In: TEIXEIRA, Daniele Chaves (Coord.) **Arquitetura do planejamento sucessório**. Belo Horizonte: Fórum, 2022. p. 407-420. Tomo III. p. 412.

¹⁴ CAHALI, Francisco José; HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Direito das Sucessões**. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 37-38.

¹⁵ “Quanto à posse, é destinada aos herdeiros, já com o falecimento, a posse indireta, exercendo o inventariante a posse direta até o estabelecimento da partilha.” Ibidem, p. 38.

¹⁶ MUCILO, Daniela de Carvalho. Op. cit., p. 412.

¹⁷ CAHALI, Francisco José; HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Op. cit., p. 70.

¹⁸ BUCAR, Daniel; TEIXEIRA, Daniele. Direito das sucessões e patrimônio mínimo. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.). In: **Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição**: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, p. 337-353, 2019. p. 340.



inventário é obrigatório, assim como o pagamento do imposto de transmissão, “afastando da experiência brasileira da *saisine* praticada em países onde efetivamente ocorre a transmissão da propriedade de forma automática e sem chancela estatal”¹⁹. A propriedade, então, somente é definitivamente acessada ao término do procedimento, fazendo com que o princípio da *saisine* não se revele inteiramente presente na disciplina sucessória brasileira.²⁰

Independentemente deste embaraço, originado pela idealização da transmissão imediata diante da impossibilidade de que as relações jurídicas se mantenham sem titular, certo é que, no plano fático, assegura-se aos herdeiros a titularidade de eventuais bens imóveis que integrem o espólio, garantindo-lhes renda ou até mesmo o direito à moradia, de elevado assento constitucional.²¹ Trata-se de potencialidade essencial e que minimiza “as barreiras que se levantaram com a obrigatoriedade do inventário no ordenamento brasileiro”²².

Sendo considerada a herança um todo unitário²³, cria-se, com a transmissão dessa, um condomínio *pro indiviso* sobre o acervo hereditário²⁴, sendo a propriedade e a posse regulados pelas normas relativas ao condomínio, nos termos do art. 1.791, parágrafo único, do Código Civil. Somente por ocasião da partilha é que haverá a individualização do quinhão de cada herdeiro.

Até que o inventário seja processado e a partilha finalizada, entretanto, como se comportam os herdeiros neste condomínio forçado? Os herdeiros zelam conjuntamente pelo patrimônio até o regular encerramento do trâmite do inventário? Qual a origem dos recursos que são empregados para tanto: advêm do espólio ou são de titularidade dos

¹⁹ Ibidem, p. 341.

²⁰ Ibidem, p. 342.

²¹ Ibidem, p. 342-343.

²² Ibidem, p. 350.

²³ Código Civil. Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

²⁴ CAHALI, Francisco José; HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Op. cit., p. 69.



herdeiros? Ou, ainda, os recursos são estritamente do herdeiro que se dedica mais aos cuidados do patrimônio ou eventualmente reside em um imóvel do espólio?

Tais perguntas têm o potencial de se tornarem mais complexas diante da maior dinamicidade das famílias na contemporaneidade, advinda principalmente, do aumento significativo de famílias recompostas, “originadas no casamento ou da união estável de um casal, na qual um ou ambos de seus membros têm um ou vários filhos de uma relação anterior”²⁵. Nestas situações, não é incomum que os filhos advindos de anterior relacionamento não formem laços tão estreitos com o(a) novo(a) cônjuge ou companheiro(a) do(a) genitor(a), ou até mesmo com eventuais novos irmãos unilaterais (filhos comuns do novo casal). E, quando a pessoa em comum que os conecta falece, nem sempre há diálogo a respeito da situação patrimonial dos bens do espólio, dando início a uma inércia que se perpetua no tempo. Um filho exclusivo do falecido ou o cônjuge/companheiro supérstite pode permanecer no imóvel do falecido por anos sem nunca ser questionado. Os interesses de cada um são diversos e as necessidades de moradia continuam sendo suficiente suprimidas, mesmo sem a regularização devida²⁶.

Soma-se a esse cenário o fato de os inventários, não raras vezes, serem morosos e custosos. Não há ânimo por parte daqueles que acabaram de perder um familiar em percorrer este trajeto. Na maioria das vezes, também não há um testamento ou outros atos de planejamento sucessório que auxiliem aqueles que ficaram a dar o primeiro passo. Recorda-se que, mesmo registrado um aumento significativo no número de testamentos após a pandemia de Covid-19, ainda se testa pouco em um país de

²⁵ GRISARD FILHO, Waldyr. **Famílias reconstituídas** (Nova forma de conjugalidade e de parentalidade). Tese apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Direito, da Universidade Federal do Paraná, para obtenção do título de Doutor. 2002. p. 60.

²⁶ A este respeito, interessante estudo promovido pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, no ano de 2019, revelou que mais de 30 milhões de domicílios urbanos brasileiros estão irregulares. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade/>. Acesso em: 01 de dez. 2024.



dimensão continental.²⁷ Assim, por anos, permanece o espólio existindo e os bens imóveis que os integram são sustentados pela ficção jurídica da *saisine*.

Buscando romper essa inércia, eventual herdeiro que resida em um imóvel objeto de herança pode se questionar se a usucapião seria uma alternativa viável. E é exatamente este o cenário que permite formular a pergunta norteadora do presente estudo: aberta a sucessão e não partilhado determinado bem imóvel, é possível que um herdeiro se utilize da ação de usucapião, em desfavor dos demais herdeiros, como forma de aquisição exclusiva da propriedade do imóvel?²⁸

No Código Civil de 1916, previa-se que a partilha não seria obstada por “estar um ou mais herdeiros na posse de certos bens do espólio, salvo se da morte do proprietário houverem decorrido trinta anos” (art. 1.722, §2º, CC/16 – prazo reduzido para vinte anos pela Lei nº 2.347/95)²⁹ e também que “aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente do título de boa-fé” (art. 550, CC/16 – prazo reduzido para vinte anos pela Lei nº 2.347/95).³⁰ A leitura sistemática dos artigos, em favor da admissão da usucapião para bem imóvel objeto de herança, no entanto, não encontra mais respaldo no Código Civil atual. E isso pois, prevê-se no Código em vigência que “o herdeiro

²⁷ Conforme a última edição do Cartório em Números, foram realizados menos de 500 mil testamentos públicos entre 2007 e 30 de novembro de 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2024/01/Cartorios-em-Numeros-5a-Edicao-2023-Especial-Desjudicializacao.pdf>. Acesso em 25 de nov. 2024.

²⁸ A formulação da pergunta nestes termos tem como finalidade excluir do estudo as situações nas quais há apenas um herdeiro e também as situações nas quais houve a renúncia dos demais herdeiros quanto à herança – exigindo-se, por exemplo, apenas a formalização da renúncia, de modo que o inventário seja processo com apenas um herdeiro. A investigação é voltada para as situações nas quais há dois ou mais herdeiros e, com exceção de um deles, os demais permanecem em inércia em relação a determinado bem imóvel.

²⁹ Código Civil de 1916. Art. 1.772. § 2º Não obsta à partilha o estar um ou mais herdeiros na posse de certos bens do espólio, salvo se da morte do proprietário houver decorrido vinte anos. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 1955)

³⁰ Código Civil de 1916. Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 1955)



pode sempre requerer a partilha” (art. 2.013, CC/02) – não havendo mais limitador temporal para tanto. Assim, pretende-se investigar qual a resposta para a pergunta na atualidade.

Antes de responder à indagação e indicar qual o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, no entanto, necessário complementar as elucidações sobre a sucessão *causa mortis* com alguns apontamos sobre a usucapião, de modo a conferir sólidas bases ao debate.

3. **A funcionalização e a proteção da posse por intermédio da usucapião**

Com o Código Civil de 2002, buscou-se atualizar o livro do Direito das Coisas, em atenção ao novo conceito constitucional de propriedade.³¹ Conforme ensina Gustavo Tepedino, ao já consolidado aspecto estrutural da propriedade (sustentado pela faculdade de usar, fruir e dispor do bem, além da possibilidade de utilização das vias judiciais para repelir a ingerência alheia), somou-se o aspecto funcional, alicerçado pela função social como elemento interno e como controle de legitimidade funcional.³² A propriedade se desvinculou do estrito uso econômico para também se vincular à sua função social e à pessoa humana, figura central do ordenamento jurídico.

De igual modo, buscou-se a funcionalização da posse. Enfrentada de modo autônomo da propriedade, “a função social da posse está inserida no seu modo de ser e realizar-se”³³, dando ensejo “ao trabalho, à moradia, ao desenvolvimento do núcleo familiar”³⁴. Adicionalmente, como colocado por Luiz Edson Fachin, a usucapião é

³¹ REALE, Miguel. Exposição de motivos do supervisor da comissão revisora e elaboradora do Código Civil. In: **Novo Código Civil**: Exposição de Motivos e Texto Sancionado. 2. ed. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal, 2005. p. 49.

³² TEPEDINO, Gustavo. Os Direitos Reais no Novo Código Civil. In: **Revista da EMERJ**. Rio de Janeiro, p. 168-176, jul./2002 - abr./2003. Edição especial dedicada à publicação dos Anais dos Seminários “EMERJ Debate o Novo Código Civil”, parte II. p. 172.

³³ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária**. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2002. p. 137.

³⁴ TEPEDINO, Gustavo. Os Direitos ..., p. 170.



“ímpar para revelar a importância da posse como autônoma geradora de direitos a partir de um fato”³⁵, o que justificaria a “redução dos prazos de usucapião a lapsos de tempo mais exíguos”³⁶.

A usucapião de bens imóveis, definida como a “aquisição do domínio pela posse prolongada”³⁷, caracteriza-se como uma aquisição originária³⁸ e sem a incidência de imposto de transmissão, prevalecendo a efetiva utilização dos bens sobre o não uso.³⁹ Trata-se do “instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra”⁴⁰.

Guiado pelo princípio da socialidade, o legislador, no âmbito do Código Civil de 2002, diminuiu significativamente os prazos das diversas espécies de usucapião imobiliária. A “valorização da posse, ainda, teve projeção no movimento legislativo de desjudicialização da usucapião, diminuindo-se custos e entraves processuais para o acesso à propriedade”⁴¹.

Ainda que haja mais de uma modalidade de usucapião imobiliária e requisitos específicos para cada uma delas, há dois requisitos de ordem geral a serem verificados: a posse *ad usucapionem* e o transcurso do tempo estabelecido por lei.⁴²

³⁵ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1988. p. 95.

³⁶ Idem.

³⁷ BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. 11. ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1958. v. III. p. 71.

³⁸ “O adquirente por usucapião não sucede juridicamente ao proprietário, não adquirindo *dele*, mas *contra* ele, a partir do preenchimento dos requisitos legais próprios associados ao exercício possessório.” TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos de direito civil – Direitos reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5. p. 112.

³⁹ Ibidem, 111-113.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 5. p. 192.

⁴¹ RODRIGO JR., Otávio Luiz; LEONADO, Rodrigo Xavier. A função social da posse: trinta anos depois. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.) **Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin**. Belo Horizonte: Fórum, p. 559-569, 2019. p. 567.

⁴² TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos de ...**, p. 117.



Embora seja admissível a sua proteção, nem toda posse viabiliza a aquisição da propriedade pela modalidade estudada, como é o caso da posse exercida pelo locatário ou pelo usufrutuário. A posse exigida para fins de usucapião deve ser exercida pelo possuidor como se proprietário fosse, de forma contínua, mansa e pacífica – representada pela não oposição durante todo o lapso temporal exigido por lei.⁴³

Quanto à duração desta posse, o legislador, orientado pelas normas constitucionais, de utilização adequada e racional dos bens, exige prazos menores no Código Civil de 2002, impoñto ao proprietário uma atuação positiva em um menor espaço de tempo.⁴⁴ A usucapião extraordinária, por exemplo, tem seu prazo reduzido de 20 para 15 anos, e a usucapião ordinária de 15 para 10 anos, conforme será detalhado a seguir, podendo, ainda, tais prazos serem reduzidos em determinadas situações.

Para fins da contagem do prazo exigido, admite-se o tempo de posse exercido pelo possuidor antecedente ao que pretende se beneficiar pela usucapião, desde que a natureza da posse seja a mesma.⁴⁵ Por outro lado, aplicam-se as causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição (art. 1.244, CC/02). Assim, por exemplo, não corre a prescrição contra proprietário incapaz (art. 198, inc. I, CC/02) e, se operada a interrupção do prazo, diante de aferição de uma das hipóteses previstas no art. 202 do Código Civil⁴⁶, a contagem do prazo somente se reinicia quando da cessão da causa.⁴⁷

⁴³ Ibidem, p. 117-118.

⁴⁴ Ibidem, p. 120.

⁴⁵ Código Civil. Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

⁴⁶ Código Civil. Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á: I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual; II - por protesto, nas condições do inciso antecedente; III - por protesto cambial; IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores; V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor; VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor. Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.

⁴⁷ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 338.



Para a usucapião extraordinária, a primeira modalidade prevista na Seção do Código Civil destinada à usucapião de bem imóvel, são exigidos somente os dois requisitos gerais: a posse *ad usucapionem* e o lapso temporal de 15 anos (art. 1.238, CC/02). A imposição de um lapso temporal mais extenso dispensa a prova da boa-fé e também do justo título. Conforme acentua a doutrina, trata-se de verdadeira dispensa destes requisitos e não de presunção, tornando-se “irrelevante, por isso mesmo, a prova da má-fé, pois mesmo neste caso será declarada a usucapião”⁴⁸.

O legislador ainda previu a possibilidade de redução do prazo para 10 anos, conforme adiantado, se verificada uma das seguintes hipóteses (art. 1.238, parágrafo único, CC/02): (i) “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual”, ou (ii) “nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”. Exige-se, portanto, que o possuidor demonstre que (i) residiu com ânimo definitivo no imóvel ao longo de 10 anos, não bastando apenas a exploração econômica do bem, por exemplo, pois o que se pretende com tal redução é justamente a valorização da moradia, ou (ii) desenvolveu atividades industriais no local, ou, ainda, atividades ligadas à agricultura ou à pecuária.⁴⁹

A modalidade de usucapião ordinária, por sua vez, exige a demonstração da posse *ad usucapionem* pelo prazo de apenas 10 anos, mas, em contrapartida, exige justo título e boa-fé (art. 1.242, CC/02). Em matéria de posse, defende-se que a boa-fé (subjética) é aferida pelo desconhecimento quanto ao vício possessório durante todo o prazo estipulado pela lei.⁵⁰ O justo título, por sua vez, “consiste no documento apto a,

⁴⁸ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de ..., p. 126. Também a esse respeito, Paulo Nader: “Como se depreende, não se cobra *justo título e boa-fé* do possuidor, pois ambos são presumidos, de nada adianta, ao contestante em juízo, a prova em contrário, uma vez que se trata de presunção absoluta – *juris et de jure*.” NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 116.

⁴⁹ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de ..., p. 127.

⁵⁰ Ibidem, p. 135.



em tese, produzir o efeito translativo do domínio”⁵¹. A doutrina ressalva que ambos os critérios não se confundem, podendo ambos existirem de forma independente:

“Boa-fé e justo título são conceitos que não se confundem. Pode existir a boa-fé sem o justo título e este sem aquela. A boa-fé é o estado subjetivo, o título, o documento legítimo. Assim, por exemplo, um ocupante de longa data de imóvel que crê ser objeto de herança de seus pais, mas que não foi sequer objeto de inventário e tampouco consta como tal no documento matricular, pode ter boa-fé, na medida em que crê fielmente ser o dono do imóvel, mas não tem título. Não pode, portanto, postular a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária.”⁵²

Ademais, assim como na hipótese de usucapião extraordinária, o legislador previu a possibilidade de redução do prazo para aquisição na modalidade ordinária, de 10 para 5 anos, na hipótese de (i) aquisição onerosa, registrada no respectivo cartório, mas cancelada posteriormente, e (ii) desde que verificado que os possuidores estabeleceram moradia no imóvel ou realizaram investimento de interesse social e econômico (art. 1.242, parágrafo único, CC/02). Aqui, portanto, tratam-se de requisitos cumulativos e não alternativos, e, para o segundo requisito, válidos os esclarecimentos feitos ao abordar a redução do prazo na usucapião extraordinária.

A legislação em vigência também admite a usucapião especial rural e a especial urbana (arts. 1.239 e 1.240, CC/02). Tratam-se de modalidades vinculadas à localização do imóvel que se pretende usucapir, se em zona rural ou em área urbana, conforme sugerem os seus próprios nomes, não importando a destinação econômica conferida ao bem, ou a existência de justo título ou de boa-fé.⁵³ Ademais, ambas as modalidades exigem o exercício da posse *ad usucapionem* sobre bem imóvel pelo prazo de 05 anos ininterruptos, para fins de moradia do possuidor ou de sua família, além da inexistência de outro bem imóvel rural ou urbano de sua propriedade. Por fim, em ambas as

⁵¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. Op. cit., p. 333.

⁵² Ibidem, p. 333-334.

⁵³ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de ..., p. 128-133.



hipóteses se impõe uma limitação ao tamanho dos imóveis: de, no máximo, 50 hectares para o imóvel rural e 250 metros quadrados para o imóvel urbano.

Por intermédio da Lei 12.424/2011, inseriu-se, ainda, no Código Civil, a possibilidade de usucapião denominada familiar (art. 1.240-A, CC/02). Trata-se de aquisição de propriedade com o prazo mais exíguo verificado no ordenamento atual, exigindo-se apenas 02 anos de posse *ad usucapionem*, quando há o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro. De modo similar à usucapião especial urbana, exige-se que o imóvel não ultrapasse 250 metros quadrados, seja utilizado para moradia do possuidor ou de sua família, e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Trata-se, assim, de usucapião de propriedade do qual o adquirente já era condômino.⁵⁴ Quanto à esta previsão, a doutrina ressalva ser necessário que o ex-cônjuge ou ex-companheiro tenha efetivamente se afastado do lar, pois, se continuar “praticando atos próprios da posse indireta, como pagamento de cotas condominiais e tributos que incidem sobre o imóvel, o vínculo possessório subsiste e não restará caracterizada a posse *ad usucapionem* pelo cônjuge que mantiver a posse direta”⁵⁵.

Em síntese, estas são as modalidades de usucapião, cabendo ao profissional do direito a identificação das peculiaridades do caso concreto, a fim de conferir o enquadramento normativo adequado. Certo é que em todas as hipóteses há uma “tensão dialética entre o direito subjetivo formal da propriedade e um estado de fato efetivo de aproveitamento e uso dos bens para proteger as necessidades primárias e comuns dos seres humanos”⁵⁶.

Diante de algumas situações pontuais, entretanto, mesmo que preenchidos os requisitos de determinada modalidade de usucapião, surge a dúvida se é admissível tal forma de aquisição da propriedade imobiliária. É o caso, por exemplo, de usucapião de bem imóvel em condomínio.

⁵⁴ Ibidem, p. 133.

⁵⁵ Ibidem, p. 134.

⁵⁶ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. Op. cit., p. 139.



O estudo da doutrina revela haver divergência quanto ao tema. Isso, especialmente, diante do antagonismo entre os institutos: a usucapião tem como essência “a posse individuada e exclusiva sobre área certa e determinada”⁵⁷, enquanto o condomínio é caracterizado pela “posse comum, não individuada e não exclusiva sobre o todo”⁵⁸.

De um lado, nega-se tal possibilidade, sob a justificativa de que a utilização do imóvel por qualquer dos condôminos se dá, tão somente, em razão da permissão dos demais condôminos, inviabilizando o exercício da posse da forma necessária à usucapião.⁵⁹

Ainda que de forma excepcional, há quem defenda, no entanto, tal possibilidade. Afirma-se que, para a usucapião de imóvel em condomínio, é necessário comprovar que a posse de determinado condômino exclui efetivamente a posse dos demais, pelo período determinado em lei, “transformando-se em posse exclusiva a que originariamente surgiu como sendo uma compossessão”⁶⁰ – além, obviamente, do preenchimento dos demais requisitos legais indispensáveis. A esse respeito, elucidativo o seguinte trecho doutrinário:

“A demonstração inequívoca de cessação da compossessão, com o exercício de posse com *animus domini* pelo condômino da integralidade do imóvel ou de parte dele é indispensável ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. A prova há de ser firme no sentido de demonstrar a inversão do ânimo da posse, não bastando a simples vontade do compossuidor em ter a coisa para si, mas a prática de atos que revelem que ele começou a exercer o poder de fato

⁵⁷ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz de. *Usucapião em condomínio*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção direito imobiliário; v. 8 / Coordenador: Alberto Gentil de Almeida Pedrosa). Apresentação do volume, p. XI. Ebook. Disponível em: <https://nextproview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/246690111/v2>. Acesso em: 30 nov. 2024.

⁵⁸ Idem.

⁵⁹ Ao tratar sobre os requisitos pessoais para a usucapião, Orlando Gomes afirma que a pessoa que se encontra em condomínio em relação ao bem comum não pode se valer da usucapião. GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 182.

⁶⁰ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996. v. VI. p. 298.



sobre a coisa em nome próprio, excluindo a posse dos demais. (...) Dito de outro modo, a simples posse exercida por um condômino de modo exclusivo sobre a coisa imóvel em comum não é suficiente hábil para a usucapião, se não for evidenciado que se trata de uma atividade manifestamente incompatível com a posse dos outros.”⁶¹

O ponto sensível do debate reside no fato de que todos os condôminos possuem potencial de utilização da coisa comum, mas nem sempre isso se concretiza.⁶² É o caso, por exemplo, nada incomum, da manutenção de um bem imóvel por determinado herdeiro enquanto não processado o inventário. Recordar-se que, transmitida a herança e não finalizado o inventário e a partilha, os herdeiros permanecem em um regime de condomínio forçado sobre os bens do espólio, mas é comum que apenas um dos herdeiros exerça a posse direta sobre determinado bem imóvel – seja porque lá já residia com o autor da herança, seja por passar a lá residir posteriormente ao falecimento.

A partir desta conjuntura, renova-se a pergunta já formulada, no sentido de se admitir ou não a usucapião de bem imóvel objeto de herança, caracterizada como indivisível e regida pelas normas relativas ao condomínio até a partilha. Neste momento, feitas as considerações pertinentes sobre a aquisição da propriedade, é possível avançar no estudo. E a resposta ao questionamento formulado advém de uma análise do tema à luz dos julgados do Superior Tribunal de Justiça.

4. Usucapião de bem imóvel objeto de herança

A questão relacionada à usucapião foi objeto de recente análise colegiada pelo Superior Tribunal de Justiça, conferindo-se destaque ao tema no Informativo de Jurisprudência nº 822, de 27 de agosto de 2024.⁶³ Trata-se da decisão proferida no

⁶¹ FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz de. Op. cit.

⁶² Idem.

⁶³ Informativo de jurisprudência disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270822%27.cod>. Acesso em: 01 de dez. 2024.



Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial de nº 2.355.307/SP, de relatoria do Ministro Raul Araújo, julgado pela Quarta Turma da Corte Superior.⁶⁴

De acordo com as informações sintetizadas no informativo, a controvérsia central foi delimitada pela existência ou não de interesse processual de herdeiro para demanda de usucapião extraordinária em nome próprio, em desfavor de um segundo herdeiro. A apreciação do acórdão revela, de modo complementar, que tal delimitação se deu em atenção ao debate existente em torno de imóvel objeto de processo de inventário, no qual um dos herdeiros alega que teria direito à propriedade exclusiva do bem, diante do exercício da posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos.

Pois bem. No Tribunal de origem concluiu-se pela extinção do feito, por ausência de interesse processual, considerando que o autor da ação de usucapião figuraria como herdeiro do imóvel a ser usucapido. A Quarta Turma da Corte Superior reverteu a decisão, afirmando-se que “há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária”⁶⁵. A partir deste entendimento, deu-se provimento ao recurso, reconhecendo-se o interesse processual do autor da ação de usucapião e remetendo-se os autos ao Tribunal Estadual para que os requisitos da usucapião fossem devidamente analisados.

Ainda que sucinto, os termos da decisão colegiada não deixam dúvidas: admite-se a usucapião de bem imóvel objeto de herança, sendo o herdeiro legítimo para promover ação de usucapião.

Por intermédio de um resgate de outras decisões colegiadas proferidas pela Corte Superior⁶⁶, constata-se não ter sido a primeira oportunidade na qual houve manifestação

⁶⁴ STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.

⁶⁵ STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.

⁶⁶ Pesquisa de jurisprudência realizada na plataforma disponibilizada pelo Superior Tribunal de Justiça, a partir dos termos “usucapião” e “herança”, sem o preenchimento ou delimitação de qualquer outro



neste sentido. Ainda em 2010, no âmbito do Recurso Especial 668.131/PR, a Quarta Turma reconheceu a legitimidade dos herdeiros para a propositura de demanda de usucapião, revertendo a conclusão originária acerca da ilegitimidade e da impossibilidade jurídica do pedido. Coincidentemente, tal recurso também foi selecionado para integrar Informativo de Jurisprudência da Corte, de nº 443, referente ao período de 16 a 20 de agosto de 2010.⁶⁷

O voto proferido pelo relator na ocasião foi ratificado de forma unânime pelos demais Ministros, merecendo especial destaque o seguinte trecho:

Com efeito, embora haja dissenso na doutrina, a jurisprudência já se pacificou no sentido de que o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, e tenha sido exercida a posse exclusiva, com efetivo *animus domini*, pelo prazo determinado em lei, e sem qualquer oposição dos demais proprietários.

(...)

O regime de condomínio, contudo, é posto de lado no momento em que houver de fato a posse exclusiva por parte de um só condômino, que passa a ter a coisa como sua ("*pro suo*"), com exclusão dos demais, agindo, inclusive, por meio de uma série de atos indicativos de seu *animus domini* a fim de afastar por completo qualquer ato passível de ser interpretado como ato praticado em nome da coletividade. Isso porque, muito embora a comunhão continue a existir de direito, ela deixou de existir de fato. (Pontes de Miranda. Tratado de Direito Privado, p. 124/128)⁶⁸

A decisão proferida no Recurso Especial 1.631.859/SP, julgado pela Terceira Turma, também é valiosa ao estudo, diante das aprofundadas considerações registradas

campo. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 25 de nov. 2024.

⁶⁷ Informativo de jurisprudência disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270443%27.cod>. Acesso em: 01 de dez. 2024.

⁶⁸ STJ, REsp n. 668.131/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010.



no voto da relatora Ministra Nancy Andrichi.⁶⁹ Ali, resgatou-se como se dá a transmissão da herança e como esta é regida até a partilha, para, então, discorrer sobre o cabimento da usucapião em situações análogas, conferindo especial destaque à legitimidade do herdeiro condômino para usucapir em nome próprio e à necessidade de dilação probatória para a verificação dos requisitos necessários à aquisição da propriedade pela modalidade pretendida, afastando-se o exercício da posse como ato de mera tolerância dos demais herdeiros. Na oportunidade, concluiu-se o seguinte:

6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.

7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão – o outro herdeiro/condômino –, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.

8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária.⁷⁰

O que viabiliza a usucapião no caso do condomínio formado entre os herdeiros é, portanto, a transmutação do caráter da posse: diante da ficção jurídica da *saísine*, a posse oriunda da transmissão *causa mortis* é transferida para todos os herdeiros;

⁶⁹ STJ, REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.

⁷⁰ STJ, REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.



entretanto, a posse que, em princípio, seria conjunta, transmuta-se em uma posse exclusiva por um dos herdeiros, com intenção de dono e sem a oposição do demais herdeiros condôminos. Deixa-se, assim, de reconhecer “a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum”⁷¹.

Para que não ocorra tal transmutação, exige-se um posicionamento ativo dos demais herdeiros, pois, estabelecida a inércia desses e o exercício da posse com *animus domini* pelo único herdeiro que estiver na posse direta, este pode pleitear, após o transcurso do prazo legal, a aquisição da totalidade da propriedade deixada pelo falecido.⁷²

A posse exigida para fins de usucapião não se verifica quando, por exemplo, há contrato de comodato ou pagamento de valores a título de aluguel, reivindicação da posse pelos demais herdeiros ou o bem esteja arrolado em inventário em trâmite. Nesses casos, ainda que se mostre exclusiva a posse de determinado herdeiro, ela resulta de atos de mera permissão dos demais, barrando a sua qualificação da forma exigida para fins de usucapião.

Mas, ressalva-se: se for exigido o contrato ou o pagamento, reivindicada a posse ou aberto o inventário após o transcurso do prazo exigido para usucapião, tais diligências já não são mais hábeis a afastar a aquisição da propriedade pelo herdeiro se houve posse *ad usucapionem* anteriormente, pois a sentença de usucapião é meramente declaratória – ou seja, declara o direito pré-existente, originado com o preenchimento dos requisitos legais.⁷³ A inércia do herdeiro pode acabar, portanto, “legitimando o reconhecimento da usucapião àquele que deu ao acervo hereditário a função social através da posse exclusiva e duradoura”⁷⁴.

⁷¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei 10.406, de 10.01.2002 (Coord. Cezar Peluso). 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014. p. 1.129.

⁷² OLIVEIRA, Márcio Berto Alexandrinho de. A usucapião entre herdeiros e o direito de herança. In: **Revista de Direito Privado**, vol. 98/2019, p. 85-105, mar.abr/2019.

⁷³ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de ..., p. 124.

⁷⁴ OLIVEIRA, Márcio Berto Alexandrinho de. Op. cit.



Pelo estudo das decisões colegiadas localizadas na pesquisa jurisprudencial, verifica-se, ainda, que o entendimento *supra* foi manifestado em relação à modalidade de usucapião extraordinária⁷⁵ – a qual, recorda-se, independe de justo título e de boa-fé. Ainda que não tenha sido objeto de apreciação judicial pela Corte Superior, não parece haver óbice quanto à possibilidade de redução do prazo a dez anos, na hipótese em que verificada a moradia habitual do herdeiro, ou a realização de obras ou serviços de caráter produtivo.

Quanto às demais modalidades, verifica-se facilmente a inaplicabilidade da usucapião ordinária e familiar em situações análogas à estudada, pois a primeira exige justo título e a segunda se aplica a ex-cônjuges ou ex-companheiros. Por outro lado, também não parece haver empecilho à aquisição da propriedade pelas modalidades de usucapião especial rural ou urbana, desde que sejam preenchidos seus requisitos. Lembra-se que tais modalidades, ainda que tenham alguns requisitos mais específicos, como a limitação da área a ser usucapida e a inexistência de outro imóvel na esfera patrimonial do sujeito, independem de boa-fé e justo título.

Independente da modalidade selecionada para embasar o pleito, certo é que a aferição da posse *ad usucapionem* demanda robusta produção probatória. É o conjunto de provas produzido nos autos que gerará o convencimento quanto à aquisição da propriedade ou não.⁷⁶ Assim, somente a partir do estudo do caso concreto será possível

⁷⁵ STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.021.731/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.787.720/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021; STJ, REsp n. 1.911.074/PR, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 24/8/2021, DJe de 30/8/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe de 13/5/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.527.409/RN, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020; STJ, REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.

⁷⁶ “Relativamente à prova testemunhal, em geral a mais convincente é a produzida com o depoimento de antigos moradores da localidade onde o imóvel encontra-se situado, especialmente pelos vizinhos que, no dia-a-dia, acompanham a movimentação que ocorre em seu derredor. (...) É comum os requerentes anexarem, aos seus pedidos, comprovantes da quitação do imposto territorial urbano ou rural.” NADER, Paulo. Op. cit., p. 110.



afirmar se será ou não possível resolver o impasse familiar (ou, ao menos, parte dele, quando houver outros bens).

De todo modo, reconhecer a legitimidade dos herdeiros para usucapir, em nome próprio, o imóvel objeto de herança demonstra não apenas a viabilidade da usucapião de bens em condomínio, mas também valoriza o uso efetivo conferido ao bem desde o falecimento do proprietário e permite o direcionamento do imóvel para atender às necessidades pessoais do herdeiro possuidor – que, não raro, dependia economicamente do autor da herança e veio a estabelecer sua moradia no imóvel usucapido.

5. Considerações finais

A análise empreendida no artigo reafirma a relevância da usucapião como instrumento jurídico que vai além de sua função tradicional de regularização imobiliária, apresentando-se também como uma alternativa viável para resolver situações complexas no âmbito do Direito Sucessório.

No contexto da sucessão *causa mortis*, a usucapião emerge como uma solução possível para a aquisição de bem imóvel objeto de herança. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como demonstrado pela análise das decisões colegiadas, revela que a posse *ad usucapionem* prolongada confere ao herdeiro possuidor a legitimidade para pleitear a propriedade do bem por meio da usucapião, em desfavor dos herdeiros que se mantiverem inertes, mesmo sendo a herança indivisível e regida pelas normas relativas ao condomínio.

A aplicação da usucapião em situações de herança reflete a funcionalização tanto da posse quanto da propriedade. O imóvel usucapido por um herdeiro, especialmente quando utilizado como moradia ou para finalidades produtivas, cumpre um papel social ao atender às necessidades concretas do possuidor e de sua família. Essa abordagem alinha-se aos princípios constitucionais de solidariedade e promoção da justiça social, que devem guiar a interpretação e a aplicação das normas jurídicas.



Contudo, a viabilidade da usucapião em casos análogos não permite presumir o resultado final de eventual medida judicial. A produção probatória robusta e a análise cuidadosa do caso concreto são indispensáveis para balizar o desfecho da situação, evitando-se, inclusive, que esse mecanismo seja utilizado de forma abusiva, em prejuízo dos demais herdeiros.

Em última análise, a usucapião em situações de herança não apenas soluciona conflitos familiares de longa data, mas também contribui para a concretização da função social da propriedade. Ao permitir que imóveis sejam devidamente regularizados e definitivamente inseridos na esfera patrimonial do herdeiro possuidor, esse instrumento jurídico promove uma maior eficiência na utilização dos bens e uma resposta mais condizente com os princípios contemporâneos do ordenamento jurídico brasileiro.

6. **Declaração de direitos**

O(s)/A(s) autor(s)/autora(s) declara(m) ser detentores dos direitos autorais da presente obra, que o artigo não foi publicado anteriormente e que não está sendo considerado por outra(o) Revista/Journal. Declara(m) que as imagens e textos publicados são de responsabilidade do(s) autor(s), e não possuem direitos autorais reservados a terceiros. Textos e/ou imagens de terceiros são devidamente citados ou devidamente autorizados com concessão de direitos para publicação quando necessário. Declara(m) respeitar os direitos de terceiros e de Instituições públicas e privadas. Declara(m) não cometer plágio ou auto plágio e não ter considerado/gerado conteúdos falsos e que a obra é original e de responsabilidade dos autores.

7. **Referências**

1. ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2002.
2. ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. Sucessões. Rio de Janeiro: Livraria Cruz Coutinho, 1915.
3. BEVILAQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado. 11. ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1958. v. III.



4. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 de nov. 2024.
5. BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 26 de nov. 2024.
6. BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 26 de nov. 2024.
7. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Quarta Turma. AgInt no AREsp 2.355.307/SP. Relator Ministro Raul Araújo, julgado em: 17/6/2024, publicado em: 27/6/2024.
8. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Quarta Turma. AgInt no AREsp 1.527.409/RN. Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em: 20/2/2020, publicado em 3/3/2020.
9. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Quarta Turma. AgInt no REsp 1.787.720/CE. Relator Ministro Raul Araújo, julgado em: 27/9/2021, publicado em 3/11/2021.
10. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Quarta Turma. AgInt no REsp 1.840.023/MG. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em: 10/5/2021, publicado em: 13/5/2021.



11. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Quarta Turma. REsp 668.131/PR. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em: 19/8/2010, publicado em: 14/9/2010.
12. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Terceira Turma. AgInt no REsp 2.021.731/SP. Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em: 29/5/2023, publicado em: 1/6/2023.
13. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Terceira Turma. REsp 1.631.859/SP. Relatora Ministra Nancy Andrighi. julgado em: 22/5/2018, publicado em: 29/5/2018.
14. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Órgão julgador: Terceira Turma. REsp 1.911.074/PR. Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em: 24/8/2021, publicado em: 30/8/2021.
15. BUCAR, Daniel; TEIXEIRA, Daniele. Direito das sucessões e patrimônio mínimo. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.). In: Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, p. 337-353, 2019.
16. CAHALI, Francisco José; HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Direito das Sucessões. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.
17. CORTIANO JUNIOR, Eroulths; RAMOS, André Luiz Arnt. Diálogos: o direito das sucessões e os institutos fundamentais de direito civil. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.). Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, p. 767-771, 2019.
18. FACHIN, Luiz Edson. A função social da posse e a propriedade contemporânea. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1988.



19. FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz de. Usucapião em condomínio. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção direito imobiliário; v. 8 / Coordenador: Alberto Gentil de Almeida Pedroso). Ebook. Disponível em:
<https://next-proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/246690111/v2>. Acesso em: 30 nov. 2024.
20. GOMES, Orlando. Direitos Reais. 20. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010.
21. GRISARD FILHO, Waldyr. Famílias reconstituídas (Nova forma de conjugalidade e de parentalidade). Tese apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Direito, da Universidade Federal do Paraná, para obtenção do título de Doutor. 2002.
22. LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996. v. VI.
23. LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei 10.406, de 10.01.2002 (Coord. Cezar Peluso). 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014.
24. MUCILO, Daniela de Carvalho. Posse: da autonomia ao planejamento sucessório. In: TEIXEIRA, Daniele Chaves (Coord.) Arquitetura do planejamento sucessório. Belo Horizonte: Fórum, 2022. p. 407-420. Tomo III.
25. NADER, Paulo. Curso de direito civil: direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4.
26. NEVARES, Ana Luiza Maia. A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.
27. NEVARES, Ana Luiza Maia. Fundamentos da sucessão legítima. In: TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; RIBEIRO, Gustavo Pereira Leite



- (Coords.). Manual de Direito das Famílias e das Sucessões. 2. ed. Belo Horizonte: Dei Rey-Mandamentos, 2010.
28. OLIVEIRA, Márcio Berto Alexandrinho de. A usucapião entre herdeiros e o direito de herança. In: Revista de Direito Privado, vol. 98/2019, p. 85-105, mar.abr/2019.
29. PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das Coisas. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.
30. REALE, Miguel. Exposição de motivos do supervisor da comissão revisora e elaboradora do Código Civil. In: Novo Código Civil: Exposição de Motivos e Texto Sancionado. 2. ed. Brasília: Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal, 2005.
31. RODRIGO JR., Otávio Luiz; LEONADO, Rodrigo Xavier. A função social da posse: trinta anos depois. In: EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; CORTIANO JÚNIOR, Eroulths (Coord.) Transformações no Direito Privado nos 30 anos da Constituição: estudos em homenagem a Luiz Edson Fachin. Belo Horizonte: Fórum, p. 559-569, 2019.
32. TEPEDINO, Gustavo. Os Direitos Reais no Novo Código Civil. In: Revista da EMERJ. Rio de Janeiro, p. 168-176, jul./2002 - abr./2003. Edição especial dedicada à publicação dos Anais dos Seminários “EMERJ Debate o Novo Código Civil”, parte II.
33. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de direito civil – Direitos reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5.
34. VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 5.