

A POSSIBILIDADE DO RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO DE IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA

SOUZA, Paulo Victor Meira de^a; SIMÕES, Marcelo Maranhão^b

^a Bacharel em Direito pelo UNIFAGOC

^b Mestre em Direito pela Universidade Católica de Petrópolis (UCP) e Professor do UNIFAGOC



paulimmeira2@gmail.com
marcelo.simo@unifagoc.edu.br

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo geral analisar a possibilidade do reconhecimento da usucapião de bem imóvel objeto de herança. Com isso, o estudo tem como objetivos específicos a revisão da literatura sobre usucapião e direitos sucessórios, a identificação dos requisitos legais para usucapir bens herdados e a análise de decisões judiciais relevantes, particularmente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e do Superior Tribunal de Justiça. O presente trabalho busca contribuir para o aprimoramento do conhecimento jurídico acerca da usucapião, destacando sua importância e aplicabilidade na resolução de conflitos sucessórios. Dividido em quatro capítulos, o trabalho detalha primeiramente o conceito e as características da usucapião, seguido por uma exploração do instituto da sucessão. Depois, discute a viabilidade da usucapião em casos de herança. Finalmente, o estudo examina decisões judiciais específicas para entender como a usucapião é tratada em contextos hereditários. A metodologia utilizada no presente trabalho foi qualitativa com técnicas de pesquisa bibliográfica e documental. Com base na pesquisa, pode-se verificar que não há impedimento acerca da possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança, desde que o autor preencha com todos os requisitos previstos para tal, quais sejam, posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini, e o lapso temporal exigido no domínio da coisa. Além disso, este estudo identificou outros pontos ao longo do trabalho, como a questão do princípio da função social da propriedade no direito Sucessório.

Palavras-chave: Usucapião. Herança. Possibilidade. Jurisprudência.

INTRODUÇÃO

A usucapião é um instituto jurídico que visa conceder a propriedade de um bem móvel ou imóvel àquele que o possuir por determinado período, desde que cumpridos determinados requisitos legais (Tartuci, 2022, p. 2043). Por sua vez, os direitos sucessórios regulam a transmissão da propriedade de um bem após a morte do proprietário (Gonçalves, 2019, p. 18). Nesse contexto, surge a seguinte questão: é possível o reconhecimento da usucapião de imóvel objeto de herança na qual não foi feita a abertura do inventário pelos herdeiros?

Com o intuito de responder a essa questão, este trabalho tem como objetivo geral analisar a possibilidade do reconhecimento de usucapião de bem imóvel de herança. Para tanto, buscar-se-á atingir os seguintes objetivos específicos: realizar uma revisão bibliográfica e documental sobre os conceitos e características da usucapião e dos direitos sucessórios; identificar os requisitos e condições necessárias para que a usucapião de bens de herança entre herdeiros possa ser concedida; analisar como a jurisprudência vem tratando do tema em questão.

A justificativa para o estudo do presente trabalho se dá como uma forma de contribuir para o debate acerca do reconhecimento da usucapião de imóveis objeto de herança e para a compreensão da aplicação dessa forma de aquisição de propriedade em casos específicos. Além disso, a pesquisa busca contribuir para o aprimoramento do conhecimento jurídico acerca da usucapião, destacando sua importância e aplicabilidade na resolução de conflitos sucessórios.

Este trabalho será dividido em quatro capítulos. No primeiro, será feita uma análise detalhada do instituto da usucapião, suas características, requisitos e finalidades. No segundo capítulo, será apresentado um panorama geral sobre o instituto da sucessão, abordando conceitos, espécies e suas regras gerais. No terceiro, será discutida a possibilidade de usucapião de herança entre herdeiros, destacando as condições para sua aplicação. Por fim, no quarto capítulo, será realizada uma análise jurisprudencial, acerca do reconhecimento jurídico da ação de usucapião proposta por herdeiro sobre bem imóvel objeto de herança.

A metodologia deste trabalho será fundamentada em pesquisa bibliográfica e documental. Será feita uma revisão da literatura sobre os temas abordados, incluindo leis, doutrinas, artigos, teses e dissertações relevantes para o estudo. Além disso, serão analisadas alguns julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e também do Superior Tribunal de Justiça relacionados ao tema, buscando identificar os principais argumentos utilizados pelos magistrados em relação à possibilidade ou não do reconhecimento da usucapião em imóveis objeto de herança. Por fim, serão apresentadas as conclusões obtidas ao longo do trabalho.

DA USUCAPIÃO

A usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade de um bem por meio da posse prolongada e ininterrupta, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos (Tartuci, 2022, p. 2043). Trata-se de um instituto reconhecido pelo ordenamento jurídico que visa conferir segurança e estabilidade às relações de propriedade.

No Brasil, existem diversas modalidades de usucapião previstas na legislação. Conforme explica Diniz (2014, p. 189), as principais modalidades são a usucapião extraordinária, a ordinária, a especial urbana e a especial rural. Tais modalidades estão previstas a partir do artigo 1.238, do Código Civil brasileiro (Brasil, 2002).

A usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, exige período mínimo de quinze anos, de forma pacífica, ininterrupta e com a intenção de ser dono (Brasil, 2002). Segundo Tartuci (2022, p. 1168), essa modalidade dispensa a comprovação de justo título e a boa-fé. Além disso, o parágrafo único do artigo 1.238 assegura que o prazo pode ser reduzido para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras e serviços de caráter produtivo (Brasil, 2002).

Já a usucapião ordinária é aquela em que se exige o justo título e a boa-fé, e um período mínimo de 10 anos na posse da coisa. Conforme se extrai do caput, do artigo 1.242, do Código Civil, “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título (contrato de compra e venda, por exemplo) e boa-fé, o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002). Ademais, segundo Fábio Ulhoa Coelho, a lei reduz o prazo da usucapião ordinária para 5 anos conforme o art.

1.242 do Código Civil em seu parágrafo único, desde que presentes duas circunstâncias concomitantes:

A primeira diz respeito à aquisição onerosa do bem, com base em registro do Registro de Imóveis que vem a ser posteriormente cancelado. Para atender a essa condição, o possuidor deve ter pago pela coisa a quem parecia ser, pelo constante do Registro de Imóveis, o verdadeiro proprietário do bem. A segunda está relacionada à destinação dada ao imóvel. Para que se beneficie do prazo menor, o possuidor deve ter fixado no local sua moradia (ainda que não habitual) ou feito nele um investimento com importância social ou econômica. (Coelho, 2020, p. 57).

Por outro lado, a usucapião especial rural é um instituto jurídico previsto no ordenamento jurídico brasileiro que busca assegurar o direito à propriedade a quem ocupa e explora de forma mansa, pacífica e ininterrupta um imóvel rural, atendendo aos requisitos legais. Conforme Tartuci (2022, p. 2180), a usucapião especial rural está disciplinada no caput do art. 191 da CF/1988, além de regulamentada no Código civil e em leis esparsas, e o prazo necessário para a sua configuração é de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, desde que a área não exceda 50 hectares. Nesse sentido, observa-se que a finalidade da usucapião especial rural é conferir segurança jurídica aos ocupantes de terras rurais, garantindo-lhes o direito de propriedade por meio do reconhecimento da posse prolongada e incontestada.

Por fim, a usucapião constitucional ou especial urbana está prevista no artigo 183 da nossa Constituição (Brasil, 1988), no artigo 1.240 do Código Civil (Brasil, 2002) e no artigo 9º do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001). Essa modalidade de usucapião possibilita que aqueles que possuam uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por um período de cinco anos, de forma contínua, pacífica e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquiram a propriedade do imóvel, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Tartuci, 2022, p. 2185).

No entanto, é importante ressaltar que o Estatuto da Cidade assegura que o título do domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem, à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil, e que essa modalidade de usucapião não pode ser concedida mais de uma vez ao mesmo possuidor, uma vez que visa garantir o direito mínimo de moradia (Diniz, 2014, p. 193).

Portanto ao analisarmos as diferentes modalidades de usucapião, fica evidente que, independente do tipo escolhido, elas possuem em comum alguns requisitos, como coisa hábil ou suscetível de usucapião; posse com animus domini, mansa e pacífica; decurso de tempo ininterrupto e, em se tratando da ordinária, necessário ainda, justo título e boa-fé.

DO DIREITO SUCESSÓRIO

A palavra “sucessão” possui duas vertentes para o direito. Segundo Gonçalves (2021, p. 11), a sucessão, em sentido amplo, ocorre quando uma pessoa assume o lugar de outra, substituindo-a na titularidade de bens. Essa ideia de sucessão está presente, por exemplo, numa compra e venda, em que o comprador sucede ao vendedor. No

entanto, no âmbito do direito sucessório, o termo é utilizado de forma restrita, referindo-se exclusivamente à sucessão que decorre da morte de alguém, ou seja, a sucessão causa mortis.

Conforme disciplina o art. 1.784 do Código Civil (Brasil, 2022), “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Tal artigo, conforme mencionado por Lobo (2016, p. 45), não se limita somente aos herdeiros, mas também aos demais sucessores, inclusive os legatários e, na falta desses, a Fazenda Pública.

Doutro norte, observa-se que não se faz necessária a inclusão no registro de imóveis para que se comprove a transferência da propriedade, pois de acordo com o referido artigo, basta a morte para que a propriedade seja transferida aos herdeiros. Surge então o princípio da *saisine*, um dos mais importantes do Código Civil (Tartuci, 2022, p. 2226).

Assim, existem dois tipos de sucessão. A sucessão legítima é a que deriva da lei e estabelece a ordem das ocupações hereditárias, presumindo a vontade do autor da herança. Por outro lado existe a sucessão testamentária, que é estabelecida pela última vontade do *de cujus* por meio de um testamento, cabendo ao testador dispor da parte disponível de seus bens, de modo que, se tiver herdeiros necessários, só será permitido a ele dispor de metade dos seus bens, pois a outra parte corresponde a legítima. A sucessão testamentária é um exercício de autonomia privada do autor da herança dentro dos limites prescritos por lei (Tartuci, 2022, p. 3350).

Portanto, a sucessão causa mortis é a transferência da herança, no todo ou em parte, por morte de alguém, a um ou mais herdeiros no momento da morte do *de cujus*.

Diante disso, é necessário observarmos a relação da função social da propriedade com o direito sucessório. Lôbo (2016, p. 40) ressalta a mudança de paradigma ocorrida com a Constituição de 1988, na qual a propriedade deixou de ser concebida como um direito individualista e absoluto, passando a ser subordinada à sua função social. Nessa perspectiva, o direito das sucessões também se orienta pela função social, priorizando os interesses sociais em relação ao direito à herança.

Por outro lado, Tartuci aborda a função social da propriedade no direito sucessório como uma base fundamental, que vai além da mera transmissão patrimonial:

Conclui-se que o Direito Sucessório está baseado no direito de propriedade e na sua função social (art. 5.º, XXII e XXIII, da CF/1988). No entanto, mais do que isso, a sucessão mortis causa tem esteio na valorização constante da dignidade humana, seja do ponto de vista individual ou coletivo, conforme os arts. 1.º, inciso III, e 3.º, inciso I, da Constituição Federal de 1988, tratando o último preceito da solidariedade social, com marcante incidência nas relações privadas. (Tartuci, 2017, p. 17).

Em virtude dos fatos mencionados pelos autores, observa-se que o direito sucessório ressalta a necessidade de priorizar os interesses sociais e promover a solidariedade, além da dignidade humana, tanto individual quanto coletivamente, como base essencial para a sucessão.

A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA

A usucapião representa uma forma original de se obter a propriedade de um bem por meio da sua posse contínua e estendida ao longo do tempo. Para tanto, a pessoa interessada deve cumprir com critérios específicos estabelecidos no Código Civil, incluindo o tempo mínimo de posse.

É relevante notar que há duas categorias distintas de posse: a “ad interdicta”, que oferece direitos de proteção à posse, como acontece com o locatário; e a “usucapionem”, que é qualificada para transformar-se em propriedade. Neste último caso, a pessoa deve mostrar que manteve a posse duradoura e contínua do bem e também apresentar evidências de que realmente desejava ser o proprietário do mesmo (Tartuci, 2022, p. 2032).

De igual forma, bens que fazem parte do acervo hereditário também podem ser objeto de usucapião. Isso acontece porque o direito à herança é uma extensão do direito de propriedade e, portanto, está sujeito à usucapião.

Quando o originador da herança morre, a propriedade e a posse indireta dos bens herdados passam instantaneamente aos herdeiros, aos quais cabe agir para assumir a posse direta da sua parcela da herança. Pinto (2014, p. 1178) afirma que:

[...] a herança é deferida como um todo unitário, mesmo que sejam vários herdeiros; assim, cada coerdeiro terá direito à posse e à propriedade sobre a herança. Então, antes da ocorrência da partilha, haverá o instituto da composesse (exemplo: condomínio pro indiviso). Se ocorre composesse em razão da indivisibilidade de tal universalidade, esta será regulada pelas regras do condomínio. Cada coerdeiro que deseje defender a sua deverá se valer dos interditos possessórios, e não do uso das ações petórias [...].

Embora o artigo 5º, inciso XXX, da Constituição da República de 1988 assegure o direito à herança aos descendentes do falecido, essa proteção constitucional não é inalterável. A herança não é um direito incondicional e pode ser sujeita à usucapião como qualquer outra forma de propriedade privada (Brasil, 1988).

A Constituição também coloca limitações expressas sobre o direito à herança. O inciso XLV do artigo 5º declara que a responsabilidade pela reparação de danos e a perda de bens podem se estender aos herdeiros, até o limite do valor do patrimônio recebido, confirmando que o direito à herança não é absoluto (Brasil, 1988).

Portanto, nem o direito de propriedade, nem o direito dos herdeiros sobre sua parte na herança são absolutos. Estes podem ser sujeitos a usucapião por um terceiro ou por um co-herdeiro que detém a posse do conjunto da herança, especialmente porque a legislação nacional apenas proíbe a usucapião de propriedades públicas, sem estender essa proibição aos bens herdados.

Além disso, nas palavras de Benedito Silvério Ribeiro (2008, p. 265):

Há, todavia, possibilidade de um herdeiro usucapir contra co-herdeiro, mas isso tem cabimento quando aquele exerça posse exclusiva e tenha manifesta intenção de possuir a coisa toda para si, excluindo os demais, de forma que se afigurem límpidas as condições de afastamento dos outros. Deverá essa posse ser exercida com o ânimo de proprietário ('cum animo domini'), observando-se os demais requisitos de lei. O herdeiro aí será o autor da ação, não na qualidade em foco, mas como possuidor do todo.

Assim, poderá um herdeiro perder seu direito à herança caso não tome as medidas necessárias para assumir o controle direto de sua parte na herança e permita que outro herdeiro tenha controle exclusivo sobre os bens herdados, como se fosse o legítimo proprietário. Isso ocorre porque todas as propriedades privadas devem cumprir sua função social. Portanto, aqueles que não agirem para assumir controle direto ou dar uma função social à sua parte na herança não terão seus direitos de herança protegidos.

Por isso, a ideia de que um herdeiro não pode adquirir a parte de outro herdeiro por usucapião não tem fundamento no sistema jurídico em vigor. Trata-se de uma construção jurídica infundada. Infelizmente, há decisões judiciais que rejeitam a usucapião entre herdeiros, mas essas sentenças não têm respaldo legal.

Portanto, a ação de usucapião visando bem imóvel de herança não encontra impedimento na legislação pátria. Para pleitear, basta que o autor da ação demonstre, de forma inequívoca, a posse mansa e pacífica, sem oposição, por um tempo exigido em lei.

Ao abordar recentemente esse tópico, o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido a validade da usucapião entre condôminos. Ele permite que um condômino adquira por usucapião a propriedade de um imóvel deixado por um falecido, desde que exerça posse exclusiva e manifesta vontade de ser proprietário ("animus domini") durante o período estipulado em lei e sem contestação dos outros proprietários ou herdeiros, como será detalhado no capítulo seguinte.

JULGADOS ACERCA DO TEMA

A análise jurisprudencial desempenha um papel importante no âmbito deste trabalho de conclusão de curso. As divergências doutrinárias que permeiam a possibilidade de adquirir um imóvel de um espólio através da usucapião são esclarecidas pela jurisprudência, que atua contribuindo para uma compreensão abrangente e fundamentada sobre o tema em questão.

A partir desse pressuposto, apresentaremos uma breve pesquisa jurisprudencial trazendo alguns julgados importantes acerca do tema.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. ACCESSIO POSSESSIONIS. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO. POSSE EXCLUSIVA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELO IMPROVIDO. SENTENÇA. MANUTENÇÃO.

- Na ação de usucapião, considera-se indispensável a demonstração, por prova robusta, da posse pacífica, ininterrupta e com animus domini pelo prazo legalmente previsto, haja vista tratar-se de meio judicial de contestação do registro, que, por sua vez, goza de fé pública e induz presunção relativa de propriedade.
- Apesar de ser possível a um herdeiro usucapir imóvel pertencente ao condomínio, é preciso que 'se afigurem límpidas as condições de afastamento dos outros' (BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO, Tratado de Usucapião, Vol. 01. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 265), devendo haver inequívoca comprovação de que a posse sobre o bem, além de exclusiva, é exercida de forma mansa, pacífica, sem qualquer oposição e com animus domini.
- Demonstrada a satisfação dos requisitos legalmente exigidos, impõe-se a manutenção da procedência do pedido. (TJMG - Apelação Cível

1.0000.22.094018-3/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/04/2023, publicação da súmula em 20/04/2023).

Observa-se, pelo julgado procedente acima, que a autora conseguiu comprovar veementemente sua posse mansa e pacífica, e com *animus domini*. Ademais, a autora conseguiu somar o tempo de posse dos seus genitores à sua própria posse, para completar o tempo necessário para a usucapião, não sendo requisitos necessários nesse caso em específico, justo título e boa-fé.

No voto, o relator concluiu que, considerando a prova testemunhal e documental, a autora é herdeira do antigo possuidor e que a posse exercida pelos herdeiros, incluindo a autora, ultrapassa os 30 anos. Ele destaca a divisão fática das terras entre os herdeiros após o falecimento do pai da autora e ressalta que a posse dela passou a ser exercida com exclusividade desde então.

Com base nesses argumentos, o relator concluiu que os requisitos para a usucapião extraordinária foram cumpridos, incluindo a soma do tempo de posse dos genitores com a posse da autora, e que a procedência da ação de usucapião é justificada.

Por fim, o relator negou provimento ao recurso interposto pelos réus e manteve a sentença de primeira instância que julgou procedente o pedido de usucapião.

APELAÇÃO - AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA - AUSÊNCIA DE POSSE EXCLUSIVA - RECURSO DESPROVIDO. Restando comprovada a inexistência de posse exclusiva por um único herdeiro em detrimento dos demais, correta a sentença que julga improcedente o pedido de usucapião especial urbana. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.119979-5/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 28/06/2023, publicação da súmula em 04/07/2023).

No julgado acima, a apelante alegou estar em posse indireta de um imóvel de sua família há mais de cinco anos, de forma contínua, pacífica e sem oposição de terceiros, buscando a reforma da sentença que julgou improcedente seu pedido de usucapião.

No voto, o relator concentrou-se nos requisitos legais para a usucapião especial, destacando a importância da posse prolongada e ininterrupta, a boa-fé do possuidor, a ausência de oposição de terceiros e a posse exclusiva do imóvel.

Um ponto crucial foi o falecimento dos pais da apelante, o qual implicou a transmissão da posse dos bens da herança, estabelecendo um condomínio entre os herdeiros. Além disso, ao considerar que a apelante reconheceu a presença de outra residente no imóvel (viúva de um de seus irmãos falecidos), a sentença manteve sua decisão original de improcedência, uma vez que a apelante não atendeu ao requisito da posse exclusiva.

Por fim, o voto concluiu pela negação do provimento à apelação, mantendo a sentença original.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - HERDEIRO - POSSIBILIDADE DE USUCAPIR IMÓVEL - POSSE EXCLUSIVA - DEMONSTRADA - REQUISITOS

COMPROVADOS. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que a lei não põe óbice ao ajuizamento da ação de usucapião por herdeiro, bastando que este comprove o exercício da posse plena e exclusiva do bem objeto de herança, pelo prazo legal fixado. Neste contexto, ainda que o imóvel seja resultado de sucessão hereditária, há interesse de agir do herdeiro em usucapi-lo. Deve restar comprovado que a posse sobre o bem, além de exclusiva, é exercida de forma mansa, pacífica e sem qualquer oposição. Restando comprovado o preenchimento dos requisitos legalmente exigidos para a usucapião, a sentença deve ser reformada e a procedência do pedido reconhecida. (TJMG - Apelação Cível 1.0491.17.000589-7/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/02/2020, publicação da súmula em 04/03/2020).

No julgado acima, os autores conseguiram a procedência da ação de usucapião comprovando o exercício de posse exclusiva dos imóveis por mais de 40 anos, de forma mansa e pacífica e sem oposição de terceiros. Conforme evidenciado no julgado, considerou-se que os autores possuíam *animus domini*, comprovado por documentos e testemunhas, concluindo que os autores exerceram posse exclusiva, contínua e prolongada sem ato de tolerância do proprietário anterior, possibilitando a configuração do *animus domini*, e consequentemente, a prescrição aquisitiva.

Além disso, a jurisprudência do STJ estabeleceu o reconhecimento da usucapião de imóvel objeto de herança em decisão inovadora da Ministra Nancy Andrighi da 3ª Turma do STJ, REsp 1.631.859/SP.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 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. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. (REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.)

No julgado acima, a recorrente ajuizou uma ação de usucapião extraordinária contra o espólio de sua falecida mãe, no entanto a sentença extinguiu o processo sem resolução do mérito. Ademais, em sede recursal o TJ/SP, negou provimento à apelação da recorrente.

No recurso especial, a recorrente alegou que não teve a oportunidade de apresentar outras provas para comprovar sua posse exclusiva do imóvel por mais de 30 anos.

Em seu voto, a relatora apresentou precedentes do STJ que reconhecem a possibilidade de usucapião por um condômino, desde que cumpridos os requisitos legais da usucapião. Destacou ainda que a posse exclusiva com *animus domini* é fundamental, e a recorrente deve comprovar que sua posse não decorre apenas de ato de tolerância.

Por fim, a relatora reconheceu a possibilidade de usucapião por parte da herdeira, desde que ela comprovasse a posse exclusiva e cumprisse os requisitos legais da usucapião extraordinária, anulando a decisão anterior e ordenando que o processo prosseguisse para análise dos elementos de prova.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve por objetivo analisar a possibilidade da usucapião de um imóvel objeto de herança. Com efeito, para chegar a essa conclusão, percorreu-se a doutrina para entender os conceitos da usucapião e suas modalidades, expondo a forma como a usucapião acontece e os requisitos que a permeiam. Ademais, no âmbito dos direitos sucessórios, foi explorada a sucessão causa mortis, que ocorre após o falecimento de alguém, transmitindo a herança aos herdeiros legítimos e testamentários. A relação entre a função social da propriedade e o direito sucessório foi destacada, demonstrando a mudança de paradigma da propriedade como um conceito mais abrangente que prioriza a função social e a dignidade humana.

Conclui-se, portanto, que tanto a doutrina quanto a jurisprudência têm se mostrado favoráveis à possibilidade de um herdeiro usucapir um imóvel objeto de herança, desde que sejam preenchidos os requisitos da modalidade aplicável ao caso, quais sejam, a posse mansa, pacífica e ininterrupta, o lapso temporal exigido e o *animus domini* no domínio da coisa.

Além disso, a análise dos julgados, tanto procedentes quanto improcedentes, permitiu compreender as características e o caminho que o herdeiro deve seguir para reconhecer tal direito e tornar-se o possuidor do bem.

Por fim, diante de tudo sobre o qual foi discorrido, conclui-se que há motivos suficientes para que outros pesquisadores desenvolvam apontamentos fomentando

discussões voltadas para esse assunto.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Daniel de Souza. **Análise do cabimento da usucapião em imóvel objeto de herança requerida pelo herdeiro**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Centro Universitário de Ciências e Empreendedorismo, Curso de Direito, Santo Antônio de Jesus - BA, 2023.
- BRASIL. **Constituição Federal** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 ago. 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Diário Oficial da União, 2001. Acesso em: 21 maio 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 02 maio 2023.
- BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG**. Apelação Cível: AC 1.0000.23.119979-5/001, Relator: Des. Alexandre Victor de Carvalho, DJ: 28/06/2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1891536635>. Acesso em: 15 ago. 2023.
- BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG**. Apelação Cível: AC 1.0000.22.094018-3/001, Relator: Des. José Marcos Vieira, DJ: 19/04/2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1835244923>. Acesso em: 15 ago. 2023.
- BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG**. Apelação Cível: AC 1.0491.17.000589-7/001, Relator: Des. Luciano Pinto, DJ: 20/02/2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/817028382>. Acesso em: 15 ago. 2023.
- BRASIL. **Supremo Tribunal de Justiça**. REsp: 1631859 SP 2016/0072937-5. Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ: 22/05/2018, T3 - TERCEIRA TURMA. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/860118433/recurso-especial-resp-1631859-sp-2016-0072937-5?ref=serp>. Acesso em 15 ago. 2023.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. Direito das coisas: direito autoral, v. 4 [livro eletrônico]. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Direito das Coisas, v. 4. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Direito das sucessões, v. 7. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- LÔBO, Paulo. **Direito civil: sucessões**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito civil sistematizado**. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: MÉTODO, 2014.
- PROVIN, Alan Felipe; BALT, Márcia Back. Possibilidade de usucapião de herança entre herdeiros. **Revista Juris UniToledo**, v. 6, n. 02, 2021.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2008.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 12. ed., São Paulo: Editora Método, 2022.
- TARTUCE, Flávio. **Direito civil**, v. 6: direito das sucessões. 10. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.