

USUCAPIÃO DE IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA

Thalma Almeida Silva Araújo¹

RESUMO

O presente artigo, apresentado como condição para a obtenção de nota avaliativa da disciplina Reais I do curso de Direito - UFBA, tem como alvo, através de uma visão acadêmica, discorrer sobre a questão da usucapião no Brasil, que é uma forma originária para aquisição da propriedade, meio em qual o possuidor passa a ser proprietário. É um meio de aquisição de domínio pela posse prolongada da coisa durante certo lapso temporal, com os devidos requisitos previstos na lei. Não tendo a exigência de justo título, presumindo-se boa-fé, e assim pode-se ver declarada a propriedade por meio de sentença judicial. O enfoque da pesquisa, é a possibilidade ou não, de usucapir imóvel objeto de herança por um dos herdeiros.

Palavras-chave: Aquisição. Posse. Propriedade. Herança. Usucapião

ABSTRACT

This article, presented as a condition for obtaining an evaluative grade for the subject Reais I of the Law course - UFBA, aims, through an academic view, to discuss the issue of adverse possession in Brazil, which is an original form of acquisition of the property, the means in which the owner becomes the owner. It is a means of acquiring domain through the prolonged possession of the thing during a certain period of time, with the due requirements provided for by law. Not having the requirement of fair title, assuming good faith, and thus property can be declared through a court decision. The focus of the research is the possibility or not of purchase property that is the object of inheritance by one of the heirs.

Keywords: Acquisition. Possession. Property. Heritage. Usucapion.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, por meio da qual o possuidor se torna proprietário. É a aquisição do domínio pela posse prolongada da coisa durante certo lapso de tempo, com os requisitos previstos na lei.

O objetivo da usucapião é acabar com a incerteza da propriedade, assegurando a paz e a tranquilidade na vida social pelo reconhecimento da propriedade em favor daquela pessoa que

¹ Graduanda em Direito pela UFBA. E-mail: thalma.almeida@ufba.br

por longa data é o seu possuidor. Sua finalidade é o cumprimento da função socioeconômica da propriedade, de acordo com os artigos 6º e 170, da Constituição Federal de 1988.

Este trabalho tem como objetivo explicar de uma forma simplória o tema acerca da usucapião, apresentando os seus requisitos e com enfoque na usucapião de propriedades oriundas de herança e as discussões no que concerne a sua (im)possibilidade.

A metodologia usada para a elaboração do presente trabalho consiste nos ensinamentos ministrados em aula e na pesquisa bibliográfica em livros, textos e vídeos que versam acerca do assunto.

2 USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS

A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse ininterrupta e prolongada da coisa, devendo o usucapiente preencher os demais requisitos previstos no Código Civil, o que inclui o lapso temporal mínimo.

Vale registrar a existência de dois tipos de posse, a posse *ad interdicta*, que gera direitos de defesa da posse, como é o caso do locatário, e a posse *usucapionem*, que é apta para adquirir a propriedade, onde o interessado deve comprovar a posse ininterrupta e prolongada do imóvel, devendo, ainda, comprovar efetivo ânimo de ser dono do imóvel.

O Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.163.118/RS, tendo como Relator o Ministro Luis Roberto Salomão, aduziu que “preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade”², ou seja, a sentença na ação de usucapião apenas declara o possuidor como proprietário.

Conforme será abordado a seguir, o acervo hereditário também pode ser objeto de ação de usucapião, até porque o direito à herança decorre do direito de propriedade, podendo, portanto, ser usucapido.

Com o falecimento do instituidor da herança transfere-se imediatamente aos herdeiros a propriedade e a posse indireta do acervo hereditário, devendo os herdeiros tomar as providências cabíveis para assumir a posse direta sobre seu quinhão, sob pena de aplicação da usucapião como sanção, em razão da inércia de algum herdeiro.

² REsp 1163118/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/05/2014, REPDJe 05/08/2014, DJe 13/06/2014.

Apesar de o Legislador Constituinte assegurar, no inciso XXX do artigo 5º da Constituição da República de 1988, o direito à herança aos sucessores do falecido, a garantia constitucional não é intocável, pois a herança não se trata de um direito potestativo não decadal, logo, pode ser usucapido como qualquer outra propriedade particular.

O próprio Texto Constitucional traz limitação expressa acerca do direito de herança, tanto é que o inciso XLV do artigo 5º estabelece que a obrigação de reparação de danos e a decretação do perdimento de bens pode ser estendida aos sucessores, e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido, o que reforça a tese de que o direito à herança não é absoluto.

Conforme visto no tópico acima, o direito de propriedade não é absoluto, logo o direito do herdeiro sobre seu quinhão hereditário também não é absoluto, podendo perfeitamente ser usucapido por um terceiro ou por um coerdeiro que exerce a posse sobre a totalidade da herança, até porque o legislador Pátrio apenas vedou usucapir os imóveis públicos, não incluindo na vedação os imóveis deixados pelo “*de cujos*”.

Destarte, se o herdeiro não tomar providências para assumir a posse direta de seu quinhão, deixando que outro herdeiro exerça a posse exclusiva sobre o acervo hereditário, como se dono fosse, pode ter seu direito de herança afastado, pois toda e qualquer propriedade particular deve atender a sua função social. Portanto, àquele que não tomar providências para assumir a posse direta, bem como conferir função social ao quinhão hereditário, não terá proteção ao direito de herança.

Dessa forma, não é conferido ao julgador e/ou o intérprete, ao seu bel prazer, vedar que o herdeiro requeira ao juiz, mediante usucapião, que seja declarado proprietário da totalidade do acervo hereditário, tendo em vista que se fosse intenção do legislador vedar a possibilidade de usucapião entre herdeiros faria de forma expressa, conforme o fez com relação aos imóveis públicos.

Destarte, não pode o julgador, discricionariamente, indeferir a inicial de usucapião ao argumento de que não é possível o herdeiro usucapir o quinhão do coerdeiro, tendo vista que não existe na norma vigente nenhum dispositivo que veda a usucapião entre herdeiros. Por conseguinte, não pode o julgador, ao seu bel prazer, criar vedação não prevista pelo legislador que foi democraticamente constituído pelo povo, sob pena de afronta ao princípio constitucional da tripartição de poderes previsto no artigo 2º do Texto Constitucional. Dessa forma, não é passível de supressão, por se tratar de uma Cláusula Pétrea.

Portanto, não pode o Poder Judiciário inovar no Sistema Jurídico Pátrio para vedar a possibilidade de usucapião entre herdeiros, pois, do contrário, ocorrerá violação à garantia constitucional da separação dos poderes (art. 2º da CRB), onde cada poder tem competência específica, não podendo um adentrar na esfera do outro.

Assim, ao Poder Legislativo foi concedida a função típica de editar as normas jurídicas, ou seja, as leis – aqui dito em sentido *latu sensu*; ao Poder Executivo foi dada a missão de administrar e ao Poder Judiciário, a função jurisdicional, que corresponde em dizer o direito no caso concreto.

Em momento algum o legislador constituinte autorizou o Poder Judiciário inovar no sistema jurídico vigente, portanto, toda decisão judicial proferida em contrariedade à norma vigente é nula, não sendo apta a surtir efeitos no mundo jurídico.

Assim, o entendimento de que é impossível o herdeiro usucapir o quinhão do coerdeiro não encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente, não passando de uma invenção jurídica totalmente contrária ao ordenamento jurídico vigente. Infelizmente, existem alguns julgados inadmitindo usucapião entre herdeiros, todavia, tais decisões não encontram sustentação jurídica.

Recentemente ao enfrentar o tema objeto deste artigo, o Superior Tribunal de Justiça vem admitindo o instituto da usucapião entre os condôminos, conferindo ao condômino a legitimidade para usucapir, em nome próprio, imóvel deixado pelo falecido, desde que exerça a posse por si mesmo no imóvel, bem como a posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários/herdeiros, vejamos:

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 1631859/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018). (Grifos).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOVER POSSE EXCLUSIVA.

1. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse exclusiva com animus domini e sejam atendidos os requisitos legais da usucapião.

2. Agravo regimental provido. (AgRg no AREsp 22.114/GO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2013, DJe 11/11/2013). (Grifos).

-

-

AÇÃO DE USUCAPIÃO. HERDEIRA. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO PELO TRIBUNAL ACERCA DO CARÁTER PÚBLICO DO IMÓVEL OBJETO DE USUCAPIÃO QUE ENCONTRA-SE COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

1. 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.

2. Há negativa de prestação jurisdicional em decorrência de não ter o Tribunal de origem emitido juízo de valor acerca da natureza do bem imóvel que se pretende usucapir, mesmo tendo os recorrentes levantado a questão em sede de recurso de apelação e em embargos de declaração opostos ao acórdão.

3. Recurso especial a que se dá provimento para: a). reconhecer a legitimidade dos recorrentes para proporem ação de usucapião relativamente ao imóvel descrito nos presentes autos, e b). anular parcialmente o acórdão recorrido, por violação ao artigo 535 do CPC, determinando o retorno dos autos para que aquela ilustre Corte aprecie a questão atinente ao caráter público do imóvel. (REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe 14/09/2010). (Grifos).

O entendimento acerca da impossibilidade de usucapião entre herdeiros/condôminos além de ultrapassado não encontra guarida no sistema jurídico vigente, até porque na atual conjuntura jurídica objetiva-se premiar aquele que, mesmo não sendo o proprietário, faz com que a propriedade cumpra sua função social, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela fixado sua moradia, ou seja, a propriedade teve atender também os interesses da coletividade.

Os demais Tribunais Pátrios devem seguir a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça e Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que confere ao condômino a legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo no imóvel, com posse exclusiva, com efetivo *animus domini*, pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários/herdeiros.

O herdeiro que exerce a posse sobre a totalidade da herança, com *animus domini*, sem a oposição dos demais herdeiros/condôminos, fazendo com que a propriedade deixada pelo falecido cumpra sua função social, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, pelo prazo estabelecido no artigo 1.238 e seguintes do Código Civil, deve ser contemplado com o título de propriedade da totalidade do imóvel, pois o próprio Texto Constitucional estabelece que a propriedade deve cumprir a função social e não apenas individual.

Cabe registrar que a transferência da propriedade ao herdeiro se dá imediatamente após o falecimento do instituidor da herança, proporcionando aos herdeiros a posse indireta do patrimônio deixado *causa mortis* pelo falecido, ou seja, o patrimônio deixado pelo falecido

transmite instantaneamente aos herdeiros e sucessores com a morte da pessoa, por decorrência do princípio da *saisine*, conforme estabelecido no artigo 1.784 do Código Civil vigente.

Dessa forma, com base no artigo 1.784 do Código Civil “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”, criando a partir dessa transmissão um condomínio *pro indiviso* sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02 (REsp 1.192.027/MG, 3ª Turma, DJe 06/09/2010).

Assim, a partir do nascimento do direito hereditário, que se dá com o falecimento, todos os herdeiros devem tomar providências para assumir a posse direta do monte deixado pelo falecido, pois se apenas parte dos herdeiros assumirem a posse direta e exclusiva do imóvel, com efetivo *animus domini*, pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários/herdeiros, estes podem futuramente pleitear a aquisição da totalidade da propriedade deixada pelo falecido.

José Celso de Mello³ entende que “a inércia, omissão e desinteresse do proprietário são sancionados pela perda do domínio, em favor, precisamente, daquele que, possuindo o bem *pro suo*, vem a dar-lhe a destinação e a utilização reclamadas pelo interesse social”.

Para Brenda de Farias Silva⁴ “somente com a inércia sucessória a propriedade dos bens imóveis do acervo hereditário poderá vir a ser restringida, incorporando ao patrimônio de algum herdeiro que se valeu do exercício de posse e propriedade para, além de buscar sua satisfação individual, fazer valer a função social da propriedade”.

Realmente o direito de herança tem previsão na norma vigente (art. 5º, XXX, da CRB), todavia após o falecimento do instituidor da herança, o herdeiro deve tomar as providências para assumir a posse direta da propriedade deixada pelo *de cujus*, tendo em vista que a inércia do herdeiro pode resultar na perda do quinhão hereditário, até porque o direito de herança não pode ser exercido a qualquer tempo, por não se tratar de um direito potestativo não decadencial.

Quando o herdeiro deixa de tomar as providências para assumir a posse direta no patrimônio deixado pelo falecido, permanecendo inerte, deve ser penalizado com a perda de seu quinhão. A inércia do herdeiro acabou legitimando o reconhecimento da usucapião àquele que deu ao acervo hereditário a função social através da posse exclusiva e duradoura.

Não é razoável que o herdeiro que assumiu a propriedade deixada pelo falecido conferindo-lhe a função social, como se proprietário fosse, não seja contemplado com o título

³³ MELLO, José Celso, Constituição Federal Anotada, p. 500.

⁴ SILVA, Brenda de Farias. A possibilidade jurídica de usucapião de herdeiro sobre bens imóveis do acervo hereditário, 2016, p. 44. Disponível em <https://app.uff.br/riuff/handle/1/4380>. Acessado em 20/12/2018.

de propriedade sobre a totalidade do acervo hereditário, até porque a herança não se trata de um direito potestativo⁵ não decadencial ou um direito imprescritível.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No momento em que ocorre a transmissão “causa mortis”, a posse também é transmitida para os herdeiros, o que resulta em uma espécie de composses.

O tempo de posse exercido pelo antecessor, soma-se a do herdeiro, vindo esta, acompanhada de todos os vícios e virtudes a ela inerentes. Desse modo, é possível que os herdeiros promovam usucapião.

Na prática, surgem algumas complicações em relação à parte que cada herdeiro tenha possui. Ensina Ribeiro, “o único entrave será a delimitação do direito ou percentual de cada um, nas se distribuam por cabeça ou por stirpe. Haverá um condomínio, por assim dizer, com porções ideais, diferentes, mas não discriminadas”.⁶

Para a resolução desta situação, é necessário que seja realizada a partilha, para que seja apurada a quota-parte de cada herdeiro.

Como já dito, a posse transmite-se aos herdeiros, de modo que quando isso ocorra, mas faltando finalização dos requisitos legais, deverão continuar a exercê-la até que satisfaçam tais requisitos, que eventualmente não esteja preenchido.

Nesse sentido a lição de Ribeiro:

*Uma posse mantida de forma, mansa, contínua e pacífica, mas não completado o lapso usucapional pelo defunto, evidentemente seguirá, por seus herdeiros, até que satisfaçam estes os requisitos legais e possa intentar a ação de declaratória do domínio (usucapião), somando-se o tempo anteriormente decorrido e seguindo a posse com os mesmos caracteres com os quais se qualificava.*⁷

Em razão dessa composses existente entre os herdeiros, antes da partilha, um não poderá excluir os direitos dos demais, do mesmo modo em relação ao cônjuge supérstite e os filhos não podendo um excluir o direito um dos outros.

⁵ Direito potestativo é um direito que não admite contestações

⁶ RIBEIRO, id., p. 249

⁷ RIBEIRO, id., p. 249

Segue o ensinamento de Ribeiro:

Se for certo que a herança nada mais é do que sucessão em todo o direito que teve o defunto, por preceito insculpido em lei, o domínio e a posse da herança, aberta a sucessão, transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1572).⁸

Desta maneira, pode-se afirmar ocorrendo à composses, e antes a partilha, tendo os herdeiros ou não o conhecimento da morte do de cujus, poderão continuar a exercer os direitos deixados pelo morto.

Havendo essa comunhão, um herdeiro não poderá ação de usucapião, bem como não poderá somar para si o lapso temporal da posse exercida pelo morto. Contudo, se os demais concordarem com a continuação da posse exercida pelo herdeiro que assim requerer.

Menciona Ribeiro:

Firmada, desarte, a presunção em favor da existência de composses ou de comunhão (animus societatis), pode-se dizer, a priori que um herdeiro, havendo outros, não poderá pleitear o domínio pela competente ação de usucapião e nem de computar para si o tempo de posse exercida pelo de cujus, exceto se os demais concordarem com a continuação exclusiva por parte daquele.⁹

A única possibilidade de um herdeiro pleitear usucapião contra o outro, é quando possui posse exclusiva e possua animus domini sobre a coisa, estando os outros, portanto, afastados. Ademais, é necessário verificar se foram preenchidos os demais requisitos legais. Por fim, pode o herdeiro usucapir, havendo outros, e afastando o estado de comunhão existente, estando na posse do imóvel e preenchidos os requisitos.

REFERÊNCIAS

STJ: Herdeiro pode pleitear usucapião extraordinária de imóvel objeto de herança. In.: **STJ**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2018/2018-06-06_10-28_Herdeiro-pode-pleitear-usucapiao-extraordinaria-de-imovel-objeto-de-heranca.aspx. Acesso em 06 de junho de 2018.

⁸ RIBEIRO, id., p. 244

⁹ RIBEIRO, id., p. 250

STOLZE GAGLIANO, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo: Novo Curso de Direito Civil, volume 06: Direito de Família. 9ª. Ed. **Saraiva Educação, 2019.**

GOMES, Orlando: 1909-1988, Direitos Reais / Orlando Gomes. 21ª. Ed. Revista e atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro. **Forense, 2012.**

VENOSA, Silvio de Salvo: Direito Civil: Direitos Reais. 13ª. Ed. – São Paulo. **Atlas, 2013.**

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião: vol. 1 – 7ª ed. – São Paulo: **Saraiva, 2010.**

CONSTITUIÇÃO FEDERAL. 1988.

REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe 14/09/2010.

REsp 1631859/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA USUCAPIÃO: A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA
Heverton Caetano da Silva.

A USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS E O DIREITO DE HERANÇA: Márcio Berto
Alexandrino de Oliveira