



Núcleo de  
**Prática Jurídica**

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO

**A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS SOBRE OS  
IMÓVEIS URBANOS DA HERANÇA**

ORIENTANDA: LETHICIA DO CARMO SILVA  
ORIENTADORA: PROF<sup>a</sup> FERNANDA DA SILVA BORGES

GOIÂNIA-GO

2023

LETHICIA DO CARMO SILVA

**A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS SOBRE OS  
IMÓVEIS URBANOS DA HERANÇA**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Prof. (a) Orientador (a): Fernanda da Silva Borges.

GOIÂNIA-GO

2023

LETHICIA DO CARMO SILVA

**A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS SOBRE OS  
IMÓVEIS URBANOS DA HERANÇA**

Data da Defesa: 31 de maio de 2023.

BANCA EXAMINADORA

---

Orientadora: Prof. (a): Fernanda da Silva Borges.

Nota

---

Examinadora Convidado: Prof.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Goiacy Campos dos Santos Dunc

Nota

# A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE HERDEIROS SOBRE OS IMÓVEIS URBANOS DA HERANÇA

Lethicia do Carmo Silva<sup>1</sup>

O objetivo do presente trabalho de curso foi estudar sobre a possibilidade, ou não, de usucapir, pelos herdeiros, um imóvel do acervo hereditário. Para isso, foi utilizado o método hipotético dedutivo, em conjunto com a pesquisa qualitativa, sendo estudado por meio de fontes bibliográficas, como, por exemplo, doutrinas e artigos científicos. Pode-se concluir que é possível haver usucapião, pelos herdeiros, de um imóvel do acervo hereditário, desde que sejam cumpridas fielmente os requisitos da usucapião, e não seja demonstrado haver mera tolerância por parte dos coerdeiros.

**Palavras-chave:** Possibilidade. Usucapião. Herdeiros. Imóvel.

---

<sup>1</sup> Qualificação do autor.



## INTRODUÇÃO

O presente artigo discute a possibilidade de usucapião em imóveis urbanos do acervo hereditário. Para isto, houve investigação a respeito da diferenciação da mera permissão de um coerdeiro, para que apenas um herdeiro resida no imóvel e o abandono do direito sobre a propriedade. Ademais, foi esclarecido os requisitos para pleitear ação de usucapião de um imóvel urbano que faz parte do acervo hereditário. A relevância social e jurídica deste tema é a informação às pessoas de que, independentemente da relação jurídica (ou familiar) que há em um imóvel, é possível usucapi-lo.

O objetivo geral do trabalho foi analisar a possibilidade de um herdeiro específico usucapir de um imóvel pertencente ao acervo hereditário em face dos coerdeiros. De forma característica, foi pretendido entender sobre a história da propriedade, explicar sobre a função social, inerente à propriedade, conceituar usucapião, diferenciar posse e propriedade, fazer uma análise do instituto da posse e da mera detenção, e, por fim, analisar os requisitos necessários para propositura da ação de usucapião.

Para isso, foi utilizado o método hipotético dedutivo, em conjunto com a pesquisa qualitativa, sendo estudado por meio de fontes bibliográficas, como, por exemplo, doutrinas e artigos científicos.

O trabalho conta com a conceituação de propriedade e suas características essenciais para o entendimento do tema. Fala sobre o instituto da usucapião e, ao final, discorre sobre julgados e a legitimidade da usucapião em imóvel de herança.

A primeira seção foi usada para caracterizar e conceituar o que é propriedade, explicar a importância da função social, bem como expor a diferença entre ter a posse e ter a propriedade de um bem.

Na segunda seção foi conceituado o que é usucapião, seus tipos e os requisitos necessários para pleiteá-lo. Por fim, foi diferenciado a posse e a detenção.

Por fim, na terceira seção foi tratado sobre a legitimidade ativa dos herdeiros na ação de usucapião, explicado sobre a abertura da sucessão e a formação do condomínio quando ela se abre, bem como a partilha. Também foi desenvolvido a ideia de mera tolerância não ensejar usucapião. Ao final, foi exposto alguns estudos de casos, bem como sobre a possibilidade de haver usucapião entre herdeiros.

## 1 CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Ao pesquisar no dicionário Michaelis, tem-se que, de forma geral, propriedade significa “a coisa possuída; a coisa cuja posse pertence por direito a alguém.”

Bobbio (1992, p. 1.021), diz que, etimologicamente, a palavra propriedade tem como conceito um objeto pertencente a alguém.

(...) a relação que se estabelece entre o sujeito A e o objeto X, quando A dispõe livremente de X e esta faculdade de A em relação a X é socialmente reconhecida como uma prerrogativa exclusiva, cujo limite teórico é sem vínculos e onde dispor de X significa ter o direito de decidir com respeito a X, quer se possua ou não em estrito sentido material.

Observa-se, então, que a exclusividade é um elemento indispensável na relação entre A e X. Nivaldo Sebastião (2007, p. 9), afirma que:

Vale, ainda, lembrar a lição de Orlando Gomes," para quem o conceito de propriedade deve ser realizado segundo os critérios sintético, analítico e descritivo. Sinteticamente, ensina, é de se definir a (...) como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, a propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui. Descritivamente, a propriedade é o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

A propriedade é um tipo de poder que é garantido pela sociedade para utilização dos bens da vida física e moral (BEVILÁQUA, 2003).

Portanto, a propriedade é a subordinação de uma coisa (ou um conjunto de coisas) à uma pessoa.

### 1.1. NOÇÕES HISTÓRICAS DA PROPRIEDADE URBANA

Para entender a forma com que a sociedade (e o direito) se organiza a respeito da propriedade, fundamental entender sua história.

Sobre a propriedade e as normas que a regem, Orlando (2012, p. 9) entende como um: “(...) complexo de normas reguladoras desse poder do homem, em cujo regime se reflete a forma de organização econômico-política da sociedade.”

Nivaldo Sebastião (2007, p. 9) dispõe:

A propriedade ganha importância, nas diferentes épocas e lugares, porque o homem, desde os primórdios da civilização, tem duas preocupações básicas: a subsistência e a fixação da moradia, itens fundamentais para sua sobrevivência.

Portanto, a propriedade, desde os primórdios, foi uma preocupação do ser humano, visto que engloba as principais preocupações do homem: moradia e subsistência.

Nivaldo Sebastião (2007, p. 19), complementa a respeito do início da formação da ideia de propriedade:

Nessa época inicia-se a aplicação de algumas técnicas agrícolas, como a utilização do arado, o que propiciou melhores condições de subsistência, motivando, assim, um rápido aumento da população, que se instala densamente em pequenas áreas, possibilitando, com isto, embora de modo incipiente, a formação de aglomerados populacionais.

Desta forma, na sociedade romana, mesmo no sistema feudal, predominou o individualismo, principalmente em relação às terras, em que cada coisa tem um dono, que detém de poderes mais amplos sobre esta coisa.

Já no sistema medieval, ainda na sociedade romana, Vícola discorre (2007, p. 20):

Já, no regime medieval, observa-se a quebra desse conceito unitário, posto que sobre o mesmo bem há a concorrência de proprietários, dissociação que, segundo Orlando Gomes revela-se por meio do binômio "domínio eminente e domínio útil". O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas. Quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela.

No regime capitalista, segundo Vícola (2007, p. 20):

(...) o conceito unitário de propriedade é restaurado e os poderes que ela confere são exagerados, a princípio, exaltando-se a concepção individualista. Ao seu exercício não se antepõem restrições, se não raras e o direito do proprietário é elevado à condição de direito natural, em pé de igualdade com as liberdades fundamentais.

Portanto, atualmente, a visão capitalista é a que integra a sociedade. Vícola (2007, p. 22) acrescenta que a família e a propriedade são duas instituições que andam juntas:

Portanto, sendo a casa o complexo produtivo da sociedade romana, em torno da qual se mantém a família, que tem no pai a figura do chefe (patrão), não é de estranhar que qualquer perturbação a esse complexo sistema resultaria em perturbação à ordem pública. Daí notar-se, também nesse período, a criação de institutos de proteção desse complexo produtivo, entre os quais se destacam os interditos possessórios, uma criação pretoriana visando à proteção do possuidor de boa-fé (não amparado pelo direito quirritário). Daí a doutrina majoritária entender que os interditos são, em última análise, uma espécie de proteção da ordem pública.

Para proteger a ordem pública, é necessário proteger a família e a propriedade onde vivem, pois estas são a base da sociedade.



## 1.2. DIREITO DE PROPRIEDADE

Tartuce (2021), diz que a propriedade: “trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII<sup>1</sup>, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade”. Segundo ele, para haver propriedade, é necessário o preenchimento das características elencadas no art. 1.228 do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Portanto, Tartuce (2021, p. 1556-1557) dispõe que:

a propriedade pode ser entendida como um recipiente cilíndrico, ou como uma garrafa, a ser preenchido por quatro camadas, que são os atributos de Gozar, Reaver, Usar, Dispor. São quatro atributos que estão presos ou aderidos à propriedade.

Desta forma, o autor nos ensina que, se houver preenchimento destes quatro requisitos (gozar/fruir, reaver/buscar, usar/utilizar, dispor/alienar), haverá a propriedade plena, mas se houver ao menos um, haverá posse.

## 1.3. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O §1º do art. 1.228 do Código Civil dispõe que

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O Código Civil de 2002 passa a assegurar, de forma expressa, a necessidade de haver função social em uma propriedade. Esta função é estabelecida com a intenção de finalidade, apresentando, assim, uma limitação do direito de propriedade (TARTUCE, 2021).

Sobre este tema, esta são as palavras de Orlando Gomes (2004, p. 129):

No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política de limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito – conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis.

---

<sup>1</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade;

Paulo Lôbo (2015, p. 113-114), ensina que “na contemporaneidade, a função social afastou-se da concepção de limites externos, passando a integrar os próprios conteúdos da propriedade e da posse”. Alerta, ainda:

a interpretação das normas infraconstitucionais não pode levar ao equívoco, ainda corrente, da confusão entre função social e aproveitamento econômico. Pode haver máximo aproveitamento econômico e lesão à função social da propriedade ou da posse. Na situação concreta, não há função social quando, para a maximização dos fins econômicos, o titular de imóvel urbano não atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade (CF, art. 182, § 2.º)<sup>2</sup> ou o titular de imóvel rural não promove o aproveitamento racional e adequado da terra(...) (CF, 186)<sup>3</sup>. Não são, portanto, a produtividade ou os fins econômicos que orientam a aplicação da função social da propriedade ou da posse.

A função social deve ser um componente tanto da propriedade rural/ agrária, como também da propriedade urbana. Para ele, o art. 186 da Constituição Federal não apresenta critérios claros e objetivos, sendo assim, deve ser usado também para analisar a função social da propriedade urbana (TARTUCE, 2021).

À título de exemplificação da questão da função social da propriedade, Tartuce (2021), cita o caso da Favela Pullman, em que na decisão do Superior Tribunal de Justiça, ficou claro a necessidade de haver função social nas propriedades.

Esta favela é localizada em São Paulo-SP. O local, por permanecer durante muitos anos sem destino por parte de seus proprietários, foi invadida e ocupada por terceiros. Após a plena ocupação (e favelização) da área, alguns proprietários ingressaram com uma Ação Reivindicatória, que, em primeira instância foi julgada procedente, repelindo a alegação de usucapião por parte dos ocupantes, condenando-os à desocupação.

Em recurso ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com a intenção de provar haver usucapião especial urbana, devido a moradia superior a cinco anos em área inferior a 250m<sup>2</sup>, sem possuir outra propriedade, foi utilizada pelos novos moradores, a

---

2 Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

3 Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

fundamentação do art. 1.240 do Código Civil<sup>4</sup> e art. 183 da Constituição Federal<sup>5</sup>. Desta forma, o TJSP deu provimento ao recurso interposto pelos ocupantes.

Os proprietários, após esta decisão, interpuseram recurso especial (nº 75659) perante Superior Tribunal de Justiça. No entanto, no ano de 2005, o STJ proferiu decisão reafirmando o entendimento do TJSP, com a seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77 E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. I. O direito de propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em face do abandono de terrenos de loteamento que não chegou a ser concretamente implantado, e que foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo, com a desfiguração das frações e arruamento originariamente previstos, consolidada, no local, uma nova realidade social e urbanística, consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589 c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não conhecido.

Por isto, quem não cumpre com a função social da propriedade, não tem seu domínio. Sem o domínio da propriedade, não há legitimidade para Ação Reinvidicatória. Desta forma, a função social garante a finalidade para qual foi criada, visto que deve ser dada uma utilidade àquela coisa (TARTUCE, 2021).

Portanto, resta claro que a função social, seja na propriedade urbana, seja na rural, é de suma importância, pois é um requisito constitucional, para que o coletivo seja beneficiado.

#### 1.4. DIFERENÇA ENTRE POSSE E PROPRIEDADE

Na obra de Oliveira (2002, p. 98), é citado que:

a posse é uma das grandes manifestações no mundo do direito do princípio fundamental da inércia. Em princípio, não se muda nada. Deixa-se tudo continuar como está, para evitar o desgaste de uma mudança.(...) Quando alguém exerce poderes sobre uma coisa, exteriorizando a titularidade de um direito, a ordem jurídica permite-lhe, por esse simples fato, que os continue a exercer, sem exigir maior justificação. Se ele é realmente o titular, como normalmente acontece, resulta daí a coincidência da titularidade e do exercício, sem que tenha sido necessário proceder à verificação dos seus títulos.

---

4 Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.  
5 Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Se alguém, sem possuir a titularidade do imóvel, instala-se nele de forma contínua, mansa e pacificamente, por mais de ano e um dia, cria-se uma situação possessória, surgindo um direito de proteção a ele. Este direito, é denominado como *jus possessionis* (posse formal), visto que ocorreu a posse do bem, mesmo sem haver titularidade (GONÇALVES, 2012).

Gonçalves (2012, p. 25) complementa que:

É tão somente o direito fundado no fato da posse (*possideo quod possideo*) que é protegido contra terceiros e até mesmo o proprietário. O possuidor só perderá o imóvel para este, futuramente, nas vias ordinárias. Enquanto isso, aquela situação será mantida. E será sempre mantida contra terceiros que não possuam nenhum título nem melhor posse.

O portador da titularidade também possui direito a posse. Gonçalves (2012, p. 25) leciona que este direito é denominado de *jus possidendi* (posse causal). Posteriormente, o autor diz que ambas as formas existentes possuem direito a proteção:

Nesses exemplos, a posse não tem qualquer autonomia, constituindo-se em conteúdo do direito real. Tanto no caso do *jus possidendi* (posse causal, titulada) como no do *jus possessionis* (posse autônoma ou formal, sem título) é assegurado o direito à proteção dessa situação contra atos de violência, para garantia da paz social.

Verifica-se a diferença de posse para propriedade, pois o possuidor é quem está na situação de fato, aparentando ser proprietário da coisa. Se realmente for proprietário, há coincidência. Por outro lado, se o possuidor não for o titular do imóvel, há duas situações, segundo o autor (GONÇALVES, 2012).

Na primeira situação, o titular se abstém de proteger direito próprio, desta forma, a inércia do titular, ao longo do tempo, vai consolidando o posicionamento do possuidor (de fato), que, eventualmente, terá o direito de ingressar com a ação de usucapião, devido à posse da coisa.

Na segunda situação, é a de que o titular do imóvel não aceita a situação e exige que a coisa seja restituída a ele. Neste caso, essa reivindicação deve ser atendida judicialmente.

Importante ressaltar que enquanto esta atitude de buscar a restituição não for tomada, o possuidor do bem continuará a ser protegido, visto que a função social da propriedade está sendo satisfeita com a mera aparência de ser dono da coisa.

A posse formal se mantém inerte até que a posse causal a extinga (GONÇALVES, 2016).

## 2 CONCEITO DE USUCAPIÃO

A usucapião é uma forma de aquisição do domínio pela posse prolongada do bem. Desta forma, a lei permite que, em determinadas situações de fato, após um intervalo de tempo, se transforme em uma situação jurídica (qual seja, a aquisição da propriedade de forma originária) (RIBEIRO, 2006).

Tartuce (2021, p. 1608), complementa:

A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.

Segundo o dicionário Michaelis, usucapião significa “modo de aquisição móvel ou imóvel pela sua posse pacífica, prolongada e contínua, em um período fixado por lei para a prescrição aquisitiva.”

A respeito desta modalidade, há a necessidade do tempo e da posse, já que quem se encontra possuindo a coisa pode conquistar o domínio dela pelo decurso do tempo e das condições estabelecidas por lei. Desta forma, a sentença judicial é meramente declaratória, pois o fato gerador do direito à propriedade é o transcurso do tempo (NADER, 2016).

### 2.1 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Para que o instituto da usucapião se concretize formalmente, é necessário que se encaixe em uma das espécies definidas pelo legislador.

#### 2.1.1. Da usucapião ordinária

Modalidade prevista no art. 1.242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Os requisitos, neste artigo, são: posse mansa, pacífica e ininterrupta por dez anos; justo título e boa-fé (TARTUCE, 2021).

A respeito do justo título, necessário evidenciar que o contrato de compra e venda, independente de ter sido registrado em cartório, é considerado como um justo título. Portanto,

os requisitos exigidos são todos objetivos (TARTUCE, 2021).

### 2.1.2. Da usucapião extraordinária

Disposta no art. 1.238 do Código Civil, preceitua:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Para esta modalidade, precisa ser provado que o possuidor tenha uma posse mansa e pacífica, de forma contínua e sem nenhum questionamento, por, pelo menos, 15 (quinze) anos. Conforme dispõe o parágrafo único do artigo supracitado, o prazo decai para dez anos, caso o possuidor do imóvel tenha estabelecido nele sua moradia habitual ou tenha realizado obras/serviços produtivos, atendendo, em ambos os casos, a função social (TARTUCE, 2021).

Nos dois casos acima, não há exigência de provar-se a boa-fé ou o justo título, como é o caso da usucapião ordinária, pois há uma presunção (TARTUCE, 2021).

### 2.1.3. Da usucapião especial urbana

Disposta no caput do art. 183, da Constituição Federal e reproduzida no art. 1.240 do Código Civil:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Esta norma está reproduzida, também, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). A regra, claramente atende ao direito mínimo de moradia, visto que a justiça não dará reconhecimento ao mesmo possuidor por mais de uma vez (TARTUCE, 2021).

Em relação aos herdeiros, Tartuce (2001, p. 1.627) leciona:

De acordo com o § 3.º do art. 9.º da Lei 10.257/2001<sup>6</sup>, para os efeitos dessa

---

6 Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 3º Para os efeitos deste artigo, o

modalidade de usucapião, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. Eis aqui o tratamento específico da *accessio possessionis* para a usucapião especial urbana, como outrora mencionado, não se aplicando, portanto, a regra geral prevista no art. 1.243 do CC<sup>7</sup>. Resta claro, pela literalidade da norma, que a soma das posses para a usucapião especial urbana somente pode ser *mortis causa* e não *inter vivos*, como é na regra geral.

Os requisitos destas normas foram enumerados por Tartuce (2021, p. 1.628) da seguinte forma:

- Área urbana não superior a 250 m<sup>2</sup>.
- Posse mansa e pacífica de cinco anos ininterruptos, sem oposição, com *animus domini*.
- O imóvel deve ser utilizado para a sua moradia ou de sua família, nos termos do que prevê o art. 6º, caput, da CF/1988 (*pro misero*).
- Aquele que adquire o bem não pode ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano; não podendo a usucapião especial urbana ser deferida mais de uma vez.

Não há necessidade de provar justo título e boa-fé, devido a presunção absoluta (TARTUCE, 2021).

O enunciado n° 85, da I Jornada de Direito Civil, firma que “Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por “área urbana” o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.”

## 2.2. Requisitos gerais da usucapião

Há cinco principais características desta modalidade de aquisição (TARTUCE, 2021).

### 2.2.1. Posse com intenção de dono

Nesta modalidade, é necessário haver um domínio de fato sobre a coisa e a intenção de dono. Essa intenção de ser dono da coisa não se encontra presente, de forma geral, nos casos que envolvem contratos, e relações de emprego (TARTUCE, 2021).

### 2.2.2. Posse mansa e pacífica

---

herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

<sup>7</sup> 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.

Esta posse é realizada sem qualquer tipo de oposição de quem tem interesse, qual seja, do proprietário do bem (TARTUCE, 2021).

Se, em algum momento do decurso temporal, houver qualquer tipo de contestação pelo proprietário do bem a respeito desta posse, desaparece o requisito da mansidão.

### 2.2.3. Posse contínua e duradoura

O lapso temporal deve decorrer sem intervalos ou interrupções. Mas, evidentemente, o art. 1.243 do Código Civil é uma exceção que admite a soma das posses sucessivas (TARTUCE, 2021).

### 2.2.4. Posse justa

A posse na modalidade de usucapião deve ser apresentada sem violência, clandestinidade ou precariedade (TARTUCE, 2021).

Segundo o autor, caso o fato ocorra com atos violentos, não provocará a posse, enquanto houver a violência.

### 2.2.5. Posse de boa-fé e com justo título

Dispostas nos artigos 1.242 e 1.260, ambas do Código Civil, a respeito da usucapião ordinária.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Em outras modalidades de usucapião, os requisitos citados são dispensáveis, visto que há presunção da presença deles (TARTUCE, 2021).

Importante ressaltar que a presunção, neste caso, é absoluta e não permite prova em contrário.

## 2.3. Distinção entre posse e detenção

O doutrinador Tartuce (2021, p. 1.608) leciona que a posse não deve ser confundida com a mera detenção (ou tolerância):

Pois bem, a posse ad usucapionem ou usucapível, apresenta características próprias



que devem ser estudadas. Antes de expor tais qualidades, insta verificar que os atos de mera tolerância não induzem a essa posse. Por isso, não é possível alegar usucapião na vigência de um contrato em que a posse é transmitida, caso da locação e do comodato, por exemplo. Ademais, a questão da mera tolerância acaba por gerar polêmicas quanto à possibilidade de se usucapir um bem em condomínio, particularmente nos casos envolvendo herdeiros.

O art. 1.198 dispõe que o detentor não deve ser trocado com o possuidor, pois dispõe que:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

Diniz (2010) leciona que o detentor dispõe da coisa apenas em decorrência de uma dependência econômica ou vínculo de subordinação, via de regra segue ordens. Tartuce (2021), a fim de exemplificar, ilustra a situação de um indivíduo que entrega seu carro para um manobrista. Neste caso, a empresa responsável pelo estacionamento é a possuidora do carro e o manobrista é o detentor, visto que tem o veículo representando a empresa a quem é subordinado.

Há possibilidade de converter detenção em posse, devido o Enunciado doutrinário nº 301: “É possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios.” (TARTUCE, 2021).

A detenção é uma situação material que apreende o bem fisicamente, sem nenhuma consequência jurídica para sua proteção (PENTEADO, 2008).

### **3 LEGITIMIDADE DOS HERDEIROS NA AÇÃO DE USUCAPIÃO**

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.

#### **3.1 ABERTURA DA SUCESSÃO E PRINCÍPIO DA “SAISINE”**

A palavra sucessões traz a ideia de “troca entre titulares”, podendo ocorrer entre pessoas vivas ou devido à morte. Para ele, a sucessão que ocorre devido a morte resulta da passagem do sujeito de direito, que detém o patrimônio, a um outro sujeito, que receberá este patrimônio (CATEB, 2012).

É, basicamente, a transferência de direitos e obrigações a pessoas vivas. Para Bevilaqua (1997, p. 15):

A palavra sucessão (...) é empregada para significar a transmissão, em regra, dos direitos ativos e passivos, que uma pessoa falecida faz a uma outra, que lhe sobrevive.

O termo sucessão deve ser entendido, em primeira hipótese, como uma sucessão causada pela morte (TARTUCE, 2021). A sucessão causada pela morte de alguém tem como fim continuar um feito da pessoa falecida (ASCENÇÃO, 2000)

Hironaka (2007, p. 25), leciona sobre a necessidade de ordenar o direito de família ao direito de propriedade:

O fundamento da transmissão causa mortis estaria não apenas na continuidade patrimonial, ou seja, na manutenção pura e simples dos bens na família como forma de acumulação de capital que estimularia a poupança, o trabalho e a economia, mais ainda e principalmente no 'fator de proteção, coesão e de perpetuidade da família.

Conclui-se que o Direito Sucessório está pautado no direito de propriedade, bem como na sua função social (TARTUCE, 2021).

Independente da forma que se dará a sucessão, o art. 1.784 do Código Civil consta que: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.”. Desta forma, entende-se que a sucessão abre no momento em que o autor da herança morre (TARTUCE, 2021).

Com a morte do *de cuius*, abre-se, automaticamente, a sucessão, bem como a transferência da propriedade (e da posse) para os herdeiros. No exato momento em que ocorre a morte, os herdeiros podem usar dos interditos possessórios (CATEB, 2012).

### 3.2. A FORMAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A herança é universal e permanece até que ocorra a partilha. Enquanto não houver, o direito dos coerdeiros sobre a herança é indivisível e deverá ser regido sobre os bens, as regras condominiais (CATEB, 2012).

Segundo o autor, a universalidade e indivisibilidade da herança serão regidas pelas regras condominiais, até que seja feita a partilha dos bens, momento em que cada herdeiro receberá sua parte. Portanto, há uma copropriedade obrigatória.

Antes de haver a partilha, nenhum herdeiro pode afirmar ter a propriedade ou

posse sobre o bem do acervo hereditário, visto que apenas a partilha individualizada pode determinar os bens que ficam para os herdeiros (GONÇALVES, 2017)

Sendo assim, o autor complementa que cada um dos herdeiros tem direitos e deveres iguais em relação ao acervo hereditário.

A Ministra Nancy Andriahi, no Recurso Especial n. 1631859, Nancy Andriahi reafirmou:

A partir dessa transmissão, cria-se 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 artigo 1.791, parágrafo único, do CC/02.

Portanto, antes da partilha, não existe proprietário do imóvel do acervo hereditário. Neste ponto, as regras para tomada de decisões serão baseadas nas regras condominiais.

### 3.3 INSTITUTO DA PARTILHA

A partilha é o ápice do processo de inventário, visto que é nela que ocorre a divisão de bens do falecido de forma objetiva (CATEB, 2012).

O momento que é realizada a partilha entre os herdeiros, é o exato instante em que cessa a comunhão incidente (CLÓVIS, 1997).

Cateb (2012) leciona que a partilha é uma forma de negócio jurídico, por isto, é necessário preencher os requisitos previstos no art. 104 do Código Civil: “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.”

Pode requerer a partilha, “o cônjuge sobrevivente, os herdeiros, os legatários, os cessionários e os credores do herdeiro”, conforme Cateb (2012).

### 3.4 A LEGITIMIDADE ATIVA DOS HERDEIROS

A legitimidade para o pleitear usucapião é, em regra, do possuidor, que, no momento do ajuizamento, deve provar a posse sobre o imóvel. Portanto, o autor da ação deve ser quem exerce a posse do imóvel (PEREIRA, 2022)

Desta forma entende o Superior Tribunal de Justiça, que em Recurso Especial nº 1.840.561, proferiu o seguinte:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEIS DE COPROPRIEDADE DOS CÔNJUGES. DISSOLUÇÃO DO MATRIMÔNIO, SEM A REALIZAÇÃO DE PARTILHA. BENS QUE SE REGEM PELO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. POSSE INDIRETA E EXCLUSIVA DA EX-ESPOSA SOBRE A FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS DESCRITOS NA EXORDIAL. PERCEBIMENTO DE ALUGUÉIS COM EXCLUSIVIDADE PELA EX-ESPOSA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DO SEU EX-CÔNJUGE E DE REIVINDICAÇÃO DE QUALQUER DOS FRUTOS QUE LHE ERAM DEVIDOS. LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO SUFICIENTE À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. (...) 4. Nesse contexto, possui legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, tendo sido preenchidos os demais requisitos legais. (...) 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.

Portanto, deve ingressar com a ação de usucapião, o interessado, que já possui a posse do bem, mesmo quando herdeiro.

### 3.5 BOA-FÉ OU MÁ-FÉ? POSSE OU DETENÇÃO: MERA TOLERÂNCIA?

A posse e a detenção são facilmente confundidas no direito civil. Portanto, a detenção, segundo o Código Civil é uma conservação da posse em favor de um terceiro, por meio de cumprimento de ordens ou obrigações. O art. 1.198 dispõe:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquela que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

O art. 1.196 preceitua que: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

O STJ já pontuou:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. MUNICÍPIO DE MACATUBA. OCUPAÇÃO DE NATUREZA PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE POSSE. MERA DETENÇÃO. ARTIGO 1.208 DO CÓDIGO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. INVIABILIDADE. PRECEDENTES. 1. Cuida-se, na origem, de Ação de Reintegração de Posse, com pedido liminar, ajuizada pelo Município de Macatuba contra Caldemax Prestadora de Serviços Ltda., requerendo a reintegração de posse de imóvel. 2. O Tribunal de origem consignou: "Verifica-se das provas acostadas aos autos que o apelado é legítimo possuidor da área questionada que foi

esbulhada pela ré. (...) Nesse contexto, verifica-se a posse do apelado - ainda que indireta - e o esbulho" (fl. 261, e-STJ). 3. O artigo 1.208 do Código Civil dispõe que "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade". 4. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que a ocupação de bem público não gera direitos possessórios, e sim mera detenção de natureza precária e afasta o pagamento de indenização pelas benfeitorias, bem como o reconhecimento do direito de retenção, nos termos do art. 1.219 do CC. 5. A jurisprudência, tanto do Superior Tribunal de Justiça quanto do Supremo Tribunal Federal, é firme em não ser possível a posse de bem público, constituindo sua ocupação mera detenção de natureza precária. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 1.701.620/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017; AgRg no AREsp 824.129/PE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 1/3/2016, e REsp 932.971/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 26/5/2011. 6. Agravo conhecido para negar provimento ao Recurso Especial. (STJ - AREsp: 1725385 SP 2020/0166486-6, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 09/02/2021, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/04/2021)

Portanto, a detenção é conservação da posse em favor de um terceiro. Há, aqui, uma relação de subordinação.

A mera tolerância do proprietário do bem não deve ensejar posse:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE IMÓVEL URBANO. MERA LIBERALIDADE E PERMISSÃO DO GENITOR DA PARTE. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. POSSE PRECÁRIA. CARÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. HONORÁRIOS RECURSAIS. TETO MÁXIMO. 1. Os atos de permissão, ou de mera tolerância induzem posse precária, cujo vício não se convalida pelo decurso do tempo, nem pela vontade unilateral do possuidor. Inteligência dos artigos 1.203 e 1.208 do Código Civil. 2. No caso, não restaram demonstrados os requisitos legais exigidos para evidenciar a usucapião extraordinária, mormente com relação à ausência de comprovação do animus domini da Autora, porque a posse em destaque foi afetada por atos de mera tolerância e aquiescência do proprietário do bem, genitor dela, revelando-se inapta, pois, a autorizar o provimento do Apelo interposto, bem como, a consequente procedência da pretensão inicial exposta. 3. Incomportável a majoração do valor dos honorários advocatícios, em grau recursal, posto que arbitrados na sentença, no patamar máximo previsto em lei. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA. (TJ-GO - Apela&ccedil;&atilde;o (CPC): 01958180220078090006, Relator: MAURICIO PORFIRIO ROSA, Data de Julgamento: 13/05/2019, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 13/05/2019)

No caso de um coerdeiro deixar, de boa vontade, o irmão permanecer na casa até o processo de inventário acabar, enseja apenas uma mera tolerância, não posse.

### 3.6 POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE HERANÇA ENTRE HERDEIROS

Em 2018, o Superior Tribunal de Justiça julgou como procedente a usucapião entre herdeiros, devido a posse sobre a coisa em nome próprio, exercida por um deles:

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. 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. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar a 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" (STJ, REsp 1.631.859/SP, 3. Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22.05.2018, Dje 29.05.2018).

Portanto, conforme exposto pela Ministra Nancy Andrighi, há possibilidade de usucapir imóvel de herança, desde que cumpridos os requisitos legais.

Em ementa do Resp 1631859, a Ministra expõe:

(...) 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.

No caso de a posse ensejar sobre um imóvel do acervo hereditário, os requisitos a serem observados continua a ser o da usucapião.

### 3.7. ESTUDO DE CASO – POSICIONAMENTO DO STJ

O caso concreto do presente trabalho é baseado no Recurso Especial nº 1.631.859. O objetivo do recurso era decidir a respeito da possibilidade de usucapião de um imóvel que é objeto de herança, mas, ao mesmo tempo, é ocupado por apenas um dos herdeiros.

No primeiro grau de jurisdição, foi negada a possibilidade de haver usucapião em imóvel de herança, sob o argumento de que:

(...) ainda que a autora afirme e comprove que é possuidora do bem de forma exclusiva, tal fato não permite que ela adquira a propriedade dele individualmente, porque o uso de áreas comuns por um ou algum dos condôminos deve ser considerado como mero ato de tolerância dos demais; atos de tolerância não induzem posse, mas mera detenção, que é uma posse desprovida de qualificação jurídica. A tolerância é uma aceitação tácita do uso e não significa inércia por parte dos demais condôminos e legítimos possuidores.

Posteriormente, o TJSP confirmou a decisão de 1º instância:

(...) havendo herdeiros a serem contemplados numa mesma herança, não é dado a

um deles utilizar-se da usucapião, pois a herança é uma universalidade de coisas, achando-se em comum os bens do acervo hereditário, até a ultimação da partilha, onde teremos o condomínio de direito.

Em sede recursal, foi abordado pela recorrente as seguintes fundamentações: a recorrente é a única que possui a posse do imóvel, há mais de trinta anos, e, neste lapso temporal, nunca sofreu nenhum tipo de questionamento por parte de seu irmão, possui animus domini apenas por ela, além de sempre ter exercido a posse do imóvel de forma exclusiva, mansa e pacífica, sem intervenções, preenchendo, desta forma, todos os requisitos para ação de usucapião.

O STJ já havia se manifestado a respeito de um condômino usucapir:

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, 3ª Turma, DJe 11/11/2013).

Em específico à usucapião por parte de apenas um herdeiro, também há precedentes:

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. (...) (REsp 668.131/PR, 4ª Turma, DJe 14/09/2010)

No Recurso Especial nº 1.631.859, a Ministra Nancy Andrighi julgou:

14. 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. 15. Ressalte-se, nesse vértice, a necessidade de a recorrente comprovar não estar na posse do imóvel por mero ato de tolerância de seu irmão. 16. Conclui-se, portanto, que 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.

Portanto, é possível haver usucapião em imóvel do acerto hereditário, desde que não enseje mera tolerância sobre o bem, e preencha todos requisitos necessários.

## CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente trabalho de conclusão de curso demonstrou a possibilidade de usucapir um imóvel urbano do acervo hereditário, por um herdeiro.

Ao estudar bibliografias, doutrinas e artigos científicos, bem como os julgados do STF, concluiu-se que é possível que um herdeiro ajuíze uma ação de usucapião em um imóvel do acervo hereditário.

Foi analisado que a mera permissão, de um dos herdeiros do imóvel, para que outro resida no local não pode ser confundido com o abandono do direito sobre a propriedade. No primeiro caso, não há possibilidade de ajuizar usucapião, visto que é uma benevolência da outra parte, não desistência do próprio direito sobre o imóvel. Já na segunda hipótese, é cabível usucapião.

Para além, necessário preenchimento dos requisitos básicos da ação de usucapião, qual seja, posse (intenção de dono da coisa) e decurso do tempo.

O contexto histórico da propriedade foi percorrido. E, com base no contexto histórico e na intenção do estado, foi explicado a dimensão da importância da função social da propriedade.

Ademais, foi conceituado o que é a usucapião, bem como a diferença de posse e de propriedade, comparando com a mera detenção, que, se provada, não enseja usucapião.

Quando abre a sucessão hereditária, os imóveis do acervo hereditário são regidos pelas regras do condomínio, visto que não possuem dono propriamente dito.

Por fim, foi possível analisar os requisitos para pleitear usucapião, bem como a legitimidade dos herdeiros para isto.

Ambas hipóteses foram confirmadas e explicadas, visto que na seção três foi desenvolvido que a mera tolerância não enseja usucapião, visto que não houve abandono do direito.

Na seção dois foram descritos todos requisitos necessários para propositura da ação de usucapião sobre o imóvel de herança.

Portanto, conclui-se que há precedente para usucapião de um imóvel do acervo hereditário por um dos herdeiros. No entanto, cumpre salientar que é um precedente do STJ, não um entendimento pacificado.



## **THE POSSIBILITY OF USUCATION BETWEEN HEIRS ON THE URBAN REAL ESTATE OF THE INHERITANCE**

The objective of this course work was to study the possibility, or not, of adverse possession, by the heirs, of a property in the hereditary collection. For this, the deductive hypothetical method was used, together with qualitative research, being studied through bibliographical sources, such as, for example, doctrines and scientific articles. In this research, it was concluded that it is possible for the heirs to have adverse possession of a property in the hereditary collection, provided that the requirements of adverse possession are faithfully fulfilled, and that there is no mere tolerance on the part of the co-heirs.

Keywords: Possibility. Usucapion. Heirs. Immobile.

## REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das coisas. Coleção Histórica do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003. v.1.

BEVILAQUA, Clóvis. Direito das sucessões. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1997.

BOBBIO, Norberto; MATEUCCI, Nicola; PASADINO, Gianfranco. Dicionário de política. 4. ed. Brasília: Ed. UnB, 1992. 2 v.

BRASIL Planalto. Código Civil Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 6 março. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial 1840561/SP. Recorrente: Argos de Moraes Machado. Recorrido: Maria Thereza Conde Sandoval. Relator: Min. Marco Aurélio, 12 de agosto de 2022. Disponível em:  
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201840561>. Acesso em 11/03/2023.

CATEB, Salomão de Araujo. Direito das sucessões. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 19. ed. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v. 5–Direito das coisas. 11. ed. - São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro..., 2010, v. 5.

LÔBO, Paulo. Direito Civil. Coisas. São Paulo: Saraiva, 2015.

Manual de Direito Civil: volume unico/ Flávio Tartuce. - 11. ed. - (2. Reimpr.) - Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.

MICHAELIS. Disponível em:< <http://http://michaelis.uol.com.br/>>. Acesso em 20/12/2022, v. 23, 2012.

OLIVEIRA, Régis Fernandes de. Comentários ao Estatuto da Cidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das coisas. São Paulo: RT, 2008.

PEREIRA, Ana Paula Alves. O instituto da usucapião e a (i) legitimidade ativa dos herdeiros. 2022.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v.1, p.169-172

RODRIGUES, Silvio. Direito civil. Saraiva Educação SA, 1962.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil (ed., Vol. v. 4: Direito das Coisas). Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastiao. A propriedade urbana no Brasil. 2007. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.