

A (IM)POSSIBILIDADE DE USUCAPIR BEM IMÓVEL ORIUNDO DE HERANÇA

Bernardo José Drumond Gonçalves

Advogado Sócio e Coordenador de Homero Costa Advogados

Ana Luisa Augusto Soares Naves

Advogada Sócia de Homero Costa Advogados

A Usucapião é um instituto do direito civil que permite aos cidadãos adquirirem direitos de propriedade sobre um bem. Por exemplo, um bem imóvel, em razão de o ocupante ter exercido, por um certo período contínuo de tempo, a posse pacífica e mansa deste referido bem.

Para que o direito seja reconhecido esse direito ao indivíduo, outros requisitos legais específicos terão de ser observados e demonstrados.

Dentre os bens imóveis que podem ser objetos de usucapião, estão aqueles que compõem a herança. Todavia, com algumas ressalvas. De acordo com parte da doutrina e alguns tribunais, o requerimento de usucapião, quando formulado por um dos herdeiros, apenas será deferido quando finalizada a partilha, senão vejamos.

É essencial, para que um dos herdeiros consiga usucapir imóvel da herança, o exercício da posse exclusiva da integralidade do bem, com a manifesta intenção de ter o imóvel, com ânimo de proprietário (*animus dominis*), ou seja, agindo como se dono fosse.

Além da posse mansa e pacífica citada acima, outro requisito essencial para a configuração da usucapião é o lapso temporal. Cada uma das suas espécies fixará um prazo mínimo que o indivíduo, com o objetivo de conseguir a usucapião, exerça a posse do bem a ser usucapido sem que haja intervalos ou interrupções.

Como se trata, no caso, de bem herdado, vale ressaltar que o Código Civil, em seu artigo 1.207, autoriza que o autor da ação de usucapião some à sua posse no imóvel o tempo em que seus antecessores possuíram o imóvel, para a contagem final do lapso

temporal em que exerce a posse, ressalvando que todas as posses tenham sido mansas e pacíficas.

Por se tratar de bem imóvel que compõe a herança, deve-se atentar para o fato de que, assim que a morte acontecer, os bens do *de cujus* passam automaticamente (independente da propositura da ação de inventário) ao condomínio formado pelos herdeiros, chamado de Espólio, e permanece ali até que se seja realizada a partilha e cada um dos herdeiros se torne proprietário do quinhão que lhe couber. Isso acontece por força do princípio de *Saisine*, que foi aderido pela Legislação Cível vigente (artigo 1.784 do Código Civil/02)

Nesta linha de raciocínio, ainda que o requerente da usucapião more no imóvel há anos e que seus co-herdeiros não façam nenhuma oposição, entende-se que não estará configurada a posse mansa e pacífica, porque aquele imóvel ainda é considerado em condomínio, que só será divisível após a partilha, como determina o artigo 1.791, parágrafo único, do Código Civil: "*Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio*". Por isso, a usucapião de imóvel oriundo de herança só poderá ser reconhecida após a ocupação do intervalo de tempo posterior à partilha porque, enquanto existir Espólio, existe composses dos herdeiros.

Em recente julgamento de recurso de Apelação Cível¹, a 18ª Câmara Cível do TJMG citou a doutrina de Nelson Nery Júnior, Código Civil Comentado, 11ª edição, 2013, em que traz considerações sobre a natureza indivisível da herança "*todos têm tudo da herança, de modo que nenhum deles pode exercer atos possessórios que excluam direitos dos demais*". O que se pode concluir disso é que a composses entre os herdeiros não pode coexistir com a posse mansa e pacífica de um co-herdeiro sobre um mesmo bem, a fim de usucapi-lo.

Por esta ótica, quaisquer bens do Espólio são, sem sombra de dúvida, de propriedade do Espólio (composto por herdeiros legítimos e testamentários), pelo que não podem ser considerados de outra pessoa, ainda que esta esteja entre os herdeiros. Independentemente de quanto tempo perdure a existência do espólio, não há

¹ TJMG - Apelação Cível 1.0114.15.001725-8/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Lins , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/11/2018, publicação da súmula em 22/11/2018

possibilidade de um dos herdeiros alegar que possuía algum de seus bens como se dono fosse, porque certamente não há posse mansa, pacífica e ininterrupta. Nesse sentido, decidiu o TJMG:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM OBJETO DE PARTILHA. COMUNHÃO DE DIREITOS. ART. 1.721, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL. A posse ad usucapionem deve ser cabalmente demonstrada em todos os seus requisitos: exercício manso, pacífico, ininterrupto, com ânimo de dono para autorizar a declaração do domínio. Não se pode desconsiderar que a herança, pela adoção do princípio de saisine, transmite-se aos herdeiros no momento do óbito, todavia, essa herança é considerada indivisa até a sua partilha, por força do artigo 1.791 do Código Civil. Somente após a partilha começa a correr qualquer prazo para aquisição da posse pelo requerente, posto que, como já dito, a herança defere-se como um todo unitário e, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança é indivisível. A posse exercida por todo o tempo pelo apelante, se deu por mera tolerância dos demais coerdeiros, inexistindo, pois, o ânimo de dono e se, partilha se deu em 2013, ainda não transcorreu o lapso de tempo necessário à aquisição da posse por usucapião (TJMG - Apelação Cível 1.0472.13.001703-2/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini, 14ª Câmara Cível, julgamento em 22/02/2018, publicação da súmula em 02/03/2018)

Enquanto existir o Espólio, o bem imóvel será considerado um condomínio indivisível. E assim, havendo mais de um herdeiro (condômino), a legislação brasileira não admitirá o reconhecimento da usucapião, das quotas-partes que caibam aos seus co-herdeiros, garantindo, assim, o direito de cada um dos herdeiros sobre o quinhão que lhe couber ao fim da partilha, independentemente de ocupá-lo.

Curioso destacar que a restrição de reconhecimento de usucapião por um co-herdeiro, antes da realização da partilha, não será aplicada perante a terceiros que, porventura, queiram usucapir de bem de herança. Sendo o Espólio o único proprietário do imóvel, pode um terceiro (não herdeiro), mesmo antes da partilha, requerer o reconhecimento da usucapião, desde que cumpra os requisitos legais.