



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983084 - AL (2025/0249590-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO
AGRAVANTE : CATHERINE MURTA GOMES RIZZO
ADVOGADOS : LEONARDO JATOBÁ DE SOUZA - AL018455
LUIZ JEFFERSON SILVESTRE COSTA NETO - AL018526
EWERTON GABRIEL PROTAZIO DE OLIVEIRA - AL010220
AGRAVADO : FERNANDO ANTONIO MURTA DE ARAUJO GOMES
AGRAVADO : ENEAS AUGUSTO MURTA DE ARAUJO GOMES
ADVOGADOS : OSWALDO DE ARAÚJO COSTA NETO - AL007834
EDUARDO RICARDO CAVALCANTI DOS SANTOS - AL016011
FLÁVIA CAMILA DA SILVA - AL014102
INTERES. : VALDEMAR GOMES DA SILVA
INTERES. : CARINE MURTA DE ARAUJO GOMES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DO ACÓRDÃO POR DIVERGÊNCIA ENTRE VOTO ORAL E FUNDAMENTAÇÃO ESCRITA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO COERENTE E DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 205, § 1º, 489, § 1º, 941, § 1º, E 1.022 DO CPC. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. DESCENDENTES QUE OCUPAM IMÓVEL DE ASCENDENTES. POSSE ORIGINADA DE ATO DE MERA TOLERÂNCIA E SOLIDARIEDADE ENTRE FAMILIARES. *ANIMUS DOMINI* NÃO DEMONSTRADO. PRECARIEDADE DA POSSE. BEM INTEGRANTE DE ACERVO HEREDITÁRIO. INVIABILIDADE DA USUCAPIÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO ESPECIAL.

1. Tendo o Tribunal de origem examinado os fundamentos relevantes da causa, expondo de maneira clara e coerente as razões do julgado, ainda que em sentido desfavorável à parte (arts. 489 e 1.022 do CPC), há adequada prestação jurisdicional motivada.

2. Inexiste nulidade do acórdão, por suposta divergência entre voto oral e decisão escrita, quando o órgão julgador demonstra que ambos convergem quanto à *ratio decidendi* e ao resultado proclamado.

3. Na ocupação de imóvel pertencente a ascendente por descendente, a posse se estabelece, em regra, como expressão de mera liberalidade, tolerância e solidariedade por parte dos demais familiares, revelando-se essa posse precária, juridicamente incompatível com a constituição do *animus domini* exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

4. Para a configuração da usucapião extraordinária, é indispensável a demonstração de posse mansa, pacífica, contínua e exercida com *animus domini*, o que não se verifica quando o descendente ocupa o imóvel de ascendente, integrante de acervo hereditário ainda indiviso, em contexto de administração familiar.

5. A ocupação precária de imóvel integrante de acervo hereditário sob inventário, com a oportuna oposição de outros herdeiros quanto à pretensão do

detentor de usucapir o bem, evidencia a incompatibilidade com a alegação de exercício de posse *ad usucapionem*.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983084 - AL (2025/0249590-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO
AGRAVANTE : CATHERINE MURTA GOMES RIZZO
ADVOGADOS : LEONARDO JATOBÁ DE SOUZA - AL018455
LUIZ JEFFERSON SILVESTRE COSTA NETO - AL018526
EWERTON GABRIEL PROTAZIO DE OLIVEIRA - AL010220
AGRAVADO : FERNANDO ANTONIO MURTA DE ARAUJO GOMES
AGRAVADO : ENEAS AUGUSTO MURTA DE ARAUJO GOMES
ADVOGADOS : OSWALDO DE ARAÚJO COSTA NETO - AL007834
EDUARDO RICARDO CAVALCANTI DOS SANTOS - AL016011
FLÁVIA CAMILA DA SILVA - AL014102
INTERES. : VALDEMAR GOMES DA SILVA
INTERES. : CARINE MURTA DE ARAUJO GOMES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DO ACÓRDÃO POR DIVERGÊNCIA ENTRE VOTO ORAL E FUNDAMENTAÇÃO ESCRITA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO COERENTE E DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 205, § 1º, 489, § 1º, 941, § 1º, E 1.022 DO CPC. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. DESCENDENTES QUE OCUPAM IMÓVEL DE ASCENDENTES. POSSE ORIGINADA DE ATO DE MERA TOLERÂNCIA E SOLIDARIEDADE ENTRE FAMILIARES. *ANIMUS DOMINI* NÃO DEMONSTRADO. PRECARIEDADE DA POSSE. BEM INTEGRANTE DE ACERVO HEREDITÁRIO. INVIABILIDADE DA USUCAPIÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO ESPECIAL.

1. Tendo o Tribunal de origem examinado os fundamentos relevantes da causa, expondo de maneira clara e coerente as razões do julgado, ainda que em sentido desfavorável à parte (arts. 489 e 1.022 do CPC), há adequada prestação jurisdicional motivada.

2. Inexiste nulidade do acórdão, por suposta divergência entre voto oral e decisão escrita, quando o órgão julgador demonstra que ambos convergem quanto à *ratio decidendi* e ao resultado proclamado.

3. Na ocupação de imóvel pertencente a ascendente por descendente, a posse se estabelece, em regra, como expressão de mera liberalidade, tolerância e solidariedade por parte dos demais familiares, revelando-se essa posse precária, juridicamente incompatível com a constituição do *animus domini* exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

4. Para a configuração da usucapião extraordinária, é indispensável a demonstração de posse mansa, pacífica, contínua e exercida com *animus domini*, o que não se verifica quando o descendente ocupa o imóvel de ascendente, integrante de acervo hereditário ainda indiviso, em contexto de administração familiar.

5. A ocupação precária de imóvel integrante de acervo hereditário sob inventário, com a oportuna oposição de outros herdeiros quanto à pretensão do

detentor de usucapir o bem, evidencia a incompatibilidade com a alegação de exercício de posse *ad usucapionem*.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo** interposto por CATHERINE MURTA GOMES RIZZO e CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO **contra decisão que não admitiu o recurso especial**, este, por sua vez, manejado com arrimo na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, que **deu provimento à apelação** reformando sentença para julgar **improcedente o pedido de usucapião**.

Noticiam os autos que **os recorrentes** ajuizaram **ação de usucapião extraordinária** em face de VALDEMAR GOMES DA SILVA, CARINE MURTA GOMES COSTA, ENÉAS AUGUSTO MURTA DE ARAÚJO GOMES e FERNANDO ANTÔNIO MURTA DE ARAÚJO GOMES, o primeiro **pai e os demais irmãos da primeira recorrente, sendo também sogro e cunhados do segundo recorrente**, almejando a aquisição originária de um **imóvel integrante do espólio da falecida mãe da ora recorrente e sogra do segundo recorrente**, situado na Rua Pedro Oliveira Rocha nº 512, Pinheiro, Maceió/AL, sob o argumento de exercerem sobre o **imóvel objeto da lide posse ininterrupta, exclusiva, mansa e pacífica por 29 (vinte e nove) anos, onde estabeleceram sua moradia habitual e executaram obras necessárias, mediante posse exclusiva do casal e sem oposição de terceiros**.

Após regular instrução do feito, o ilustre Juízo da 29ª Vara Cível da Comarca de Maceió julgou **procedente** o pedido, reconhecendo o domínio dos autores e determinando a transcrição no registro imobiliário, conforme a r. sentença de fls. 1013-1018, cuja parte dispositiva foi assim redigida, *in verbis*:

"Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE, com base no artigo 487, I do CPC c/c arts. 1.238 a 1.244, do Código Civil, a presente Ação de Usucapião para declarar o domínio da parte autora sobre o imóvel, objeto da ação, conforme medidas descritas na peça exordial e constantes na planta colacionada aos autos. Transitada em julgado, transcreva-se a presente sentença, mediante mandado, no Cartório de Registro de Imóveis competente, arquivando-se, após, com baixa na distribuição. Condene a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa." (fl. 1018)

Interposta **apelação** pelos referidos réus, o Tribunal de Justiça alagoano **reformou integralmente a sentença**, sob o fundamento de que a posse exercida pelos autores seria precária, decorrente de mera liberalidade dos proprietários, inexistindo *animus domini*. Acrescentou o colegiado a existência de conflito de interesses envolvendo curatela e direito sucessório, bem como a circunstância de **o imóvel constar em inventário ainda em tramitação**, nos termos do v. acórdão de fls. 1062-1071, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. HIPÓTESE EM QUE OS AUTORES, DENTRE ELES A FILHA DOS PROPRIETÁRIOS, UTILIZAVAM O IMÓVEL POR MERO ATO DE LIBERALIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI. FINALIDADE DE OBTENÇÃO DOS DIREITOS SOBRE A

PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM PREJUÍZO DO CURATELADO, O PROPRIETÁRIO, E DIREITO DOS DEMAIS HERDEIROS, PAI E IRMÃOS DA AUTORA E RÉUS, ORA APELANTES. IMÓVEL RELACIONADO PARA PARTILHA NO INVENTÁRIO Nº 0728062-43.2021.8.02.0001, REFERENTE AOS BENS DEIXADOS PELA GENITORA DOS LITIGANTES AINDA EM TRAMITAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL NÃO DEMONSTRADOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME." (fl. 1062)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1116-1124).

Nas razões do recurso especial, a parte ora agravante alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos seguintes artigos com as respectivas teses:

(i) arts. 205, § 1º e 941, § 1º, ambos do Código de Processo Civil. Sustenta que as razões de decidir expostas oralmente no voto condutor proferido em sessão de julgamento não refletem o que foi exposto no acórdão. Posto isso, alega haver nulidade na decisão. Narra que o voto condutor proferido em sessão de julgamento foi outro. Afirma que o acórdão é nulo porque equivale à alteração do voto condutor depois de proclamado o resultado.

(ii) arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, e parágrafo único, II, ambos do Código de Processo Civil. Sustenta que o acórdão deu provimento ao apelo mediante afirmações genéricas, totalmente desconexas do acervo probatório, que não foi apreciado. Afirma que na decisão não basta dizer que há prova, o que a torna nula por falta de fundamentação. Aduz também haver lacuna na prestação jurisdicional, pois em nada se fundamentou concretamente sobre o acervo probatório.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 1132/1141.

O referido recurso não foi admitido na origem. Daí por que foi interposto o presente agravo.

Os autos ascenderam a esta Corte Superior.

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do agravo, por entender inexistente impugnação específica do fundamento da decisão agravada quanto à incidência da Súmula 7/STJ, aplicando-se, assim, a Súmula 182/STJ.

A seguir, vieram os autos conclusos a este Relator.

É o relatório.

VOTO

Conforme relatado, o casal recorrente busca o reconhecimento de **usucapião extraordinária de imóvel integrante do acervo hereditário deixado pela genitora falecida da ora recorrente**, o qual, segundo afirmam, ocupam há décadas com exclusividade e *animus domini*, embora o bem esteja registrado em nome dos pais da recorrente Catherine, sogros, portanto, do segundo recorrente.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, reformando a decisão de primeiro grau, **rejeitou a pretensão aquisitiva** ao entender que a posse era exercida a título **precário**, decorrente de mera liberalidade familiar, sem configuração do *animus domini* exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

Inconformados com as conclusões exaradas pela Corte local, os recorrentes afirmam que o acórdão que julgou a apelação seria nulo, porque a fundamentação dele constante seria substancialmente divergente daquela proferida oralmente na sessão de julgamento, apontando, para tanto, ofensa aos arts. 205, § 1º, e 941, § 1º, ambos do CPC/2015.

Afirmam, ainda, que o Tribunal de origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional, ao deixar de enfrentar argumentos e provas essenciais ao deslinde da controvérsia, malferindo o disposto nos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, do mesmo diploma legal.

De um perscrutar necessário do v. acórdão recorrido não se constata a primeira alegação de nulidade do julgamento, haja vista que **o voto condutor prolatado pelo d. Desembargador relator, que deu provimento à apelação dos aqui recorridos, coincide com o resultado do julgamento estampado no acórdão proferido pela Câmara julgadora**, assim vazado:

"CONCLUSÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0730055-24.2021.8.02.0001, oriundo do Juízo de Direito da 29ª Vara Cível da Capital, em que figura como parte apelante ENÉAS AUGUSTO MURTA DE ARAÚJO GOMES e FERNANDO ANTÔNIO MURTA DE ARAÚJO GOMES, e como parte apelada CATHERINE MURTA GOMES RIZZO e CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO, todos já devidamente qualificados.

*ACORDAM os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, à unanimidade de votos, em CONHECER do recurso de apelação cível para, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO para julgar improcedente ação de usucapião dada a ausência de posse mansa, pacífica e com animus domini, conforme exige o art. 1.238 do CC.***

Participaram do julgamento os Desembargadores constantes da certidão." (fls. 1062-1063)

Importante salientar que a nulidade em questão foi suscitada pelos ora recorrentes, originariamente, em embargos de declaração, oportunidade em que o Órgão Julgador reiterou o resultado verificado no acórdão da apelação, rejeitando a tese esgrimida, nos seguintes termos:

"Quanto a alegação de erro material, referente ao acórdão não conter fielmente os fundamentos invocados por ocasião do julgamento, razão não assiste. Em análise a reprodução do áudio, do dia do referido julgamento, não se verifica divergência na fundamentação. Em sessão de julgamento foram expostos os 'motivos' que levaram ao provimento do recurso de apelação, não sendo caracterizada nenhuma fundamentação diferente ou ausente." (fl. 1121)

De igual modo, a alegação de negativa de prestação jurisdicional não merece acolhida, uma vez que **o acórdão recorrido decidiu integralmente a lide**, declinando, de forma expressa e coerente, os fundamentos adotados como razões de decidir, sendo indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

O acórdão recorrido, vale destacar, examinou os fatos relevantes para a solução da controvérsia e fundamentou adequadamente a sua conclusão, assentando que **não foram demonstrados nos autos os requisitos autorizadores da prescrição aquisitiva pleiteada pelos**

recorrentes, especialmente o *animus domini*, conforme se infere das seguintes passagens do v. acórdão recorrido, *in verbis*:

"Na hipótese em tela a autora, ora apelada, estando no exercício da curatela, pleiteia bem de propriedade curatelado, o que é evidentemente é contrário aos interesses daquele a quem se obrigou a proteger.

Verificadas as provas trazidas a colação pelas partes em contenda e o que fora colhido na instrução do feito, resta estabelecido que a posse dos autores, ora apelados, era precária, concedida por liberalidade dos pais da autora, ora apelada.

[...]

Pelo que se colhe dos autos se revela que também é desiderato da ação é obter os direitos sobre a propriedade do imóvel em prejuízo do curatelado, o proprietário, e direito dos demais herdeiros, pai e irmão da autora e réus, ora apelantes.

Merece ainda destaque que o imóvel em questão foi relacionado para partilha no inventário nº 0728062-43.2021.8.02.0001, referente aos bens deixados pela genitora dos litigantes Maria do Perpétuo Socorro, processo em trâmite na 20ª Vara de Sucessões da Capital, conforme se colhe em consulta ao Sistema de Automação Judiciária SAJ.

[...]

No caso em tela os autores utilizavam o imóvel o imóvel por mero ato de liberalidade dos genitores da autora, o quê por si só afasta a possibilidade o imóvel ser passivo de usucapião, dada a não comprovação de posse mansa, pacífica e com animus domini, conforme art. 1.238 do CC.

[...]

No caso dos autos, o uso do imóvel para fim residencial não tem o condão de caracterizar posse ad usucapionem, ademais na hipótese de prejudicar direito do próprio concedente do ato de liberalidade e seus herdeiros, ora apelantes." (fls. 1067-1070, destaques acrescidos)

E mais, no julgamento dos aclaratórios, a Corte local assim pontuou:

"No que tange a contradição e omissão sobre provas e argumentos, concluindo pela posse precária, não se verificam os vícios apontados. O que se vê, portanto, é que a Câmara julgadora analisou o conjunto dos autos, mas concluiu, de forma clara e fundamentada, contrariamente aos seus interesses, não se constituindo tal em vício de qualquer natureza. Em sessão de julgamento foram expostas as razões da decisão, tendo sido relatado que se tratava de usucapião promovido por uma filha em um bem de um pai e que há 'contestação' de irmãos sobre o imóvel, ou seja, houve oposição a posse, não sendo mansa ou pacífica.

Em relação a omissão sobre o fato de que os requisitos da usucapião foram implementados antes do ajuizamento de inventário, o tempo de posse dos embargantes e quanto a inexistência de conflito de interesse entre a embargante e o réu Valdemar, o acórdão vergastado teceu como fundamento o fato de que os autores utilizavam o imóvel por ato de liberalidade dos genitores da autora, sendo irrelevante nessa situação o tempo de posse, e que foi relacionado para partilha no inventário, não existindo a comprovação de posse mansa ou pacífica e com animus domini. Ademais, ficou consignado no acórdão o fato de que o imóvel em questão está desocupado, pelo fato de estar situado em área interdita e que o título da propriedade em disputa é destinado a lastrear pedido de indenização." (fl. 1122, grifou-se)

Com efeito, é importante salientar que *"os atos de mera permissão não ensejam a aquisição originária de propriedade, tendo em vista que se trata de posse precária, com o condão de afastar o ânimo de dono, caracterizando, portanto, a parte como mera*

detentora" (AgInt no AREsp 2.859.266/SP, Relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025).

Desse modo, **ausente a posse com animus domini**, requisito essencial para a usucapião extraordinária, tem-se inevitavelmente a total **improcedência do pedido**. Nesse sentido, vale mencionar:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. O Tribunal estadual concluiu pela ausência de posse com animus domini, entendendo que a posse da autora sobre o imóvel decorreria de relação locatícia, sem comprovação de alteração da natureza precária.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pela recorrente sobre o imóvel, inicialmente decorrente de contrato de locação, pode ser considerada posse com animus domini para fins de usucapião extraordinária.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem concluiu que a posse da recorrente era precária, decorrente de relação locatícia, sem comprovação de atos que demonstrassem a exploração do imóvel em nome próprio ou de abandono do terreno pelo proprietário.

5. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que a posse com animus domini é requisito essencial para a usucapião extraordinária, não se configurando em casos de mera tolerância ou permissão do proprietário.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A posse com animus domini é requisito essencial para a usucapião extraordinária. 2. A modificação do entendimento do Tribunal de origem sobre a ausência de posse com animus domini demanda reexame de matéria fático-probatória, vedado em recurso especial".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.238, 1.208 e 1.275, III. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.230.818/RO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 990.262/SP, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 6/2/2018; STJ, AgRg no REsp n. 1.415.166/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2014.

*(AgInt no AREsp n. 2.637.147/SC, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025)*

Assim, a usucapião extraordinária, exigindo posse mansa, pacífica e exercida como se dono fosse, não se harmoniza com ocupações toleradas no ambiente familiar marcado por salutar solidariedade e recíproca amizade entre os parentes.

Nesse ponto, não se desconhece a existência de precedentes específicos desta Corte Superior que admitem, **em tese**, em situações específicas, a possibilidade de herdeiro usucapir bem integrante do acervo hereditário, desde que demonstrados todos os requisitos da prescrição aquisitiva, inclusive posse exclusiva e incontestada, senão vejamos:

"AÇÃO DE USUCAPIÃO. HERDEIRA. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE. AUSÊNCIA DE PRONÚNCIAMENTO 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 n. 668.131/PR, relator **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010)

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 HOVER 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 mesmo sentido, vale mencionar o AgInt no AREsp 1.527.409/RN, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020; o AgInt no REsp 1.840.023/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma,

julgado em 10/5/2021, DJe de 13/5/2021; AgInt no REsp 1.787.720/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021; AgInt no REsp 2.021.731/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1º/6/2023; AgInt no AREsp 2.355.307/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024; o AgInt no AREsp 2.896.197/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 19/9/2025; e o AREsp 2.903.562/MG, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.

Todavia, essas situações representam casos especiais, e não a regra.

Nas relações familiares, a ocupação de imóvel integrante de acervo hereditário de ascendente comum, por um dos descendentes, decorre, quase invariavelmente, de **mera permissão** ou **tolerância, fundada em solidariedade de ascendente ou de irmãos**, situação que caracteriza detenção precária, incompatível com o *animus domini*.

Afinal, no contexto familiar, é muito comum que, após o falecimento do proprietário ascendente, determinado descendente que vivia no imóvel deixado pelo falecido ali permaneça até que ultimado o inventário. A natureza precária dessa ocupação não se altera, pois permanece vinculada ao âmbito da *solidariedade familiar*, sendo exercida normalmente em nome e no interesse do grupo familiar, e não propriamente de maneira exclusiva ou adversa aos demais sucessores.

A percepção da precariedade dessa posse familiar - reiteradamente reconhecida pela jurisprudência do STJ em múltiplos contextos - impede, na prática, que o herdeiro comprove qualquer mutação possessória que autorize o reconhecimento de prescrição aquisitiva.

A usucapião extraordinária, que pressupõe ato inequívoco de assunção da condição de dono pelo possuidor, **não se pode apoiar em condutas que, no seio familiar, são naturais e merecedoras de estímulo** como **manifestações de afeto, solidariedade, auxílio e liberalidade entre parentes** ou mesmo expressão de conveniência doméstica, não se caracterizando como exteriorização de domínio.

Admitir-se, em tais hipóteses, a possibilidade de usucapião extraordinária seria laborar contra os bons sentimentos que devem prevalecer nas relações familiares.

Ademais, permitir-se-ia que a transferência patrimonial entre ascendentes e descendentes ocorresse por via oblíqua, à margem dos controles que o ordenamento jurídico estabelece para proteger a legítima e assegurar equilíbrio entre os herdeiros. Não é por outro motivo que a legislação civil impõe rigorosas restrições a negócios entre ascendentes e descendentes - como a *anulabilidade da venda* sem consentimento dos demais herdeiros (CC, art. 496) e a *obrigatoriedade da colação das doações* (CC, art. 544).

Assim, embora a usucapião seja forma originária de aquisição, não podendo ser equiparada a negócio jurídico, ela não pode servir como **meio indireto de burla ao regime sucessório**, nem como instrumento para legitimar a transferência patrimonial dentro da família sem observância das garantias impostas pelo sistema jurídico, em fraude à lei, portanto.

A rigor, admitir como normal tal modalidade de aquisição em superação à sucessão hereditária, equivaleria - repita-se - **a abrir via alternativa para a transferência patrimonial desordenada entre ascendentes e descendentes**, sem observância dos controles legais previstos

no regime sucessório, **esvaziando a proteção da legítima e criando indesejável insegurança jurídica entre parentes.**

Diante desse panorama - e da reiterada constatação de que, **nas relações familiares, o *animus domini* não se configura estruturalmente** -, impõe-se afirmar que o ajuizamento de ação de usucapião extraordinária por descendente visando à aquisição de imóvel de ascendente não encontra normalmente respaldo fático nem jurídico, por inexistir a possibilidade concreta de demonstração da posse *ad usucapionem*.

Trata-se, portanto, de hipótese só admissível em situações especiais, pois normalmente a usucapião entre herdeiros não se sustenta diante da realidade fática das relações familiares e das exigências estruturais da prescrição aquisitiva.

Ante o exposto, com apoio na fundamentação *supra*, **conhece-se do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor atribuído à causa, ressalvada a eventual concessão de justiça gratuita (art. 98, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil).

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2025/0249590-7

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 2.983.084 /
AL

Números Origem: 07300552420218020001 7300552420218020001

PAUTA: 09/12/2025

JULGADO: 19/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO
AGRAVANTE	:	CATHERINE MURTA GOMES RIZZO
ADVOGADOS	:	LEONARDO JATOBÁ DE SOUZA - AL018455 LUIZ JEFFERSON SILVESTRE COSTA NETO - AL018526 EWERTON GABRIEL PROTAZIO DE OLIVEIRA - AL010220
AGRAVADO	:	FERNANDO ANTONIO MURTA DE ARAUJO GOMES
AGRAVADO	:	ENEAS AUGUSTO MURTA DE ARAUJO GOMES
ADVOGADOS	:	OSWALDO DE ARAÚJO COSTA NETO - AL007834 EDUARDO RICARDO CAVALCANTI DOS SANTOS - AL016011
ADVOGADA	:	FLÁVIA CAMILA DA SILVA - AL014102
INTERES.	:	VALDEMAR GOMES DA SILVA
INTERES.	:	CARINE MURTA DE ARAUJO GOMES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2025/0249590-7

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 2.983.084 /
AL

Números Origem: 07300552420218020001 7300552420218020001

PAUTA: 09/12/2025

JULGADO: 09/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLEÓGENES SANTOS DE MOURA RIZZO
AGRAVANTE : CATHERINE MURTA GOMES RIZZO
ADVOGADOS : LEONARDO JATOBÁ DE SOUZA - AL018455
LUIZ JEFFERSON SILVESTRE COSTA NETO - AL018526
EWERTON GABRIEL PROTAZIO DE OLIVEIRA - AL010220
AGRAVADO : FERNANDO ANTONIO MURTA DE ARAUJO GOMES
AGRAVADO : ENEAS AUGUSTO MURTA DE ARAUJO GOMES
ADVOGADOS : OSWALDO DE ARAÚJO COSTA NETO - AL007834
EDUARDO RICARDO CAVALCANTI DOS SANTOS - AL016011
ADVOGADA : FLÁVIA CAMILA DA SILVA - AL014102
INTERES. : VALDEMAR GOMES DA SILVA
INTERES. : CARINE MURTA DE ARAUJO GOMES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.