SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2896197 - SP (2025/0109709-0)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	WALTER TRACCHI BERALDO
ADVOGADOS	:	FELIPE OLIVEIRA CERQUEIRA ALVES - SP317446
		AFONSO ANTONIO DOS REIS - SP283679
AGRAVADO	:	MERCAPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCIO CROCIATI - SP252331

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESSA EXTENSÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Aplicabilidade da Súmula n. 182 do STJ.

3. Possibilidade de usucapião e inobservância do direito de preferência do co-herdeiro.

III. Razões de decidir

4. Impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, não há falar na incidência da Súmula n. 182 do STJ.

5. "*A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária*" (AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024).

IV. Dispositivo e tese

6. Decisão da Presidência reconsiderada. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA50556525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/09/2025 14:30:06
Publicação no DJEN/CNJ de 19/09/2025. Código de Controle do Documento: 382296dc-00a5-4eb1-b0d3-f01ccbc9a808

Tese de julgamento: "1. Afasta-se a Súmula n. 182 do STJ quando impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial. 2. É possível a usucapião de imóvel objeto de herança por herdeiro em posse exclusiva, desde que comprovados os requisitos legais para a usucapião extraordinária."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021; STJ, REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA50556525 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/09/2025 14:30:06
Publicação no DJEN/CNJ de 19/09/2025. Código de Controle do Documento: 382296dc-00a5-4eb1-b0d3-f01ccbc9a808

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2896197 - SP (2025/0109709-0)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	WALTER TRACCHI BERALDO
ADVOGADOS	:	FELIPE OLIVEIRA CERQUEIRA ALVES - SP317446
		AFONSO ANTONIO DOS REIS - SP283679
AGRAVADO	:	MERCAPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCIO CROCIATI - SP252331

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESSA EXTENSÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Aplicabilidade da Súmula n. 182 do STJ.

3. Possibilidade de usucapião e inobservância do direito de preferência do co-herdeiro.

III. Razões de decidir

4. Impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, não há falar na incidência da Súmula n. 182 do STJ.

5. "*A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária*" (AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024).

IV. Dispositivo e tese

6. Decisão da Presidência reconsiderada. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA49713471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2025 16:33:17
Código de Controle do Documento: 07072dd6-baa8-4b36-9a58-afd4a01595f0

Tese de julgamento: "1. Afasta-se a Súmula n. 182 do STJ quando impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial. 2. É possível a usucapião de imóvel objeto de herança por herdeiro em posse exclusiva, desde que comprovados os requisitos legais para a usucapião extraordinária."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021; STJ, REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.191-1.201) interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial pelo óbice da Súmula n. 182 do STJ (fls. 1.186-1.187).

Em suas razões, a parte agravante alega a inaplicabilidade do referido enunciado.

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.

VOTO

Impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, não há falar na incidência da Súmula n. 182 do STJ, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo nos próprios autos.

Na origem, o recurso especial foi inadmitido em razão da ausência de demonstração de ofensa a dispositivo de lei federal, da incidência da Súmula n. 7 do STJ e da falta de comprovação do dissídio jurisprudencial (fls. 1.134-1.136).

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 1.057):

> AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECONVENÇÃO – Sentença de procedência da ação principal e improcedência da reconvenção – Insurgência dos réu-reconvinte. Preliminar de inépcia da inicial afastada – Posse que decorre de herança que é transmitida a todos os herdeiros e impossibilita a aquisição do bem por usucapião – Indivisibilidade do bem imóvel – Ocupação pelo réu que resulta de mero ato de tolerância pelos demais herdeiros e que não induz à posse apta para a prescrição aquisitiva – Metade ideal do imóvel vendido a terceiro que pretende a extinção do

Documento eletrônico VDA49713471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2025 16:33:17
Código de Controle do Documento: 07072dd6-baa8-4b36-9a58-afd4a01595f0

condomínio – Alegação de fraude na escritura de compra e venda, por afronta ao direito de preferência – Réu que tomou ciência da venda em tempo hábil para exercer o direito de preferência previsto no art. 504, “caput”, do CC, porém manteve-se inerte – Decadência evidenciada – Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.073-1.076).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.079-1.093), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 504, 1.238, 1.794 e 1.795 do CC e 27 da Lei n. 8.245/1991, aduzindo: (i) "*possibilidade de usucapião por condômino que exerça a posse mansa e pacífica, exclusiva, com* animus domini*, sem oposição dos demais proprietário[s]*" (fl. 1.086); e (ii) inobservância do direito de preferência do co-herdeiro.

No agravo (fls. 1.162-1.178), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada.

A insurgência merece prosperar quanto à possibilidade de o agravante usucapir o imóvel.

No ponto, o Tribunal de origem descartou a análise do preenchimento dos requisitos previstos no art. 1.238 do CC, afirmando que "*não há falar em aquisição por meio da usucapião, em razão do disposto nos artigos 1.784 e 1.791, do Código Civil*" (fl. 1.059).

Destacou que, "*com o falecimento dos genitores do [agravante], teria havido a transmissão do imóvel, desde logo, aos herdeiros (princípio de 'saisine'), no caso o [agravante] e sua irmã Vilma Tracchi Beraldo*" (fl. 1.059).

Concluiu que, "*em que pesem as alegações do apelante, como se sabe, havendo condomínio (eis que não se pode individualizar o quinhão de cada herdeiro'), a posse exercida por um dos herdeiros é tida como mera tolerância ou permissão (comodato tácito ou verbal) e não induz à posse apta à prescrição aquisitiva*" (fls. 1.059 /1.060).

Todavia, o entendimento firmado por esta Corte Superior e de que "*há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária*" (AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024).

No mesmo sentido:

Documento eletrônico VDA49713471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2025 16:33:17
Código de Controle do Documento: 07072dd6-baa8-4b36-9a58-afd4a01595f0

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. HERANÇA. BEM IMÓVEL QUE COMPÕE O ESPÓLIO. POSSE DE UM DOS HERDERIOS. POSSIBILIDADE. LEGITIMITIDADE E INTERESSE DE AGIR.

1. Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe de 13/5/2021.)

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.

[...]

2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros.

[...]

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.

[...]

(REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.)

Estando o acórdão recorrido em sentido contrário ao da jurisprudência do STJ, o recurso comporta provimento no ponto, para que, devolvidos os autos à Corte local, verifique-se, à luz do entendimento jurisprudencial deste Tribunal Superior, a satisfação das condições para a usucapião extraordinária no caso concreto.

Fica prejudicada, por ora, a análise da tese de inobservância do direito de preferência do co-herdeiro.

Documento eletrônico VDA49713471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2025 16:33:17
Código de Controle do Documento: 07072dd6-baa8-4b36-9a58-afd4a01595f0

Ante o exposto, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte (fls. 1.186-1.187) para CONHECER do agravo nos próprios autos, a fim de CONHECER EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DAR-LHE PROVIMENTO, determinando o retorno do feito ao TJSP, com o intuito de que analise o cumprimento dos requisitos da usucapião.

É como voto.

Documento eletrônico VDA49713471 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/08/2025 16:33:17
Código de Controle do Documento: 07072dd6-baa8-4b36-9a58-afd4a01595f0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.896.197 / SP

Número Registro: 2025/0109709-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10073209620198260009 10094222820188260009

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	WALTER TRACCHI BERALDO
ADVOGADOS	:	FELIPE OLIVEIRA CERQUEIRA ALVES - SP317446
		AFONSO ANTONIO DOS REIS - SP283679
AGRAVADO	:	MERCAPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCIO CROCIATI - SP252331

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	WALTER TRACCHI BERALDO
ADVOGADOS	:	FELIPE OLIVEIRA CERQUEIRA ALVES - SP317446
		AFONSO ANTONIO DOS REIS - SP283679
AGRAVADO	:	MERCAPLAN ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	MARCIO CROCIATI - SP252331

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA50543917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:42:13
Código de Controle do Documento: ff627db2-0b3f-4d5b-97c6-576f021fda34

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50543917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:42:13
Código de Controle do Documento: ff627db2-0b3f-4d5b-97c6-576f021fda34