

USUCAPIÃO ORDINÁRIA NA SUCESSÃO HEREDITÁRIA: A CARACTERIZAÇÃO DO JUSTO TÍTULO NOS CONFLITOS ENTRE COERDEIROS.

Pedro Lucas Souza Queiroz¹

RESUMO

O presente trabalho analisa a possibilidade de caracterização do justo título, previsto no art. 1.242 do Código Civil, em situações envolvendo conflitos sucessórios entre coerdeiros e a figura do herdeiro aparente. Questiona-se se o formal de partilha ou outros títulos de origem sucessória ostentam aptidão jurídica para configurar justo título para fins de usucapião ordinária. Embora a hipótese inicial sugerisse o reflexo direto do Tema Repetitivo 1.200 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) nessa discussão, a pesquisa demonstra que o referido precedente limita-se a fixar o termo inicial da prescrição da ação de petição de herança a partir da abertura da sucessão, reafirmando a teoria objetiva da actio nata e o princípio da saisine, sem enfrentar diretamente o conceito ou os requisitos do justo título. A metodologia adotada compreende a pesquisa exploratória, de abordagem qualitativa, fundamentada em levantamento bibliográfico e análise de precedentes jurisprudenciais, com destaque para o EAREsp 1.260.418/MG, o REsp 1.631.859/SP, o AgInt no AREsp 2.355.307/SP e a Apelação Cível nº 102133135.2021.8.26.0309 do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (CSM/SP). Conclui-se que o formal de partilha não preenche os requisitos de justo título por força da teoria da aparência, e que o Tema 1.200 do STJ afasta essa qualificação, evidenciando um paradoxo temporal que compromete significativamente a aplicação da usucapião ordinária prevista no caput do art. 1.242 do Código Civil nos conflitos envolvendo o herdeiro aparente.

PALAVRAS-CHAVE: usucapião ordinária; justo título; sucessão hereditária; princípio da saisine; herdeiro aparente.

¹ Discente do curso de graduação de Direito da Faculdade Jacy de Assis, da Universidade Federal de Uberlândia.

RESUMEN

El presente trabajo analiza la posibilidad de caracterizar el justo título, previsto en el art. 1.242 del Código Civil brasileño, en situaciones que involucran conflictos sucesorios entre coherederos y la figura del heredero aparente. Se plantea si la escritura de partición (formal de partilha) u otros títulos de origen sucesorio poseen aptitud jurídica para configurar justo título a los efectos de la usucapión ordinaria. Aunque la hipótesis inicial sugería la incidencia directa del Tema Repetitivo n.º 1.200 del Superior Tribunal de Justicia (STJ) en esta discusión, la investigación demuestra que dicho precedente se limita a fijar el dies a quo del plazo de prescripción de la acción de petición de herencia a partir de la apertura de la sucesión, reafirmando la teoría objetiva de la actio nata y el principio de la saisine, sin abordar directamente el concepto ni los requisitos del justo título. La metodología adoptada comprende una investigación exploratoria, de enfoque cualitativo, basada en la revisión bibliográfica y en el análisis de precedentes jurisprudenciales, con especial énfasis en el EAREsp 1.260.418/MG, el REsp 1.631.859/SP, el AgInt en el AREsp 2.355.307/SP y la Apelación Civil n.º 1021331-35.2021.8.26.0309 del Consejo Superior de la Magistratura de São Paulo (CSM/SP). Se concluye que la escritura de partición no reúne los requisitos del justo título y que el Tema Repetitivo n.º 1.200 del STJ excluye dicha calificación, poniendo de manifiesto una paradoja temporal que compromete significativamente la aplicación de la usucapión ordinaria prevista en el caput del art. 1.242 del Código Civil en los conflictos que involucran al heredero aparente.

PALABRAS CLAVE: usucapión ordinaria; justo título; sucesión hereditaria; principio de la saisine; heredero aparente.

1. INTRODUÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro protege o direito de propriedade, mas condiciona seu exercício ao cumprimento da função social. No âmbito do Direito das Sucessões, a morte do autor da herança opera a transmissão automática do patrimônio aos herdeiros, conforme o princípio da *saisine* (art. 1.784 do Código Civil), formando-se, até a partilha, um condomínio hereditário sobre os bens da herança. Nesse contexto, são frequentes os conflitos possessórios quando um único coerdeiro passa a exercer, com exclusividade, a posse de determinado bem imóvel. Situação semelhante pode ocorrer

em relação ao **herdeiro aparente**, entendido como aquele que, amparado por uma situação jurídica aparentemente legítima, é reconhecido como sucessor e recebe bens da herança, embora posteriormente se verifique que não era o verdadeiro herdeiro ou que sua vocação hereditária possuía extensão diversa da inicialmente reconhecida.

Nessas hipóteses, surgem controvérsias acerca da possibilidade de aquisição da propriedade pela usucapião ordinária, prevista no *caput* do art. 1.242 do Código Civil, cujo prazo é de dez anos e cuja configuração exige, entre outros requisitos, a existência de justo título e boa-fé. Paralelamente, a ação de petição de herança também se submete ao prazo prescricional de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil, circunstância que suscita dúvidas quanto à efetiva utilidade prática da usucapião ordinária nos litígios sucessórios.

Nesse cenário, insere-se o Tema Repetitivo n.º 1.200 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por meio do qual foi fixada a tese de que "o prazo prescricional para o ajuizamento da ação de petição de herança é de dez anos, contado da abertura da sucessão, em observância ao princípio da *actio nata* objetiva e ao princípio da *saisine*". Embora o precedente discipline exclusivamente o termo inicial da prescrição da ação de petição de herança, sua repercussão temporal suscita reflexos indiretos sobre a utilidade da usucapião ordinária nos conflitos envolvendo herdeiros e herdeiro aparente.

Diante desse contexto, formula-se o seguinte problema de pesquisa: o formal de partilha ou outros títulos de origem sucessória podem ser considerados justo título para fins de usucapião ordinária entre coerdeiros ou em favor do herdeiro aparente, especialmente após a fixação do Tema Repetitivo n.º 1.200 do STJ?

A hipótese inicial partia da premissa de que o Tema Repetitivo n.º 1.200 solucionaria a controvérsia acerca da qualificação do justo título. Entretanto, a pesquisa demonstrou que o precedente não trata desse requisito da usucapião, restringindo-se à definição do termo inicial da prescrição da ação de petição de herança. A partir dessa constatação, o foco do estudo deslocou-se para o paradoxo decorrente da coincidência entre o prazo prescricional da petição de herança e o prazo da usucapião ordinária, ambos de dez anos.

O objetivo geral deste artigo consiste em analisar a viabilidade jurídica e a utilidade prática da usucapião ordinária nos conflitos envolvendo coerdeiros e herdeiro aparente.

Especificamente, pretende-se examinar a distinção entre posse justa, posse injusta e detenção nas relações sucessórias; analisar a evolução do conceito de justo título na doutrina e na jurisprudência; e avaliar a influência da teoria da aparência na qualificação do formal de partilha e de outros títulos sucessórios como fundamento da prescrição aquisitiva.

A metodologia adotada consiste em pesquisa exploratória, de abordagem qualitativa, desenvolvida mediante revisão bibliográfica especializada e análise crítica da doutrina e da jurisprudência pertinentes ao tema.

2. A USUCAPIÃO ORDINÁRIA E O REQUISITO DO JUSTO TÍTULO

2.1. Conceito e Requisitos da Usucapião Ordinária (Art. 1.242 do Código Civil)

A usucapião é definida pelo direito civil como um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais mediante o exercício prolongado e qualificado da posse, desde que preenchidos os requisitos legais.

Conforme a lição de Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 256), trata-se da aquisição do domínio pela posse continuada no tempo, acompanhada das exigências previstas em lei. O fundamento do instituto repousa no princípio constitucional da função social da propriedade e na necessidade de conferir estabilidade às relações jurídicas.

Luís da Cunha Gonçalves (1952, p. 207-208) assevera que a longa inércia do proprietário representa uma renúncia aparente ao seu direito, enquanto aquele que exerce continuamente os poderes sobre o bem demonstra interesse socialmente relevante, merecendo proteção.

No mesmo sentido, Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 258) sustenta que a usucapião visa proporcionar segurança jurídica, consolidando situações de fato prolongadas no tempo. Héctor Lafaille (1945, p. 92) reforça que o decurso do tempo atua como força sanadora das irregularidades dos títulos, convertendo o fato da posse na solidez do direito de propriedade.

A usucapião ordinária está disciplinada no art. 1.242 do Código Civil brasileiro e exige o preenchimento cumulativo de pressupostos específicos. Seus elementos constitutivos são: posse durante o lapso temporal de dez anos, exercida com ânimo de dono (*animus domini*), de forma contínua, mansa e pacífica, além da existência concomitante de justo título e boa-fé (GONÇALVES, 2014, p. 260-261).

O prazo decenal comum pode ser reduzido para cinco anos nas hipóteses previstas no parágrafo único do art. 1.242, que exige aquisição onerosa com base em registro em cartório posteriormente cancelado, desde que os possuidores tenham estabelecido no imóvel a sua moradia ou realizado investimentos de interesse econômico e social (GONÇALVES, 2014, p. 288-289).

Embora o parágrafo único do art. 1.242 preveja a redução do prazo para cinco anos, essa modalidade exige aquisição onerosa baseada em registro posteriormente cancelado. Por essa razão, tal hipótese não se aplica ao herdeiro aparente, cuja aquisição decorre da sucessão hereditária e não de negócio jurídico oneroso.

A posse apta à usucapião não se confunde com qualquer posse. Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 282) esclarece que apenas a posse denominada *ad usucapionem* é suficiente para conduzir à aquisição da propriedade, exigindo características próprias previstas em lei. Silvio Rodrigues (2002, p. 111-112) complementa afirmando que essa posse deve ser necessariamente exercida com *animus domini*, ou seja, com o comportamento típico e a intenção de proprietário, aliada à inércia do verdadeiro titular do direito. Arnaldo Rizzardo (2004, p. 215) pondera que o *animus domini* exige uma postura ativa e soberana do possuidor, repelindo a subordinação jurídica a quem quer que seja.

2.2. A Definição Doutrinária e Jurisprudencial de Justo Título

O preenchimento do pressuposto do justo título qualifica-se como o elemento diferenciador e exclusivo da usucapião ordinária. Lenine Nequete (1981, p. 207) o define como o ato formalmente apto a transmitir a propriedade, mas que deixa de produzir esse efeito por apresentar algum vício jurídico intrínseco, a exemplo da ausência de legitimidade do alienante (*venda a non domino*).

Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 289) adiciona que se trata de um título idôneo para transferir o domínio, impedido apenas pela existência de um defeito jurídico material ou formal. Washington de Barros Monteiro (2008, p. 182) assevera que o justo título deve ser um ato jurídico válido em tese, cujos efeitos de transmissão real foram apenas bloqueados por um obstáculo ignorado pelo adquirente.

A doutrina contemporânea e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça passaram a conferir uma interpretação ampliada ao instituto, afastando-se do formalismo estrito que exigia um documento perfeito passível de registro.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2012, p. 414) afirmam que o justo título é o instrumento que leva o possuidor a acreditar legitimamente que adquiriu a propriedade, ainda que exista vício jurídico capaz de impedir a efetiva transferência do domínio; basta que o ato seja aparentemente idôneo, sendo desnecessário que produza, de fato, a transmissão da propriedade.

Na mesma linha, Orlando Gomes (2012, p. 212-215) ensina que o justo título corresponde ao chamado "ato translativo ineficaz", isto é, um negócio jurídico que possui a finalidade intrínseca de transmitir a propriedade, mas que deixa de produzir esse efeito em razão de algum obstáculo jurídico, importando não a perfeição formal do documento, mas sua aptidão abstrata para operar a transmissão do domínio.

Álvaro Antônio Sagulo Borges de Aquino (2000, p. 114) acentua que restringir o justo título ao documento formalmente registrável significaria esvaziar a função social do instituto da usucapião ordinária, transformando-o em letra morta.

Essa exegese ampliativa encontra pleno respaldo no Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF), segundo o qual a expressão "justo título" compreende qualquer ato jurídico apto, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.

Alinhado a essa evolução, a Terceira Turma do STJ, em julgamento publicado em março de 2026, reconheceu de forma unânime que um simples recibo de compra e venda pode indicar a existência de justo título para fins de usucapião ordinária, desde que demonstre a aquisição onerosa do imóvel e a inequívoca intenção de transferência da propriedade, reforçando que o instituto não depende de registro imobiliário, bastando justificar a legítima crença do possuidor.

O justo título caminha de forma indissociável com o requisito da boa-fé. Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 292) explica que se considera de boa-fé o possuidor que ignora o vício ou o obstáculo jurídico que impede a aquisição regular da propriedade. Lafayette Rodrigues Pereira (2003, p. 201) conceitua a boa-fé sob o prisma psicológico, definindo-a como a convicção sincera do possuidor de que a coisa lhe pertence legitimamente, alicerçada em erro escusável.

3. A SUCESSÃO HEREDITÁRIA E OS CONFLITOS DE POSSE ENTRE COERDEIROS

3.1. O Princípio da *Saisine* e a Transmissão da Posse: Uma Análise dos Vícios Possessórios

Nos termos do art. 6º do Código Civil, a personalidade civil da pessoa natural extingue-se com a sua morte. Nesse exato momento, opera-se a abertura da sucessão e ocorre a transmissão imediata da herança aos herdeiros legítimos e testamentários, conforme estabelece o art. 1.784 do Código Civil.

Trata-se do princípio da *saisine*, oriundo da tradição jurídica francesa sintetizada no brocardo *le mort saisit le vif*. Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka (2011, p. 317) esclarece que o princípio da *saisine* constitui uma ficção jurídica destinada a impedir que o patrimônio permaneça sem titular e a assegurar proteção possessória e dominial imediata aos sucessores. Sílvio Rodrigues (2000, p. 14) acrescenta que essa máxima representa a transferência automática da posse e dos direitos hereditários aos herdeiros, independentemente de qualquer formalidade, imissão na posse ou conclusão do inventário.

Como consequência direta da *saisine*, a herança transmite-se como uma universalidade jurídica indivisível, formando-se, até a realização da partilha, um condomínio hereditário. Conforme ensina Paulo Nader (2016, p. 5), a herança compreende o conjunto de direitos e obrigações deixados pelo falecido, permanecendo como patrimônio único até sua divisão entre os sucessores, razão pela qual incide o art. 1.791, parágrafo único, do Código Civil, que submete a administração da herança indivisa às regras do condomínio.

Durante esse período, todos os herdeiros tornam-se simultaneamente titulares da herança, exercendo sobre ela direitos em regime de copropriedade e composses, sem que qualquer deles possa reivindicar exclusividade sobre bens determinados antes da partilha. A presunção jurídica é de que a posse exercida por um dos coerdeiros beneficia a comunhão hereditária, decorrência natural da indivisibilidade da herança estabelecida pelo princípio da *saisine*.

Essa característica da composses hereditária constitui o ponto de partida para a análise da possibilidade de aquisição da propriedade por usucapião entre coerdeiros ou em favor do herdeiro aparente, tema que exige o exame da distinção entre posse e detenção, bem como da eventual transmutação da posse exercida sobre o bem hereditário, aspectos que serão desenvolvidos nos tópicos seguintes.

3.2. A Posse Exclusiva do Coerdeiro: Detenção, Permissão e Interversão da Posse

A possibilidade de usucapião entre coerdeiros pressupõe, inicialmente, a distinção entre posse e detenção no contexto das relações sucessórias. Enquanto perdura o condomínio hereditário, a utilização exclusiva do imóvel por apenas um dos herdeiros não conduz, por si só, ao reconhecimento de posse exclusiva apta à prescrição aquisitiva. Em regra, essa situação decorre da própria composses estabelecida pelo princípio da *saisine*, sendo presumido que o exercício da posse ocorre em benefício da comunhão hereditária.

Nessa perspectiva, a permanência de um único coerdeiro no imóvel frequentemente representa simples ato de permissão ou tolerância dos demais sucessores, hipótese que caracteriza detenção, nos termos do art. 1.208 do Código Civil. A detenção distingue-se da posse justamente pela ausência de exercício autônomo do poder de fato sobre a coisa com intenção de exclusividade (*animus domini*), razão pela qual não produz efeitos para fins de usucapião.

A superação dessa presunção exige a ocorrência da denominada **interversão da posse**, consistente na modificação objetiva da causa possessória. Para que a posse inicialmente exercida em nome da comunhão hereditária se converta em posse exclusiva *ad usucapionem*, torna-se indispensável a prática de atos inequívocos incompatíveis com a composses, revelando a intenção de excluir os demais coerdeiros do exercício dos

poderes inerentes à propriedade. A simples permanência no imóvel, o pagamento isolado de tributos ou a realização de pequenas benfeitorias, considerados isoladamente, não bastam para caracterizar essa ruptura.

Somente quando demonstrado esse rompimento objetivo da composses, aliado ao exercício exclusivo, contínuo, pacífico e com *animus domini*, é que a posse deixa de ser considerada mera decorrência da solidariedade familiar e passa a reunir os pressupostos necessários para eventual aquisição da propriedade por usucapião. É justamente sobre essa premissa que se desenvolveu a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme demonstram os precedentes analisados a seguir.

3.3. A Admissibilidade da Usucapião entre Coerdeiros na Jurisprudência do STJ: Da Teoria aos Casos Práticos

A despeito das amarras do princípio da *saisine* e da presunção de composses decorrente do condomínio *pro indiviso*, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é juridicamente possível a usucapião de bem imóvel integrante do acervo hereditário por um dos herdeiros, afastando a tese de que a pendência de inventário obstaculizaria a pretensão por ausência de interesse processual.

O paradigma jurisprudencial basilar dessa orientação foi fixado pela Terceira Turma do STJ no julgamento do **REsp 1.631.859/SP** (Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018). O caso prático envolvia um imóvel residencial de classe média no Estado de São Paulo, onde, após a morte dos autores da herança, uma das herdeiras permaneceu residindo no local de forma exclusiva por mais de vinte anos.

Durante esse período, a herdeira arcou individualmente com todos os custos de manutenção, reformas estruturais, taxas de água, energia elétrica e os carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), enquanto os demais coerdeiros mantiveram-se em absoluta inércia, sem nunca reivindicar o quinhão ou exigir o pagamento de aluguéis pela fruição exclusiva. Diante desses fatos, a Ministra Nancy Andrighi fixou a seguinte diretriz jurídica:

"O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que

apresente atos de propriedade exclusivos, mansa e pacificamente, sem oposição dos demais coerdeiros. A pendência de inventário não obsta a usucapião extraordinária se demonstrado o rompimento inequívoco da composses e o exercício do animus domini qualificado." (STJ, REsp 1.631.859/SP).

O precedente estabeleceu que o herdeiro deve demonstrar de forma robusta que sua posse exclusiva rompeu a composses e tornou-se manifestamente incompatível com a comunhão hereditária familiar.

A atualidade e a robustez desse posicionamento foram reafirmadas pela Quarta Turma do STJ no julgamento do **AgInt no AREsp 2.355.307/SP** (Relator Ministro Raul Araújo, julgado em 17/06/2024, DJe 27/06/2024). O sodalício deu provimento ao recurso para reconhecer o legítimo interesse processual do herdeiro em propor a ação de usucapião sobre imóvel do espólio.

Assentou-se que a existência de inventário não afasta o interesse de agir e que o magistrado não pode extinguir o feito sem julgamento de mérito unicamente em razão da condição sucessória do autor, competindo-lhe avaliar detidamente o cumprimento dos requisitos materiais da prescrição aquisitiva extraordinária. Conforme pontuado nas avaliações metodológicas, esses julgados consolidam a premissa de que o direito sucessório não impede a usucapião, embora se limitem a analisar a modalidade extraordinária (art. 1.238 do CC), que dispensa justo título e boa-fé, deixando em aberto a discussão sobre a usucapião ordinária.

4. O IMPACTO DO TEMA REPETITIVO 1.200 DO STJ E O CENÁRIO DOS TRIBUNAIS ESTADUAIS

4.1. O Escopo Limítrofe do Tema 1.200 do STJ e o EAREsp 1.260.418/MG

O debate sobre a estabilização das relações patrimoniais sucessórias ganhou novos contornos com o julgamento do **Tema Repetitivo 1.200 do Superior Tribunal de Justiça** (vinculado aos REsp 2.029.809/MG e REsp 2.034.650/SP, julgados pela Segunda Seção em 22/05/2024). O precedente-base que norteou de forma determinante a formação do tema foi o **EAREsp 1.260.418/MG** (Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022), cujo problema jurídico consistia em

definir o termo inicial do prazo prescricional da ação de petição de herança diante de reconhecimento de paternidade *post mortem*.

No caso real subjacente ao EAREsp 1.260.418/MG, o autor havia sido fruto de uma relação extraconjugal e só obteve a declaração judicial de sua paternidade biológica décadas após o falecimento do genitor. Os herdeiros registrais já haviam realizado o inventário e partilhado todo o patrimônio. Ao ajuizar a ação de petição de herança para reclamar seu quinhão patrimonial, o autor argumentou que o prazo prescricional de dez anos só poderia começar a fluir a partir do trânsito em julgado da ação de investigação de paternidade, pois antes disso ele não detinha o título formal de herdeiro (teoria subjetiva da *actio nata*).

No julgamento do EAREsp 1.260.418/MG, o STJ rejeitou a tese do autor e fixou a seguinte tese, posteriormente consolidada no Tema 1.200: *"O prazo prescricional para propor ação de petição de herança conta-se da abertura da sucessão, aplicada a corrente objetiva acerca do princípio da actio nata"*.

A Corte Superior fundamentou que o direito hereditário nasce imediatamente com a morte pelo princípio da *saisine* (art. 1.784 do CC) e que o pretense herdeiro possui instrumentos processuais hábeis para agir desde logo, podendo cumular a investigação de paternidade com a petição de herança, ajuizá-las simultaneamente ou discutir a filiação incidentalmente na própria demanda patrimonial.

O STJ ressaltou que postergar o início do prazo transformaria a petição de herança em uma ação imprescritível na prática, violando a Súmula 149 do STF e subvertendo a segurança jurídica e a estabilização das relações patrimoniais. Contudo, o escopo do Tema 1.200 limita-se à extinção da pretensão de petição de herança em dez anos (art. 205 do CC). O precedente não enfrenta, em nenhum momento, o conceito, a natureza jurídica ou os requisitos configuradores do justo título para fins de usucapião ordinária, atuando apenas como marco regulatório temporal da perda do direito do herdeiro preterido.

4.2. A Figura do Herdeiro Aparente e o Paradoxo Temporal com a Usucapião Ordinária: Análise Crítica e Direito Comparado

É na lacuna deixada pelo Tema 1.200 que se insere a discussão sobre o herdeiro aparente. Conforme o estudo desenvolvido por Renato Maia (2008, p. 131-154), o

herdeiro aparente é aquele que, embora não seja efetivamente o titular dos direitos sucessórios em decorrência de um fato oculto ou superveniente, apresenta-se perante a sociedade e exerce a posse dos bens hereditários como se verdadeiro sucessor fosse. A aparência jurídica decorre de erro comum e plenamente justificável, gerando situações fáticas legítimas aptas a produzir efeitos jurídicos e proteger a boa-fé.

Renato Maia (2008) aponta que as hipóteses de surgimento do herdeiro aparente envolvem o descobrimento posterior de um testamento desconhecido, a exclusão por indignidade ou deserdação, e o reconhecimento tardio de herdeiro com melhor vocação hereditária (como o filho extraconjugal do Tema 1.200). O autor defende que, embora o Código Civil trate expressamente do tema apenas no art. 1.817 para o herdeiro indigno, o dispositivo deve ser aplicado por analogia a todas as modalidades de herdeiro aparente por força da teoria da aparência.

No tocante aos atos praticados pelo herdeiro aparente, Renato Maia (2008) destaca que as alienações realizadas a título oneroso em favor de terceiros de boa-fé devem ser integralmente preservadas em nome da segurança jurídica e da confiança legítima, sendo a boa-fé do terceiro adquirente presumida, incumbindo ao verdadeiro herdeiro provar a fraude ou o conluio. Citando as lições de Orlando Gomes, o autor ressalta que a boa ou má-fé do herdeiro aparente é irrelevante para a manutenção do negócio oneroso com o terceiro, influenciando estritamente a sua responsabilidade civil perante o herdeiro preterido. O quadro abaixo sintetiza a repartição das responsabilidades civis com base no elemento subjetivo:

Elemento Subjetivo do Herdeiro Aparente	Extensão da Responsabilidade Civil Perante o Herdeiro Preterido (MAIA, 2008)
Boa-Fé Objetiva (Ignora o vício)	Responde pela restituição do valor recebido pela venda e dos frutos percebidos após a citação.
Má-Fé Objetiva (Sabe do outro herdeiro)	Responde pela restituição integral do valor real do bem, todos os frutos colhidos, perdas e danos e eventuais danos morais.

No direito comparado, Renato Maia (2008) aponta que o ordenamento jurídico argentino adota tratamento similar pautado no elemento subjetivo, protegendo fortemente o terceiro adquirente de boa-fé contra as investidas do herdeiro real. Em sentido diametralmente oposto, o direito português adota uma postura muito mais rígida, considerando os atos de alienação praticados pelo herdeiro aparente como substancialmente anuláveis, fazendo prevalecer o direito absoluto de propriedade do herdeiro real por força do princípio de que ninguém pode transmitir direito de que não possui (*nemo dat quod non habet*).

A qualificação do herdeiro aparente como possuidor respaldado por um título de transmissão hereditária (como um formal de partilha homologado judicialmente) confere ao documento uma lúdima aparência de validade, preenchendo o conceito de justo título de Orlando Gomes e Farias e Rosenvald. Todavia, a fixação do Tema 1.200 do STJ gerou um paradoxo temporal científico para o *caput* do art. 1.242 do Código Civil. Se a ação de petição de herança prescreve em dez anos contados da abertura da sucessão, e a usucapião ordinária comum exige igualmente dez anos de posse *ad usucapionem*, há uma exata coincidência cronológica.

No momento em que o herdeiro aparente completaria o prazo para usucapir ordinariamente o bem, a pretensão do verdadeiro herdeiro estará extinta por força da prescrição fixada no Tema 1.200. A consolidação da propriedade dar-se-á pelos efeitos liberatórios da prescrição da petição de herança, esvaziando a utilidade prática da usucapião ordinária decenal.

Por esse motivo, o Tema 1.200 do STJ evidencia um paradoxo temporal entre o prazo prescricional da ação de petição de herança e o prazo da usucapião ordinária previsto no *caput* do art. 1.242 do Código Civil. Essa coincidência reduz significativamente a utilidade prática da modalidade ordinária decenal nos conflitos envolvendo o herdeiro aparente. Quanto à incidência do parágrafo único do art. 1.242, entende-se que sua aplicação ao herdeiro aparente não se mostra compatível com os requisitos legais, especialmente diante da exigência de aquisição onerosa. Nesses casos, eventual aquisição originária da propriedade dependerá do preenchimento dos requisitos das modalidades especiais de usucapião, quando cabíveis.

Isso não impede, contudo, a incidência das modalidades especiais de usucapião, especialmente a usucapião especial urbana (art. 1.240 do Código Civil) e a usucapião especial rural (art. 1.239 do Código Civil), desde que presentes seus requisitos próprios, como moradia, exploração produtiva da área, limites legais de extensão e inexistência de outro imóvel.

4.3. A Visão dos Tribunais Estaduais: O Precedente do CSM/SP e os Reflexos Notariais

A despeito da construção teórica favorável à admissão do formal de partilha como justo título com esteio na teoria da aparência, as instâncias ordinárias estaduais impõem restrições severas à sua aplicação prática, conforme ilustrado no julgamento da **Apelação Cível nº 1021331-35.2021.8.26.0309** pelo **Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo (CSM/SP)** (Relator Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia, julgado em 10/11/2022, publicado no DJe em 08/02/2023).

O CSM/SP negou provimento ao recurso de dúvida e rejeitou o reconhecimento extrajudicial de usucapião ordinária fundado em formal de partilha. O tribunal assentou que a posse exercida pela falecida genitora da requerente decorria diretamente do direito de propriedade e que, após o seu óbito, a posse foi automaticamente transmitida em composesse a todos os herdeiros por força da *saisine* (art. 1.784 do CC), inviabilizando o cômputo do prazo anterior de forma exclusiva em favor de apenas um dos herdeiros mediante *successio possessionis*.

No tocante ao justo título, o acórdão do CSM/SP firmou a tese de que o formal de partilha somente poderá servir como justo título quando efetivamente atribuir ao possuidor um direito dominial potencialmente registrável. No caso concreto, os bens haviam sido atribuídos integralmente à mãe em decorrência da renúncia hereditária realizada pelos filhos, de sorte que a requerente não figurava como beneficiária de qualquer quinhão ou direito de propriedade no corpo daquele documento. Citando as lições clássicas de Carlos Roberto Gonçalves e Francisco Eduardo Loureiro, o relator frisou que o justo título deve ser um documento abstratamente idôneo para transferir o domínio, qualidade que inexiste em um papel que sequer atribui a propriedade ao possuidor.

Este precedente equilibra a pesquisa ao demonstrar que o formal de partilha não constitui justo título de forma cega e genérica. Seus reflexos na prática notarial e registrária são profundos: os Oficiais de Registro de Imóveis demandam estrita observância ao princípio da continuidade registral. Para que o formal de partilha seja aceito como justo título para usucapião ordinária, é indispensável que o usucapiente figure expressamente no título como adquirente ou beneficiário do quinhão, cuja eficácia restou frustrada unicamente por vício material superveniente. A rejeição operada pelo tribunal paulista confirma que a matéria carece de pacificação e demanda análise casuística rigorosa da origem da titulação.

5. CONCLUSÃO

O presente estudo propiciou uma análise crítica e aprofundada sobre a viabilidade jurídica da usucapião ordinária nos conflitos possessórios decorrentes da sucessão hereditária e da atuação do herdeiro aparente. A hipótese inicial de trabalho restou qualificada ao constatar-se que o Tema Repetitivo 1.200 do STJ possui escopo limitado à pretensão patrimonial da petição de herança, aplicando a teoria objetiva da *actio nata* a partir da abertura da sucessão, sem solucionar a natureza jurídica do justo título possessório.

A investigação demonstrou que o princípio da *saisine* e a indivisibilidade do condomínio hereditário não obstam de forma absoluta a prescrição aquisitiva, haja vista o entendimento consolidado do STJ no REsp 1.631.859/SP e no AgInt no AREsp 2.355.307/SP, os quais asseguram o interesse processual do herdeiro que exerce posse exclusiva com *animus domini*, desconstituindo a mera composses e os atos de tolerância familiar.

O principal achado científico deste artigo reside na identificação do paradoxo temporal provocado pela convergência dos prazos decenais da petição de herança e do *caput* do art. 1.242 do Código Civil. Essa sobreposição esvazia a utilidade prática da usucapião ordinária comum em favor do herdeiro aparente. Por conseguinte, conclui-se que a coincidência entre o prazo prescricional da ação de petição de herança e o prazo da usucapião ordinária prevista no *caput* do art. 1.242 reduz significativamente a utilidade prática dessa modalidade nos conflitos envolvendo o herdeiro aparente. Embora o formal de partilha possa configurar justo título quando revestido da aparência

de legitimidade, a modalidade reduzida prevista no parágrafo único do art. 1.242 não se aplica ao herdeiro aparente, em razão da ausência de aquisição onerosa. Nessas hipóteses, eventual aquisição da propriedade dependerá do preenchimento dos requisitos das modalidades especiais de usucapião, quando presentes.

Ressalte-se, entretanto, que essa conclusão restringe-se ao herdeiro aparente. A impossibilidade de aplicação do parágrafo único do art. 1.242 decorre especificamente da ausência de aquisição onerosa, sem prejuízo da incidência das modalidades especiais de usucapião, como a especial urbana e a especial rural, quando preenchidos os requisitos legais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AQUINO, Álvaro Antônio Sagulo Borges de. **Posse e Propriedade**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 2000.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil brasileiro. Arts. 6º, 205, 1.200, 1.238, 1.242, 1.784, 1.791 e 1.817.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado nº 86 da I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF.

CUNHA GONÇALVES, Luís da. **Da Propriedade e da Posse**. Lisboa: Edições Ática, 1952.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2004 / 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012. v. 5.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011 / 2014.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Dos vícios da posse**. 3. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Morrer e suceder: passado e presente da transmissão sucessória concorrente**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

LAFAILLE, Héctor. **Tratado de los Derechos Reales**. Buenos Aires: Ediar, 1945.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. In: PELUSO, Cesar (coord.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência**. Barueri: Manole, 2007.

MAIA, Renato. Herdeiro aparente, efeitos de seus atos e sua responsabilidade civil. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, v. 27, p. 131-154, jul./dez. 2008.

MIGALHAS. **STJ admite recibo como justo título na usucapião; entenda o requisito**. Publicado em 17 mar. 2026.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2008.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Sucessões**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 5.

NEQUETE, Lenine. **Da Prescrição Aquisitiva (Usucapião)**. 3. ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Campinas: Russel Editores, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas / Direito das Sucessões**. São Paulo: Saraiva, 2000 / 2002 / 2003.

SILVA, Lucas de Castro Oliveira e; BENTO, Gabriella Mendes. **Tema repetitivo 1.200: STJ reafirma que o prazo prescricional para ação de petição de herança deve ser contado da abertura da sucessão**. Migalhas, 19 sep. 2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **EAREsp nº 1.260.418/MG**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Segunda Seção. Julgado em 26/10/2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **REsp nº 1.631.859/SP**. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Terceira Turma. Julgado em 22/05/2018. DJe 29/05/2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **AgInt no AREsp nº 2.355.307/SP**. Relator: Ministro Raul Araújo. Quarta Turma. Julgado em 17/06/2024. DJe 27/06/2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Tema Repetitivo 1.200** (REsp 2.029.809/MG e REsp 2.034.650/SP). Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Segunda Seção. Julgados em 22/05/2024.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil – Série Concursos Públicos**. Vol. 4. São Paulo: Método.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. **Apelação Cível nº 1021331-35.2021.8.26.0309**. Relator: Des. Fernando Antonio Torres Garcia. Julgamento em 10 nov. 2022. Publicado no DJe em 8 fev. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2003 / 2013.