



Herdeiro só adquire imóvel por usucapião se exerce posse como dono

Um herdeiro somente pode adquirir a propriedade de imóvel comum por meio de usucapião se provar que vem exercendo a posse com exclusividade, pelo tempo estipulado em lei e, principalmente, como se dono fosse.

Com esse entendimento, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou recurso de um morador de Copacabana, na zona sul da capital fluminense, que pretendia o reconhecimento da aquisição por usucapião de um apartamento herdado também por dois sobrinhos.

Segundo o relator do caso, desembargador Luiz Henrique Oliveira Marques, ficou provado que o imóvel foi herdado pelo réu juntamente com sua irmã e seu cunhado — já mortos — e que são também pais dos autores da ação.

“Em se tratando de usucapião de coisa comum, a utilização exclusiva da coisa por um dos proprietários costuma ocorrer por força de circunstâncias peculiares que envolvem as partes, como na hipótese em apreço, na qual o réu já era ocupante do imóvel na companhia de outras pessoas, todos envolvidos por relação de parentesco com os autores da ação, de forma que, a menos que o possuidor demonstre, com robustez, a existência de *animus domini* sobre a parte comum da coisa usucapienda, do que não cuidou o réu no caso em apreço, deve-se concluir pela ausência deste requisito, presumindo-se o exercício da posse mediante consentimento dos co-proprietários, por simples tolerância, que não pode representar posse exclusiva sem resistência”, apontou o desembargador.

Os desembargadores confirmaram a determinação da primeira instância para que o tio pague R\$ 1.750 de aluguel para os sobrinhos a partir da propositura da ação e que o imóvel seja vendido em leilão, dividindo-se o valor da arrematação em 50% para os autores e 50% para o réu. Mas os magistrados reformaram a parte que determinava o rateio da taxa de condomínio entres as partes.

“No que toca à condenação dos autores ao pagamento da taxa condominial, merece reparo a sentença, uma vez que o bem em condomínio foi e continua sendo utilizado exclusivamente por um dos condôminos, em detrimento dos demais, sendo certo que tal despesa deve ser suportada exclusivamente por aquele que ocupa o bem e se beneficia do mesmo”, destacou em seu voto o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-RJ.*

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

Processo 0263816-42.2015.8.19.0001

Date Created

09/08/2018