

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Acrescenta dispositivo na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, de forma a dispor que não configura *animus domini*, para fins de usucapião, a posse exercida por condômino que decorra de relação familiar, sucessória ou de mera tolerância.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.238-A:

“Art. 1.238-A. Não configura animus domini, para fins de usucapião, a posse exercida por condômino que decorra de relação familiar, sucessória ou de mera tolerância.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por objetivo estabelecer critérios legais mais claros e restritivos para o reconhecimento da usucapião entre condôminos, especialmente quando o condomínio decorre de sucessão hereditária já partilhada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem se inclinando a reconhecer como possível declaração da prescrição aquisitiva para herdeiro em relação a outros condôminos sobre o mesmo bem imóvel, conforme decisão que transcrevemos:



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 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. (STJ - REsp: 1631859 SP 2016/0072937-5, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/05/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/05/2018) (grifos nossos)

Então, a inexistência de parâmetros normativos específicos tem permitido interpretações ampliativas segundo as quais o simples exercício prolongado da posse exclusiva por um dos condôminos poderia conduzir à aquisição integral do bem por usucapião, mesmo sem ruptura formal da comunhão.

Tal entendimento compromete a lógica do condomínio, gera insegurança jurídica e favorece a supressão indevida de direitos patrimoniais dos demais coproprietários.



O condomínio pressupõe comunhão jurídica de direitos, sendo a posse exercida por um dos condôminos, em regra, compatível com o exercício dos direitos dos demais. A exclusividade fática de uso não se confunde com oposição jurídica à comunhão, nem com *animus domini* apto a fundamentar a prescrição aquisitiva.

Busca a presente proposta, pois, fortalecer a segurança jurídica, prestigiar a boa-fé objetiva e preservar a coerência sistemática do Código Civil, sem afrontar princípios constitucionais, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE

