FAMÍLIA E SUCESSÕES

A casa da mãe, oito anos depois: duas cartas e uma resposta

Um irmão ficou morando, a outra foi embora. Os dois apostam no tempo. A 4ª Turma do STJ, este ano, desfez as duas apostas.

A primeira carta

"Doutor, eu moro na casa da mãe desde 2009. Vim cuidar dela depois de uma queda e não saí mais. Ela faleceu em 2018. Troquei o telhado, refiz o banheiro e pago o IPTU do meu bolso. Minha irmã mora fora há vinte anos e nunca pôs um real aqui. Agora mandou mensagem dizendo que quer vender. Um conhecido me disse que, com tanto tempo morando aqui, a casa já é minha por usucapião. Isso é verdade?

Sérgio."

A segunda carta

"Doutor, eu saí de casa cedo, mas nunca deixei de ser filha. Quando a mãe morreu, meu irmão estava se separando e não tinha para onde ir. Combinamos que ele ficaria na casa até se acertar. Isso foi há oito anos. Ninguém abriu inventário. Ele mora de graça numa casa que é metade minha e agora fala como se fosse o dono. Fiz as contas: oito anos de aluguel dão um dinheiro razoável. Posso cobrar tudo isso dele?

Lúcia."

As cartas são compostas e os nomes, inventados. Mas cada frase delas já foi dita, quase com essas palavras, na sala de reunião do escritório. Às vezes pelos dois irmãos, em semanas diferentes, sem que um soubesse que o outro tinha vindo.

A resposta, para os dois

Sérgio e Lúcia, respondo numa carta só, porque a pergunta de vocês é a mesma, vista de lados opostos da mesa da cozinha. Ele aposta que cada ano morando o aproxima da escritura. Ela aposta que cada ano de silêncio é aluguel guardado. Em 2026, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça desmontou as duas apostas, com dois meses entre uma decisão e outra.

Antes, um ponto comum. No dia em que a mãe de vocês morreu, a casa passou aos dois, inteira, ao mesmo tempo: a herança se transmite "desde logo", e até a partilha funciona como um condomínio. Ninguém é dono do quarto da frente.

Sérgio: a casa não virou sua

Em junho, a 4ª Turma do STJ julgou o caso da filha e do genro de uma senhora falecida, que moravam havia 29 anos num imóvel da herança e tinham feito obras nele. O juiz de primeiro grau deu a usucapião. O Tribunal de Alagoas reformou. A Turma manteve a reforma, por unanimidade, no AREsp 2.983.084, relatado pelo ministro Raul Araújo. A frase central da ementa merece ser lida inteira: "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".

"Animus domini" é a intenção de ser dono. A usucapião não pede só tempo; pede que, durante todo ele, a pessoa tenha se portado como proprietária. E o Código Civil tem uma regra curta que pesa muito em família: atos de mera permissão ou tolerância não geram posse.

Não é que a usucapião entre irmãos seja proibida. Em 2018, a 3ª Turma, no REsp 1.631.859/SP, relatado pela ministra Nancy Andrighi, admitiu que um condômino pode usucapir em nome próprio, desde que tenha tido posse exclusiva, como dono, pelo prazo da lei e "sem qualquer oposição dos demais proprietários". A porta existe. A decisão de 2026 disse que ela é estreita: em ocupação familiar, parte-se da tolerância, e quem diz que virou dono prova quando e como isso aconteceu.

Agora releia a sua carta, Sérgio. Até 2018 você morava na casa da sua mãe, cuidando dela. O Tribunal de Justiça gaúcho enfrentou esse desenho no mês passado: na Apelação Cível 5002220-62.2021.8.21.0009, a 19ª Câmara Cível negou usucapião a filhos que moravam na casa onde a mãe vivera até morrer, disse que o prazo contava da morte dela e que, contado dali, não tinha se completado. Os seus dezessete anos, na conta do tribunal, viram oito.

O telhado e o banheiro também não mudam isso: "a realização de benfeitorias não transmuta a natureza da posse precária em posse com animus domini". E os autores daquele processo ainda levaram multa de 9% por litigância de má-fé, por omitirem que a mãe morara com eles e afirmarem que o imóvel não estava no formal de partilha. Contar a história pela metade sai caro.

Uma coisa que vejo com frequência: quem mora guarda as mensagens da irmã, do tipo "pode ficar, a casa é da mãe", achando que provam que ninguém se opôs. Provam que você estava ali por favor. É a palavra da 4ª Turma.

Lúcia: os oito anos não viraram dinheiro

A sua aposta caiu dois meses antes, em abril, também na 4ª Turma, também com o ministro Raul Araújo, no AgInt no REsp 2.240.323. Três frases daquela ementa respondem à sua carta.

A primeira: quem usa sozinho um bem da herança sem oposição dos outros fica protegido pela boa-fé. É a "supressio": o direito não exercido por muito tempo, deixando o outro confiar nisso, pode deixar de ser exigível naquele período.

A segunda, literal: "A efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos herdeiros é o marco para o início do pagamento dos aluguéis, momento em que se encerra o comodato gratuito que antes vigorava." Comodato é empréstimo gratuito. Enquanto você deixou, a casa estava emprestada. O aluguel

começa no dia em que você deixou de deixar, e isso precisa ficar documentado.

A terceira é a boa notícia: para a 4ª Turma, a pretensão de cobrar esse aluguel só se torna exercitável após o trânsito em julgado da partilha, e é daí que começa a correr a prescrição, que o Código Civil fixa em três anos para aluguéis. Inventário parado não apaga o aluguel de quem já se opôs; ele se acumula.

A conta dos oito anos, Lúcia, dificilmente fecha. A que fecha começa no dia em que você disser, por escrito, que o empréstimo acabou. E você ainda não disse.

O que fazer com a casa

O tempo, sozinho, não trabalha para ninguém nessa casa. Com a espera, só o imóvel muda: envelhece, perde valor e, se ninguém se entender, termina vendido judicialmente. Há saídas, e servem aos dois.

A primeira é abrir o inventário. Nele, o juiz pode deferir a um herdeiro o uso antecipado de um bem, que ao final entra na cota dele, com os ônus e bônus desde já. A moradia deixa de ser favor e passa a ter regra.

A segunda é a que costuma resolver de verdade: quem quer ficar com a casa pode pedir, na partilha, que ela lhe seja adjudicada, repondo aos outros a diferença em dinheiro. A pergunta útil, Sérgio, não é se já dá para usucapir. É quanto custa ficar com a casa. E nessa conta entram as suas despesas necessárias e úteis com o imóvel, que a lei manda reembolsar. Reforma com nota fiscal vira crédito; reforma sem nota vira discussão.

A terceira é notificar cedo, e já com proposta. Para a Lúcia, a notificação é o que liga o relógio do aluguel e tira da ocupação qualquer ar de posse tranquila. Mas a que só diz "quero minha parte" produz silêncio ou processo. A que diz "a partir de tal data, o aluguel é tanto; ou compre a minha metade por tanto" produz conversa.

A quarta é a mais barata: um acordo de ocupação escrito enquanto o inventário corre. Quem mora, até quando, quem paga IPTU e reparos, se há aluguel e de quanto, o que acontece na partilha. Tribunal lê favor de família como nada. Contrato, ele lê como contrato.

Já acompanhei um inventário aberto quase dez anos depois da morte, que levou outros dez para terminar. Ninguém ali tinha má-fé. Todos estavam só esperando.

Esta semana, Sérgio, junte numa pasta as notas do telhado, do banheiro e os comprovantes de IPTU. Lúcia, escreva ao seu irmão uma mensagem que diga uma data e um número. Depois disso, sentem à mesma mesa.

Referências

• Código Civil, arts. 206, §3º, I; 1.208; 1.238; 1.784; 1.791, parágrafo único; 2.019, §1º; 2.020.

• Código de Processo Civil, art. 647, parágrafo único.

• STJ, 4ª Turma, AREsp 2.983.084, rel. Min. Raul Araújo, j. 09/06/2026, DJEN 06/07/2026, unânime (notícia do STJ de 30/09/2026).

• STJ, 3ª Turma, REsp 1.631.859/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22/05/2018, DJe 29/05/2018.

• STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp 2.240.323, rel. Min. Raul Araújo, j. 22/04/2026, DJEN 30/04/2026.

• TJRS, 19ª Câmara Cível, Apelação Cível 5002220-62.2021.8.21.0009, rel. Des.ª Ketlin Carla Pasa Casagrande, j. 17/09/2026.