



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1667842 - SC (2017/0099229-8)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
**RECORRIDO** : JOSÉ MANUEL CARDOSO DE LEMOS  
**RECORRIDO** : LISETTE SÉRGIO MENDES NEVES DE LEMOS  
**ADVOGADO** : EVANDRO REINALDO DE MELO E OUTRO(S) - SC014850  
**INTERES.** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, *ANIMUS DOMINI*, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA.

1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, preliminarmente, rejeitar -se questão de ordem suscitada pelo Sr. Ministro Raul Araújo quanto à desafetação do processo como recurso repetitivo.

No mérito, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial para, em consonância com as instâncias ordinárias, afirmar a inexistência de impedimento para que imóvel urbano, cuja área seja inferior ao módulo mínimo estabelecido pela legislação municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária prevista no art. 1.238 do CC/2002 e seu parágrafo único, sem qualquer outra restrição, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi fixada a seguinte tese: "O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos

Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 03 de dezembro de 2020.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1667842 - SC (2017/0099229-8)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
**RECORRIDO** : JOSÉ MANUEL CARDOSO DE LEMOS  
**RECORRIDO** : LISETTE SÉRGIO MENDES NEVES DE LEMOS  
**ADVOGADO** : EVANDRO REINALDO DE MELO E OUTRO(S) - SC014850  
**INTERES.** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, *ANIMUS DOMINI*, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA.

1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária.

### RELATÓRIO

1. JOSÉ MANUEL CARDOSO DE LEMOS E LISETTE SÉRGIO MENDES NEVES DE LEMOS ajuizaram ação de usucapião extraordinária, ao argumento de que mantinham a posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e com *animus domini* do lote 33 do Loteamento Jardim Cintya, Município de Bombinhas/SC, há mais de vinte anos.

Registraram que a posse dos Requerentes e de seus antecessores sempre foi exercida sem oposição ou perturbação de quem quer que seja, o que pode ser constatado uma vez que o imóvel usucapiendo é totalmente cercado e demarcado.

Afirmaram que, tendo decorrido o prazo previsto nos arts. 1.238, parágrafo

único, e 1.243 do Código Civil, faziam jus à aquisição da propriedade do imóvel, pelo reconhecimento da usucapião extraordinária.

Analisada a demanda (fls. 160-162), o juízo de piso julgou procedente o pedido formulado, reconhecendo o domínio sobre a área reivindicada, servindo a sentença como título para a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

Inconformado, o Ministério Público do Estado de Santa Catarina interpôs apelação (fls. 166-178). Asseverou que a posse exercida pelos autores é precária, pois recebida de forma irregular, em face do parcelamento clandestino do solo, o que torna o pedido juridicamente impossível. Aduziu que, na hipótese, o loteamento não foi legalmente implantado, de forma que a presente demanda é uma forma de tentar buscar guarida judicial para afastar a aplicabilidade da Lei n. 6766/1979, prejudicando a sociedade e o Município em prol de interesses meramente econômicos.

O Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina negou provimento ao recurso. Confira-se a ementa abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. 1. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL USUCAPIENDO ESTÁ EM DESACORDO COM O DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO FEDERAL E MUNICIPAL QUE TRATAM DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. IRRELEVÂNCIA. REQUISITOS DA AÇÃO DE USUCAPIÃO PREENCHIDOS. PARCELAMENTO DO SOLO QUE NÃO FIGURA COMO EXIGÊNCIA PARA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. SITUAÇÃO QUE NÃO OBSTA O RECONHECIMENTO DA ÁREA USUCAPIENDA. 2. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO

"Inocorrendo má-fé do autor, a desobediência às normas de parcelamento do solo pela área usucapienda não obsta o usucapião, afastando-se a impossibilidade jurídica do pedido.

2. Descabe anotar qualquer restrição no registro imobiliário, porquanto o usucapião é modo originário de aquisição da propriedade que outorga o domínio sobre o imóvel de forma livre e desembaraçada de quaisquer gravames" (TJSC, Apelação Cível n. 2015.002371-2, de Garopaba, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 12-3-2015).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 238-245).

Sobreveio, então, recurso especial (fls. 252-264), interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal de 1988.

O recorrente aponta violação dos arts. 1.238, *caput*, do Código Civil; 4º, § 1º, da Lei n. 6.766/1979; e 2º, *caput*, VI, "c", e 39 da Lei n. 10.257/2001.

Argumenta, primeiramente, que a regra do art. 1.238, *caput*, do CC não deve ser interpretada de forma isolada, uma vez que, por si só, não esgota os requisitos para a aquisição da propriedade pela via da usucapião em lugares nos quais preexiste

disciplina da ocupação e do parcelamento do solo urbano. Embora a concepção mais tradicional sobre a aquisição da propriedade tenha no tempo de posse o seu núcleo estruturante, novas necessidades históricas decorrentes do planejamento da ocupação das cidades e da preservação ambiental passaram a exigir uma compreensão mais alargada do instituto.

Afirma que o dever de observância ao módulo urbano não é mero legalismo, visto que decorre de interpretação a um só tempo sistêmica - que abarca o Código Civil, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Estatuto da Cidade - e teleológica - dado o escopo de evitar que sejam instituídos novos meios que, fundados no instituto da usucapião, sirvam de esteio para burlar legislações locais que mirem o regramento da ocupação e fracionamento do solo (fl. 261).

Destaca que não se está discutindo a boa-fé dos ora recorridos e alerta que a matéria controvertida aqui é eminentemente jurídica e tem por escopo obter por parte deste Tribunal da Cidadania pronunciamento no sentido de que não é possível assentir com aquisição da propriedade por meio de usucapião sempre que a área do imóvel for menor que o módulo urbano marcado pelas legislações municipais de controle da ocupação do solo, especialmente por se tratar de imóvel que não se sujeitou ao regular processo de loteamento.

Assevera que os autos tratam de questão diversa daquela decidida pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.360.017/RJ, que veio apoiada pela decisão do STF proferida no RE n. 422.349/RS, uma vez que nos julgados em referência, as Cortes Superiores se debruçaram tão somente sobre o instituto do usucapião especial urbano.

Aduz que a regra do art. 1.238, *caput*, do CC/2002 não deve ser interpretada de forma isolada, uma vez que, por si só, não esgota os requisitos para a aquisição da propriedade pela via da usucapião, em lugares nos quais preexiste disciplina da ocupação e do parcelamento do solo urbano.

Pugnou pelo reconhecimento da impossibilidade de se usucapir área de terras cujas dimensões estão em conflito com o regramento municipal de parcelamento do solo.

Certidão de transcurso *in albis* do prazo para o oferecimento de contrarrazões ao recurso especial à fl. 270.

Em decisão proferida às fls. 272-282, a Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina elegeu o presente recurso especial como representativo de controvérsia.

Em parecer juntado às fls. 299-302, o Ministério Público Federal opinou pela admissibilidade do presente recurso especial como representativo de controvérsia.

Em sessões virtuais realizadas (29.11.2017 a 5.12.2017) no âmbito da egrégia Segunda Seção, o colegiado, por maioria, decidiu pela afetação do recurso ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e suspendeu a tramitação de processos sobre o tema em todo território nacional (art. 1037, II, do CPC/2015).

Do acórdão proferido, extrai-se a seguinte ementa (fl. 321):

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO ESTABELECIDO EM LEI MUNICIPAL.

1. Delimitação da controvérsia: **Definir se o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.**

2. Recurso Especial afetado ao rito do art. 1.036 CPC/2015.

Facultada a atuação à Defensoria Pública da União como *amicus curiae* (fl. 329), esta juntou petição às fls. 379-407, manifestando-se pelo reconhecimento de que o tamanho do módulo urbano não pode ser utilizado como argumento para inviabilizar a usucapião extraordinária.

Assevera, de início, que o instituto da usucapião se justifica, antes de tudo, na função social da propriedade, tratada no art. 5º, XXIII, do Texto Constitucional. Em que pese o desenvolvimento de tais concepções e da sua previsão normativa expressa serem posteriores ao instituto da usucapião, há que se reconhecer que este último encontrou na funcionalização da posse e da propriedade seu fundamento último, à luz do direito contemporâneo. Não resta dúvida de que preocupação do legislador, na previsão dessa forma de aquisição da propriedade, é proteger a finalidade social conferida continuamente ao imóvel pelo possuidor.

Afirma que a tese defendida no respeitável apelo, escolhido como representativo da controvérsia, qual seja, que o reconhecimento da usucapião extraordinária, ainda que preenchidos os requisitos previstos no diploma civil, resta condicionado à correspondência da metragem do imóvel usucapiendo ao tamanho mínimo do módulo urbano estabelecido na legislação municipal, significaria adotar um requisito 'externo' para a modalidade de usucapião em questão, consistente no tamanho do imóvel que pode ser usucapido.

Aduz que a priorização dos valores existenciais (não patrimoniais) adotada pela ordem constitucional, refletida na funcionalização dos institutos da posse e da propriedade, é o fundamento último da usucapião e, portanto, deve conduzir a interpretação da legislação infraconstitucional na direção de que o acesso ao estatuto

dominial por via da usucapião extraordinária independente de restrição de metragem do imóvel oriunda da legislação municipal.

Complementa que, como solução ao aparente conflito de normas, o módulo urbano regularmente definido pela lei municipal deveria ser observado em todos os parcelamentos de solo, salvo nos casos de usucapião, resguardando-se a efetividade da função social da propriedade.

Conclui que considerar que o módulo urbano seria obstáculo ou limite mínimo para a aquisição originária da propriedade via usucapião extraordinário, além de atentar contra todo o sistema de competências legislativas, também importaria em verdadeira vedação ao próprio direito à propriedade, bem como em inobservância de sua função social, penalizando justamente aquele que teve como sua, residiu e/ou tornou produtiva pequena parcela de solo urbano.

Ressalta que o instituto previsto no art. 1.238 do Código Civil trata de forma de aquisição originária da propriedade e, portanto, descaracteriza qualquer relação de transferência, por ato de autonomia privada, com a titularidade anterior, de modo a permitir abertura de uma específica matrícula no Registro Geral de Imóveis, independente da cadeia registral existente (art. 1241, parágrafo único, CC)

Em parecer sobre a questão, o Ministério Público Federal (fls. 364-377), na linha de inteligência desenvolvida pela Defensoria Pública da União, sugere a confirmação da seguinte tese: "O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal". (fl. 377), nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO. PLANO DIRETOR MUNICIPAL. DIMENSÕES INFERIORES AO MÓDULO URBANO. IRRELEVÂNCIA. ATENDIMENTO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. REQUISITOS DA USUCAPIÃO OBSERVADOS.

1. O direito à propriedade não é absoluto, sendo uma garantia prevista constitucionalmente (CF, art. 5º, XXII), ressalvando que a propriedade deve atender à sua função social (CF, art. 5º, XXIII).
2. Conforme art. 182, §2º, da Constituição Federal, "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".
3. O simples fato do imóvel usucapiendo possuir tamanho inferior ao módulo urbano previsto no plano diretor municipal (dimensões mínimas do imóvel urbano) não implica concluir que a função social do imóvel não foi atendida.
4. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento de recurso extraordinário com repercussão geral reconhecida, decidiu que "(...) o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)" (RE 422349/RS, Rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal Pleno, DJe de 5/8/2015).
5. A DPU (amicus curiae) pugnou pelo improvimento do recurso.

6. Parecer pelo conhecimento e pelo desprovimento do recurso especial representativo da controvérsia, sob o rito dos recursos repetitivos do CPC/2015, no Tema/STJ nº 985, afeto à 2ª Seção, fixando-se a seguinte tese, para efeitos do disposto no art. 1036 do CPC: “ A usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser obstada razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

É o relatório.

## VOTO

2. De início, considero importante reiterar a importância e conveniência da afetação do tema proposto, revelado pela incontestável relevância econômica, jurídica e social da matéria em debate.

Ademais, consoante esclarecimento prestado pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes - NUGEP, à época da deliberação acerca da afetação do recurso para julgamento sob rito especial, constatou-se que, apenas no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, foram localizadas 4.498 ações sobre o tema tramitando na 1ª instância. Ainda, quanto ao Tribunal de Justiça do Estado de Tocantins, o Núcleo de precedentes acusou o recebimento de planilha com a informação de que existiam 1.988 processos em 1º grau e 159 processos em 2º grau.

Também naquela oportunidade, consignou-se a estimativa de existência, neste Superior Tribunal, de cerca de uma centena de processos aguardando julgamento quanto à possibilidade de a legislação municipal estabelecer requisitos para o reconhecimento de usucapião extraordinária em área inferior ao módulo urbano.

Registro, outrossim, que a escolha da "causa-piloto" para julgamento pelo rito especial dos recursos repetitivos condiciona-se à potencialidade de que, por meio do recurso escolhido, sejam examinados todos os pontos de vista que de alguma forma influenciem o debate da questão.

Essa a interpretação que se extrai do § 6º, do art. 1036 do CPC/2015, que preceitua que somente recursos que contenham abrangente argumentação e discussão a respeito da controvérsia a ser decidida devem ser selecionados.

Com efeito, como os processos candidatos ao julgamento pelo rito especial, por razões óbvias, veicularão questões comuns, é natural que as discussões que neles se traduzam sejam apresentadas por meio de argumentos também padronizados. Todavia, é, da mesma forma, correto afirmar que as questões repetitivas, com idêntica controvérsia, podem se apresentar ao julgador com base em variadas alegações.

Nesse rumo, Antonio do Passo Cabral, Doutor em Direito Processual pela



UERJ e pela Universidade de Munique, ensina que a orientação do diploma processual civil para a escolha da "causa-piloto" é que o processo eleito seja aquele em que se verificar um **espectro maior de fundamentos da pretensão e da defesa**. (*A escolha da causa-piloto nos incidentes de resolução e processos repetitivos*. Revista de Processo. v. 231/2014. p. 201- 223. Mai/2014).

Sobre o ponto, há de ser ressaltado que a abrangência requerida pelo código processual refere-se aos argumentos que se ligam a determinada questão. Dito de outra forma, o ordenamento não exige que o processo escolhido abrigue um número considerável de questões controvertidas. Assim, um processo eleito como representativo, ainda que ampare uma única controvérsia, terá cumprido o requisito do § 6º, acima mencionado, se, dentre os todos os processos identificados com a mesma questão, contiver a mais significativa relação de argumentações.

Na linha desse raciocínio, não é possível extrair do art. 1036 a exigência do debate de variadas questões no recurso eleito como representativo. Também não é o número de pedidos formulados numa ação que revelará a "prestabilidade" da afetação de um recurso ou outro, já que o determinante é que seja apresentado pelas partes o maior número de argumentos para convencimento do juízo acerca da questão controvertida.

No caso que ora se examina, conforme deliberado, a questão sob afetação diz respeito à necessidade de o imóvel usucapiendo, na usucapião extraordinária, respeitar a área de um módulo fixada em legislação municipal.

Com base nas premissas apresentadas, é que se reitera a escorreita eleição deste recurso, uma vez que, na hipótese, a circunstância de o *imóvel se encontrar em loteamento irregular ou não ser registrado, ou a possibilidade de se conceder o domínio da área ao autor, com restrição do direito de uso e ocupação do solo* não são argumentos direcionados ao convencimento da questão relativa à área do imóvel, tratando, todas, na verdade, de novas questões, destacadas e distintas da eleita como tema do repetitivo.

**3.** A controvérsia dos autos consiste em definir se o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos previstos na legislação federal, pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em legislação municipal.

Acerca dos fatos, manifestou-se a sentença de piso (fls. 160-162):

Inicialmente, compartilho do entendimento de que "Presentes os requisitos da usucapião extraordinária, impõe-se a declaração da aquisição originária da propriedade, independentemente de eventual

irregularidade referente às normas de parcelamento de solo urbano, tendo em vista a boa-fé do pretendente, o interesse social do provimento almejado-se a função social da propriedade urbana." (TJSC, AC no 2012.061611-6, de Camboriú, rel.: Des. Luiz Carlos Freyesleben, j. 04/10/2012).

Por isso que afasto a preliminar suscitada pelo Ministério Público e passo a analisar o mérito.

A usucapião, espécie de prescrição aquisitiva, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.

No caso, tratando-se a hipótese de usucapião extraordinária, o artigo 1.238 do Código Civil estabelece que: "*Art.1.238. Aquele que, por mais de 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe à propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*"

Em análise dos autos, observo que ficou devidamente comprovada a posse mansa e pacífica da parte autora sobre o imóvel descrito na inicial pelo período da prescrição aquisitiva, *animus domini*, sem notícia de oposição de terceiros, restando cumpridos requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

(...)

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para, por consequência, declarar o domínio de José Manuel Cardoso Lemos e Lisette Sérgio Mendes Neves de Lemos sobre a área descrita no memorial descritivo de fl. 14.

Custas pelo requerente.

Declaro extinto o feito, com resolução do mérito (art. 269, I, do CPC).

P. R. I.

Transitada em julgado, satisfeitas as custas e obrigações fiscais (art. 945 do CPC), expeça-se mandado de registro, para o Cartório de Registro Imobiliário competente.

Na mesma linha de inteligência, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (fls. 205-209):

A usucapião é modo de aquisição originária da propriedade pela posse prolongada da coisa, com intenção de ser dono, desde que atendidos os demais requisitos legais.

(...)

A modificação do domínio e a consequente perda da propriedade, por ser medida de exceção às regras fundamentais, ocorre em razão da utilidade pública, da segurança das situações consolidada-se da estabilidade da propriedade. A justificativa para tanto é que, embora a propriedade seja perpétua, não é aceitável que conserve esse caráter senão quando o proprietário manifesta intenção de manter o domínio sobre o bem, sendo presumível que sua inércia frente à usurpação feita por outrem durante considerável tempo configura renúncia ao direito de propriedade.

(...)

Na espécie, os autores visam à declaração da usucapião na modalidade extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil.

(...)

Colhe-se dos autos que os autores sustentam ser possuidores do Lote

33, localizado no Loteamento Jardim Cintya, com 280 m2 (duzentos e oitenta metros quadrados), desde 1996, e que o adquiriram dos possuidores anteriores (Gassenferth Administração e Incorporações Ltda.), que o mantinham há mais de 20 anos (fl. 3).

Como bem observado pela Togada de primeiro grau, inexistiu resistência de nenhum dos confrontantes, bem como da prefeitura, União ou terceiros, que seja suficiente para desqualificar a posse exercida pelos requerentes.

O Apelo do Ministério Público, entretanto, é pautado na impossibilidade jurídica do pedido, pois em desatendimento à Lei n. 6.766/1979.

Conforme já mencionado, a usucapião é instituto que visa à aquisição da propriedade, sendo que, para o sucesso da demanda, é necessário o preenchimento dos requisitos exigidos em lei, de acordo com a espécie a ser declarada.

(...)

Assim, preenchidos os requisitos legais, e inexistindo imposição normativa de que o imóvel deva estar regularizado, há de se reconhecer o instituto e, por conseguinte, julgar-se procedente o pedido inaugural.

Ademais, não se pode olvidar que, atualmente, como escopo de garantir a função social da propriedade, têm-se editado diversas normas legais afim de regularizar os assentamentos realizado sem dissonância com as normas aplicáveis, bem como titular os ocupantes dos imóveis, conforme se observa, por exemplo, do teor da Lei n. 11.977/2009 e da Resolução n. 9/2014 do Conselho da Magistratura.

4. Como se sabe, a usucapião é instituto propício à aquisição da propriedade pela posse continuada, por determinado tempo, sempre que observados os requisitos formais eleitos pelo ordenamento jurídico.

Exatamente nessa linha, sintetizam Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves que “a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais” (*Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 258).

Acerca desses requisitos, extrai-se da doutrina de Orlando Gomes serem de *natureza pessoal*, consistentes nas exigências relativas à pessoa do possuidor (usucapiente) que ambiciona adquirir a coisa através da usucapião, bem como do proprietário, que, em decorrência da aquisição da propriedade pelo usucapiente, perde a sua; de *natureza real*, atrelados às coisas e aos direitos suscetíveis de serem usucapidos, tendo em vista a existência de direitos e coisas sobre os quais não incidirá a prescrição aquisitiva e os requisitos formais, elementos que dão forma a cada espécie de usucapião, oscilando, principalmente, o lapso temporal estabelecido nos dispositivos legais (*Direitos reais*. 20. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 181).

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves, agora, acompanhados por Felipe

Braga Netto, advertem, quanto aos *requisitos for mais*, que seriam três, desta natureza, os "essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o *tempo*, a *posse mansa e pacífica* e o *animus domini*". (*Manual de direito civil*. 5. ed. rev., atua. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 1029).

Aos elementos destacados, como de conhecimento, haverá requisitos suplementares, a depender da modalidade de usucapião a ser analisada. Acresça-se, assim, o *justo título* e *boa-fé* à usucapião ordinária, por exemplo; a *moradia*, na usucapião especial e, associado a esta, o *trabalho*, na usucapião rural.

Seguindo por essa linha, os doutrinadores referidos acima asseveram que o mais significativo *requisito formal* da usucapião extraordinária, espécie invocada pelos recorrentes deste recurso, como de qualquer outra modalidade de usucapião – é mesmo **o tempo**. E concluem: "dos requisitos necessários à usucapião, o tempo é o único que, quando não demonstrado, conduz à improcedência da pretensão sem, contudo, qualificar-se a sentença pela imutabilidade". (*Op. Cit.* p. 1029)

Acerca da usucapião extraordinária, confira-se o que preceitua o Código Civil:

**Art. 1.238.** Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Destaca-se recente julgado da egrégia Quarta Turma desta Corte em que se menciona aqueles elementos:

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CORREDOR DE 60 CM EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. ATOS POSSESSÓRIOS PRATICADOS SOBRE A COISA INSUFICIENTES À CONFIGURAÇÃO DE POSSE QUALIFICADA. PROPRIETÁRIO NÃO DESIDIOSO. SERVIDÃO. OCORRÊNCIA DE QUASE POSSE. POSSIBILIDADE DE USUCAPIR A SERVIDÃO E NÃO A PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.

(...)

**2. A usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé.**

**3. Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real.**

**4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato**

**sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade.**

4. No caso concreto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado do corredor de propriedade dos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, isso não importou constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área.

6. Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada para usucapir a propriedade.

7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse e age com animus domini, mas não da propriedade do bem serviente. O animus domini relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão.

8. Na hipótese, não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela intenção de transitar, como se fossem donos daquela servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía.

9. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1644897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe 07/05/2019)

5. Noutra vertente, cumpre ressaltar que a usucapião tem como fundamento e, ao mesmo tempo, consequência, a consolidação da **propriedade**, tendo em sua mira o proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio e que merece, por essa razão, “ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo *posse* e *tempo*, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade” (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 258).

No mesmo sentido, Benedito Silvério afirma, ao tratar do fundamento da usucapião, que, “à primeira vista, parece que o direito de propriedade é ofendido quando o possuidor passa a ocupar o lugar do proprietário, ficando este despojado de seu direito de *dominus*”. No entanto, a aparente ofensa se motiva no fato de que “a sociedade não tolera direitos sonolentos, senão até o momento que não lhe surge do seio alguém que os queira acordar” (*Tratado de usucapião*. v. 1. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pp. 197-198).

Acerca da *propriedade*, situação que se pretende consolidar com o reconhecimento da usucapião, saliente-se sua natureza de *direito complexo*, que se instrumentaliza pelo *domínio*, não sendo os dois vocábulos, no entanto, sinônimos, para parte da doutrina civilista. Com efeito, o *domínio*, no entendimento dessa linha acadêmica, seria a substância econômica da propriedade, que dá a seu titular a possibilidade e exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1228 do CC).

Por sua vez, a *propriedade* seria a feição econômica e jurídica que a

representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato jurisdicional. (FREITAS, Gomes Luis Roldão de. *Propriedade de fato*. p. 17).

Na linha desse raciocínio, é certo, ademais, que a propriedade é um *direito fundamental* que, ao lado dos valores da vida, liberdade, igualdade e segurança, compõe a norma do art. 5º, *caput*, da Constituição Federal.

Uma vez mais, Rosenvald assevera que, como *garantia institucional*, a propriedade assume função tão elevada no ordenamento jurídico a ponto de ter o seu núcleo essencial preservado de restrições desproporcionais pelo legislador infraconstitucional. “É o que se convém chamar de *limite do limite*, uma linha que demarca as faculdades dominiais de fruição e disposição particular como núcleo duro e inconformável do direito de propriedade” (*Op. Cit.* p. 1005).

No rumo dessas ideias, afirma-se que, num Estado Democrático de Direito, a Constituição Federal garante não apenas a propriedade em termos de tutela das posições jurídicas de direito privado já existentes, mas também a **possibilidade de aceder a elas**.

Em nível internacional, rememore-se a previsão contida no art. 17 da Declaração dos Direitos do Homem que prevê que toda pessoa tem direito à propriedade. Nessa direção, o excelentíssimo Ministro Edson Fachin, em célebre obra, destaca que

**o acesso universal à propriedade é o fundamento de todos os sistemas nacionais reguladores das diversas propriedades.** Assim, a dignidade humana assume um papel de defesa da integridade humana em dois planos: (a) tutelando as situações jurídicas da personalidade de modo a preservar esses bens jurídicos intrínsecos e essenciais; (b) situando a missão e parte do patrimônio, justamente na preservação das condições materiais mínimas da humanidade, o chamado patrimônio mínimo. (FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 41)

No julgamento do REsp n. 1.040.296/ES, aliás, ficou consignado que os incisos do art. 170 da CF/1988 enumeram os princípios básicos da ordem econômica, tomando por referência a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano, fundamentos da ordem econômica, explicitados no *caput* do dispositivo. Confira-se:

**Art. 170.** A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

**II - propriedade privada;**

**III - função social da propriedade;**

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente;

- VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
- VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
- VIII - busca do pleno emprego;
- IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.
- IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

Destarte, o caráter compromissário da Constituição está mesmo estampado no artigo reproduzido acima. A intenção da Carta é clara: integração e harmonia entre a livre iniciativa, que deve ser assegurada, sem se descuidar da valorização do trabalho humano, fator de produção que ocupa papel primordial na concretização da justiça social.

Assim, o tratamento conferido pelo Constituinte à propriedade privada como princípio da ordem econômica, revela o Brasil como Estado capitalista, em que a apropriação privada dos meios de produção é permitida e albergada. No entanto, ao lado da propriedade privada, também apontada como princípio da ordem econômica, caminha a função social da propriedade, que necessariamente deverá ser atendida.

A propriedade privada e a função social da propriedade estão também previstas, na Constituição Federal de 1988, entre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2º) e rural (art. 186, I a IV) e instalada no Código Civil como verdadeira cláusula geral, que **por sua natural generalidade, exige de seu intérprete ajustá-la à constante influência de valores sociais, propiciando a necessária requalificação da norma jurídica.** (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Christiano Chaves. *Manual de direito civil*. 5. ed. rev., atua. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 1010).

6. No caso concreto, os recorrentes defendem a possibilidade de usucapir imóvel urbano, cuja área é inferior ao módulo estabelecido pela legislação municipal. Argumentam que o art. 1.238 do CC/2002 prevê como requisitos para a aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária tão somente a posse com *animus domini* e o prazo de seu exercício, 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, nos termos do parágrafo único.

Cumpram então definir, uma vez atendidos os requisitos previstos no Código Civil para o reconhecimento da usucapião extraordinária, se impõe-se a declaração de aquisição da propriedade, ou se outros elementos, constantes em instrumentos normativos diversos, podem representar condicionante extra à consolidação da propriedade em favor do requerente.

Nesse turno, visitando a jurisprudência deste Superior Tribunal, percebe-se a existência de julgados da Terceira Turma enfrentando matéria semelhante, cristalizada pelo seguinte entendimento: o **reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel.**

Menciona-se a ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS DO ART. 183 DA CF/88 REPRODUZIDOS NO ART. 1.240 DO CCB/2002. PREENCHIMENTO. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ÁREA INFERIOR. IRRELEVÂNCIA. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DECLARATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. RE Nº 422.349/RS. MÁXIMA EFICÁCIA DA NORMA CONSTITUCIONAL.

1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m<sup>2</sup>.

2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais.

3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).

4. Recurso especial provido.

(REsp 1360017/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 27/05/2016)

Em sentido semelhante, no âmbito da Quarta Turma, agora tratando de *usucapião rural*, o colegiado deixou consignada a **ausência de impedimento à aquisição de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localiza**, nos termos da ementa baixo:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA.

1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela



exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF.

8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015).

9. Recurso especial provido.

(REsp 1040296/ES, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015)

Em sentido contrário ao externado nos julgados destacados, por dever de lealdade, há de ser mencionado acórdão também da Quarta Turma, do ano de 2004, sob a relatoria do eminente Ministro Jorge Scartezini:

CIVIL - RECURSO ESPECIAL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - LEI MUNICIPAL - VEDAÇÃO - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 550 e 552 DO CC/16 - INOCORRÊNCIA.

1 - In casu, como bem ressaltado no acórdão impugnado, o imóvel que se pretende usucapir não atende às normas municipais que estabelecem o módulo mínimo local, para parcelamento do solo urbano (fls. 168/169), não constituindo o referido imóvel, portanto, objeto legalizável, nos termos da lei municipal. Conforme evidenciado pela Prefeitura Municipal de Socorro, no Ofício de fls. 135, o módulo mínimo para o parcelamento do solo urbano daquele município é de 250m<sup>2</sup>, e o imóvel em questão possui apenas

126m<sup>2</sup>. Ora, caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel.

2 - Destarte, incensurável o v. acórdão recorrido (fls. 169) quando afirmou que "o entendimento do pedido implicaria em ofensa a norma municipal relativa ao parcelamento do solo urbano, pela via reflexa do usucapião. Seria, com isso, legalizado o que a Lei não permite.

Anotou, a propósito, o DD. Promotor de Justiça que, na Comarca de Socorro, isso vem ocorrendo "como meio de buscar a legitimação de parcelamento de imóveis realizados irregularmente e clandestinamente." 3 - Recurso não conhecido.

(REsp 402.792/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2004, DJ 06/12/2004)

Por oportuno, deve ser registrado que a decisão monocrática proferida pelo ilustre Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, no Ag n. 1.407.458/RJ, invocado pelo recorrente como precedente que iria ao encontro de sua pretensão, apesar de também ter apresentado como controvérsia a definição da possibilidade de deferimento da ação de usucapião nos casos em que a área do imóvel fosse menor que o módulo previsto pela legislação municipal, na verdade percebe-se da leitura da decisão proferida naquela oportunidade, que, de fato, o recurso resolveu-se pela incidência da Súmula n. 280 do STF:

Inicialmente, o acórdão foi decidido com amparo na legislação urbanística municipal, o que atrai a incidência da Súmula 280 do STF, com o seguinte teor: "Súmula nº 280 - Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário".

(Ag n. 1.407.458/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado 02/05/2012, DJ 09/05/2012)

Ademais, concluindo o panorama jurisprudencial, impõe-se seja referenciado o precedente do Supremo Tribunal Federal firmado no julgamento do RE n. 422.349, por meio do qual registrou-se a seguinte tese:

**Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).**

Na definição da matéria promovida pela Suprema Corte, o ilustre relator, Ministro Dias Toffoli, pontuou que, na hipótese, os recorrentes teriam pleiteado lhes fosse reconhecido o direito de usucapir imóvel urbano sobre o qual exerciam posse mansa e pacífica desde o ano de 1991, onde teriam inclusive, edificado uma casa, na qual residiam. Esclareceu, ademais, que o pedido declaratório teria sido rejeitado pelo Tribunal de origem, sob o argumento de que tinha por objeto imóvel com área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos.

O voto condutor posicionou-se pela incorreção da decisão recorrida, uma vez que “para o acolhimento de uma pretensão como essa, basta o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, não podendo ser erigido obstáculo outro, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoe, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade”. Concluiu:

Assim, a desconformidade de sua metragem com normas e posturas municipais que disciplinam os módulos urbanos em sua respectiva área territorial não podem obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado a quem preencher os requisitos para tanto exigidos pela Carta da República; até porque – ressalte-se – trata-se de modo originário de aquisição da propriedade.

Confira-se a ementa do julgado:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m<sup>2</sup>. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m<sup>2</sup>, destacada de um todo maior, dividida em com posse.

2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal.

3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).

4. Recurso extraordinário provido.

*(RE 422349, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015)*

Nesse ponto, cumpre salientar que, ainda que os julgados colacionados acima não tenham se referido especificamente à *usucapião extraordinária*, certo é, que a questão de direito posta a exame, em todos eles, é coincidente: **a possibilidade de um requisito não previsto na legislação responsável pela disciplina específica da usucapião condicionar o provimento da ação em que se pretende a aquisição da propriedade**. E mais, em todos os precedentes invocados, o requisito excepcional, cuja força condicionante era questionada, referiu-se, exatamente, ao **tamanho da área do imóvel** usucapiendo.

Diante dessas considerações, para a formação do convencimento que ora se propõe, não há como desconsiderar os fundamentos utilizados pelos julgadores na oportunidade em que se debruçaram sobre a matéria, providência, aliás, que, segundo penso, se aconselha.

7. Seguindo por essa trilha, já se disse que o texto do art. 1238 do Código

Civil regula a usucapião extraordinária, modo originário de aquisição da propriedade imóvel, que se aperfeiçoa pelo só fato da posse, preenchidos os demais requisitos da norma sob comentário (*posse usucapionem*). “Decorrido o prazo, o possuidor adquire a propriedade, extinguindo-se o domínio do anterior proprietário, bem como todos os direitos reais que eventualmente haja constituído sobre o imóvel”. Essa a lição de Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. (*Instituições de Direito Civil*. v. III: direitos patrimoniais, reais e registrários. 2.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 383-384)

Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra *Tratado de Usucapião*, preceitua, acerca da usucapião rural, mas cujos fundamentos nos aproveita, que “erigindo o legislador um instituto no ordenamento jurídico, dando um limite máximo de área a ser usucapida, **presentes todos os requisitos necessários**, sem ressalva de um tamanho mínimo, **parece evidenciado que não emerge empecilho à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior que o módulo previsto para a região em que se localize**” (*Tratado de usucapião*. v. 2. 8.ed. rev. e atual com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1.156-1.160)

Da mesma forma conclui Celso Ribeiro Bastos em *Comentários à Constituição do Brasil*:

Outro problema suscetível é o de a área usucapienda ter menos de cinquenta hectares. **A conclusão mais correta é de considerar usucapível mesmo as áreas inferiores, até porque a Constituição fala em área de terra não superior a cinquenta hectares. Não é de aplicar-se aqui a legislação referente a módulos. Estes têm em mira o desdobramento comum de propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores às do módulo rural da região.**

(BASTOS, Celso Ribeiro. *Comentários à constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988*. v. 7. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 339).

Como dito, a lição reproduzida acima refere-se à espécie diferente da ora debatida, mas sua invocação se justifica e se recomenda, tendo em vista que o argumento contrário à usucapião, lá e aqui, é contestado pela **impossibilidade de eleição de requisito novo para usucapião**, por legislação municipal, sobre matéria a respeito da qual não possui competência a municipalidade, conforme será explicitado.

Com efeito, segundo penso, na linha da fundamentação dos precedentes similares apresentados, quisesse o legislador competente para a questão fixar parâmetros relativos à área usucapienda, por certo o teria feito, como o fez ao fixar área máxima para a usucapião especial rural, prevista no art. 1239 do CC/2002 e na Constituição Federal.

De fato, da reprodução apresentada acima extrai-se o entendimento de que o desrespeito à regulação referente ao parcelamento e uso do solo é argumento frágil, especialmente quando comparado ao fundamento consistente na ilegitimidade da eleição de requisito para o aperfeiçoamento de determinada situação (consolidação da propriedade por meio da usucapião) por quem não tem poderes para tanto, assim como por contrariar o sentido do instituto em destaque.

Nessa toada, considerando que não há na legislação ordinária, própria à disciplina da usucapião, regra que especifique área mínima sobre a qual deva o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião extraordinária, a conclusão natural será pela impossibilidade de o intérprete discriminar onde o legislador não discriminou.

Valendo-me do que fora compreendido no julgamento do REsp n. 1.040.296/ES, que apresentou a usucapião rural como objeto de debate, trago à colação trecho esclarecedor do voto proferido pelo eminente Ministro Raul Araújo acerca da questão:

Convém lembrar que a ação de usucapião não promove a vedada divisão de terras, mas sim a regularização da situação fática de um imóvel já preexistente, para efeito de reconhecimento de aquisição de propriedade e de formalização de registro imobiliário. Tem esse instituto notória função social, contribuindo para prestigiar a segurança jurídica, dando respaldo jurídico a uma situação fática existente.  
*(REsp 1040296/ES, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015)*

No mesmo rumo, foram as ponderações realizadas pelo preclaro Ministro Antonio Carlos Ferreira, na mesma oportunidade mencionada acima que, igualmente, merecem ser reproduzidas:

Deveras, não se revela impossível – como afirmou o magistrado de primeiro grau –, tampouco de flagrante improcedência – segundo o julgamento do TJES –, o pedido de usucapião ajuizado pelos recorrentes no intuito de ver declarada a aquisição da propriedade do bem imóvel descrito na peça inicial. **Isso porque a vedação legal da divisão do imóvel em área inferior ao módulo rural não é por si apta a obstar o exercício de direito previsto em legislação que não encampa a restrição**, posterior ao "Estatuto da Terra".  
**Em tais circunstâncias, a possível incompatibilidade da regra restritiva em face da legislação mais recente (e especial, afirmo desde logo) deve ser resolvida em favor desta, a teor do que disciplina o art. 2º, § 1º, segunda parte, da LINDB.**

8. Acerca da competência para elaboração de normas que tratem de matérias atinentes a este debate, saliente-se que, aos Municípios, a Constituição Federal atribuiu a promoção do ordenamento territorial, “mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (artigo 30, inciso VIII),

assim como execução da política de desenvolvimento urbano, através do instrumento básico do plano diretor, aprovado por cada Câmara Municipal, observadas as diretrizes gerais estabelecidas em lei federal (artigo 182, caput e §§ 1º, 2º e 4º, da Constituição Federal).

No que respeita à União, a CF/1988 atribuiu a competência para legislar sobre Direito Civil (artigo 22, inciso I, da CF/1988), para formular diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano (artigo 21, inciso XX) e para a política urbana (artigo 182, caput e § 4º), sendo a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) a regulamentadora dessas matérias.

Na linha da repartição apresentada, asseverou o ilustre Ministro Luiz Fux, no julgamento do precedente do STF, alhures referenciado (RE n. 422.349), que as atribuições constitucionais do Município se resumem ao planejamento da ocupação do solo urbano - por intermédio do seu próprio plano diretor, atendidos os vetores do Estatuto da Cidade, em especial o seu artigo 4º, inciso III, alínea b, que lhe outorga a prerrogativa de disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo - e na fiscalização da execução desse programa habitacional - através de instrumentos previstos pela Constituição Federal, como o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, além de outros enumerados pelo artigo 4º do Estatuto da Cidade.

Com bases nas premissas traçadas, definiu em seu judicioso voto que a usucapião, tendo natureza jurídica de forma de aquisição originária da propriedade, é instituto inerente ao Direito Civil, sendo, portanto, da União a competência privativa para legislar sobre a matéria. Consignou que as atribuições constitucionais dos Municípios lhes outorgam, sim, a possibilidade de dispor sobre a área mínima do módulo de ocupação municipal, assim como de fiscalizar e exigir a sua observância, pelo emprego dos instrumentos legais já mencionados. Em seguida, concluiu que no caso de inércia do Município em cumprir a sua missão de ordenamento territorial, a consolidação de situações de fato ilícitas pelo decurso do tempo faz surgir o direito subjetivo à aquisição originária do direito real de propriedade, mediante o atendimento dos requisitos estabelecidos pelos artigos 183 da Constituição Federal e 9º do Estatuto da Cidade, já que, naquele caso, estavam a tratar da usucapião especial urbana.

Com efeito, não pode a população urbana, em constante crescimento e expansão territorial, ser privada do seu direito de moradia (artigo 6º, caput, da Constituição Federal) pela inoperância do Município em prover a adequada urbanização do seu território. Ao contrário, deve ser protegida a segurança jurídica daquele que deu função social à sua posse, estabelecendo no solo urbano a residência da sua família, de forma prolongada no tempo e incontestada (inclusive pelo Município, a quem caberia apontar eventual irregularidade na ocupação).

Aliás, essa é a conclusão que se extrai da leitura conjunta dos incisos VI e

XIV do artigo 2º do Estatuto da Cidade. Por um lado, o Poder Público deve ordenar a ocupação do solo de forma racional, proporcionando o bem-estar da coletividade e evitando situações deletérias ao ambiente urbano, mas por outro, não pode deixar de observar a necessidade de regularização fundiária em áreas ocupadas por populações de baixa renda, considerando, nesse mister, a situação socioeconômica de tais grupos.

*(RE 422349, Relator (a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015)*

O professor José dos Santos Carvalho Filho, em consonância com a orientação aqui defendida, ao comentar as situações elencadas pelo art. 2º, inciso VI, do Estatuto da Cidade, a serem evitadas no parcelamento e ocupação do solo urbano, anota:

De fato, as situações contempladas no dispositivo, que são as que se devem evitar, têm sido as grandes vilãs da degradação e do caos urbano a que chegaram as cidades, infligindo pesados gravames e dissabores aos integrantes das comunidades. Por conseguinte, as estratégias a serem implantadas na ordem urbanística jamais devem perdê-las de vista e, ao contrário, precisarão enfrentá-las se já estiverem consolidadas e desfazê-las, caso isso ainda se afigure possível.

E enfatizamos esse aspecto particular para lembrar que, lamentavelmente, algumas delas são atualmente insuscetíveis de reversão, tal o estado de sedimentação irremovível em que se encontram. Trata-se de erro histórico. Desse modo, por mais eficiente que possam ser as ações de política urbana, sempre vão restar alguns quistos desprovidos de qualquer harmonia e adequação no que tange ao devido processo de urbanização.

*(Comentários ao Estatuto da Cidade. São Paulo: Atlas, 2013, 5. ed, p. 60).*

No julgamento paradigmático realizado pela Suprema Corte ficou assentado, registre-se, a inexistência de qualquer inconstitucionalidade na lei municipal que fixa o módulo urbano em área superior a 250 m<sup>2</sup>, como parâmetro de planejamento e fiscalização da política urbana local, **desde que isso não impeça ao particular, por sua vez, a aquisição do direito de propriedade de área menor**, no caso de o órgão de controle não se insurgir no prazo definido constitucionalmente.

O eminente relator, Ministro Dias Toffoli, registrou que a decisão proferida na ocasião não implicava, por via reflexa, no reconhecimento da invalidade de estipulação de metragem mínima de lotes pela legislação infraconstitucional; ao revés, tais limitações permaneceriam hígdas, **mas deveriam ser afastadas sempre que restrições como a referente ao tamanho do módulo pretendesse afetar o direito daquele que eventualmente realizasse o preenchimento de todos os requisitos constitucionais para a aquisição da propriedade pela via da usucapião.**

E, para concluir, assinalou: “é que o direito de propriedade, adquirido originariamente por intermédio de usucapião, deve prevalecer em detrimento de normas de índole infraconstitucional, **ou mesmo a despeito das frágeis alegações sobre a impossibilidade de regularização da titularidade do bem usucapido**

**perante o Cartório de Registro de Imóveis competente”.** (RE 422349, Relator (a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015).

9. Sistematizando os fundamentos para ensejar a conclusão deste tema, cabe ainda algumas breves considerações acerca do módulo urbano.

Primeiramente, importa destacar que a delimitação do tamanho do módulo urbano, pelo Plano Diretor, é conduta de promoção de limitação ao aproveitamento urbanístico da propriedade, não significando, todavia, sua incidência sobre o **direito** de propriedade em si.

Isso, porque, conforme a doutrina especializada elucida, existem diferenças entre o *direito de propriedade do solo* e o *direito de seu titular de pretender o aproveitamento urbanístico de sua propriedade*. Essas noções são distintas porque, a primeira consiste em aceitar as implicações do direito fundamental e geral de propriedade; a segunda, impõe-se como limitação urbanística ao uso e gozo da propriedade. O proprietário de um terreno qualificado como não edificável está privado de construir nele, mas não perde a propriedade do bem. (NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY Junior, Nelson. *Instituições de Direito Civil*. v. III: direitos patrimoniais, reais e registrários. 2.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 248)

Ademais, deve ser destacado, que o parcelamento do solo e as normas de edificação são providências ínsitas à **função social da cidade**, instrumentos adequados à sua realização.

Nessa extensão, a promoção da *função social da cidade* se verifica por ações capitaneadas pelo Município, responsável pela promoção, no que couber, de adequado ordenamento territorial, mediante planejamento, controle do uso, do parcelamento e da ocupação o solo urbano, nos termos do art. 30, VIII, da CF/1988.

Com efeito, o parcelamento, a edificação e a utilização do imóvel configuram ônus subjetivamente reais, que afetam o **exercício** do direito de propriedade, **sem ser capaz, no entanto, de impossibilitar seu nascimento**. Isso, porque não são *atributos* do direito, mas coadjuvantes no seu aperfeiçoamento. Seu principal escopo é mesmo a concretização da política pública de transformação dos espaços onde localizados os imóveis.

Em outro rumo, a usucapião tem como objetivo a *regularização das posses* e uma vez reconhecida judicialmente, confere legitimidade ao estado que lhe deu causa, assegurando-se o cumprimento da **função social da propriedade**, que também se revela como seu fundamento. Sobre o ponto, Rosa Maria Nery e Nelson Nery



preceituam que propriedade sem função é algo que não existe, posto que a propriedade é função e, portanto, ela se revela ao jurista no momento em que este descobre qual a utilidade desta ou daquela propriedade. (*Op. Cit.* p. 259)

Na linha dessas ideias, as normas contidas no Plano Diretor, referentes ao módulo urbano, por exemplo, voltam-se ao disciplinamento, repita-se, do **exercício** do direito de propriedade urbana (imitações, direitos, obrigações, faculdades).

De fato, o plano diretor tem a finalidade de definir as metas e ações estratégicas, de disciplinar os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade para que o Poder Público municipal possa exercer a missão de garantir o cumprimento das funções sociais da cidade e de efetivar o direito a cidades sustentáveis, o direito à moradia dos habitantes. (Saule Junior. *A proteção jurídica da moradia.* p. 254).

“A função social da cidade pode redirecionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, combatendo situações de desigualdade econômica e social vivenciadas em nossas cidades, garantindo um desenvolvimento urbano sustentável no qual a proteção aos direitos humanos seja o foco”. (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Christiano Chaves. *Manual de direito civil.* 5. ed. rev., atua. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 1011).

Merece ser registrado, ainda que evidente, que a **função social da cidade** não se efetiva de maneira apartada da **função social da propriedade**. Todo sabemos que não. Aliás, certo é que ambos os institutos são membros de um mesmo corpo e que a realização coordenada de ambos sempre promoverá um bem maior.

Todavia, a compartimentação dessas ideias se justifica em situações como a deste recurso, para que seja possível a solução de conflito entre institutos de tamanha envergadura: **direito de propriedade enquanto promotor de riqueza e dignidade humana e o bem-estar social**.

Como realçado alhures, a função social da propriedade é, por certo, cláusula geral acomodada no Código Civil e sua conformação ao caso concreto impõe ao magistrado a ponderação acurada dos valores sociais em jogo.

Nessa linha, sublinham Rosenvald e Chaves, que “em qualquer caso, a função social é um conceito relativo e maleável que será interpretado pelo magistrado com base na concretude do caso, com arrimo em precedentes, **sempre se preservando o chamado conteúdo essencial mínimo da propriedade**. Isto é, exceto nas hipóteses radicais de desapropriação, jamais se confundirá a função social da propriedade com socialização da propriedade, pois será respeitado um círculo mínimo

de exclusividade dos poderes dominiais ao proprietário”.(Op. cit., p. 1014)

Na direção dessas concepções, quanto à questão aqui estudada, o renomado Benedito Silvério Ribeiro preceitua “que a função social da propriedade pode levar a contornar requisitos urbanísticos e mesmo do plano diretor da cidade, sem o rigor inerente ao parcelamento do solo”. E, na sequência, elucida: “não se trata de atropelar preceito sobre postura municipal, de vez que à norma constitucional deve-se atribuir máxima eficácia, cediço também que é competente a União para legislar nesse particular, conforme o inciso I, do artigo 22 da CF” (*Tratado de Usucapião*. v. 1, São Paulo: Saraiva, 2008, p. 942 e 945).

Na mesma linha de entendimento, o professor Celso Bastos, examinando a *usucapião rural*, posiciona-se no sentido de que áreas inferiores ao tamanho fixado na norma constitucional também podem ser objeto desse tipo de usucapião, refutando a aplicação da legislação referente a módulos, na medida em que “es[s]es têm em mira o desdobramento comum da propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São, portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores ao módulo rural da região”. (*Comentários à Constituição do Brasil*. v. 7, São Paulo: Saraiva, 1990. p. 347)

Um ponto importante de todo o conteúdo até aqui debatido é o reconhecimento de que a usucapião, em si, é das mais legítimas formas de promoção da função social da propriedade, tendo em vista ser instrumento que prestigia a situação de fato, fato social, qual seja, a *boa posse*, de enorme repercussão para edificação da cidadania e das necessidades básicas do ser humano.

Nessa toada, deve ser dito que a reverência à *boa posse*, consubstanciando-a em propriedade, concede ao possuidor *tranquilidade*, em atenção à superior previsão constitucional do direito à moradia (art. 6º da CF1988), mas não somente a ele, porque também promove o acesso a outros bens vitais mínimos, hábeis a conceder dignidade à pessoa humana, alvo supremo do ordenamento jurídico. (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Christiano Chaves. *Manual de direito civil*. 5. ed. rev., atua. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 960).

**10.** Diante de todo exposto, concluo que o reconhecimento do direito à usucapião extraordinária condiciona-se tão somente ao preenchimento dos requisitos constantes do art. 1238 do Código Civil de 2002, sendo, portanto, incabível condicionar a constituição e declaração da propriedade ao exercício da posse sob imóvel, cuja área seja equivalente ao módulo urbano proposto na normatização regional.

Nessa extensão, proponho a seguinte tese como representativa do

juízo do recurso repetitivo:

**O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.**

**11. No caso concreto, nego provimento ao recurso especial, para, em consonância com as instâncias ordinárias, afirmar a inexistência de impedimento para que imóvel urbano, cuja área seja inferior ao módulo mínimo estabelecido pela legislação municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária prevista no art. 1.238 do CC/2002 e seu parágrafo único, sem qualquer outra restrição.**

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2017/0099229-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.667.842 / SC

Números Origem: 00020354620098240139 139090020356 20160232280 20160232280000000  
20354620098240139

PAUTA: 25/11/2020

JULGADO: 25/11/2020

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D´ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
RECORRIDO : JOSÉ MANUEL CARDOSO DE LEMOS  
RECORRIDO : LISETTE SÉRGIO MENDES NEVES DE LEMOS  
ADVOGADO : EVANDRO REINALDO DE MELO E OUTRO(S) - SC014850  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator, com previsão de julgamento na próxima sessão da Segunda Seção.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2017/0099229-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.667.842 / SC

Números Origem: 00020354620098240139 139090020356 20160232280 20160232280000000  
20354620098240139

PAUTA: 25/11/2020

JULGADO: 03/12/2020

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
RECORRIDO : JOSÉ MANUEL CARDOSO DE LEMOS  
RECORRIDO : LISETTE SÉRGIO MENDES NEVES DE LEMOS  
ADVOGADO : EVANDRO REINALDO DE MELO E OUTRO(S) - SC014850  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Preliminarmente, rejeitou-se questão de ordem suscitada pelo Sr. Ministro Raul Araújo quanto à desafetação do processo como recurso repetitivo.

No mérito, a Segunda Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial para, em consonância com as instâncias ordinárias, afirmar a inexistência de impedimento para que imóvel urbano, cuja área seja inferior ao módulo mínimo estabelecido pela legislação municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária prevista no art. 1.238 do CC/2002 e seu parágrafo único, sem qualquer outra restrição, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi fixada a seguinte tese: "O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal."

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.