



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1818564 - DF (2019/0163526-7)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
**RECORRIDO** : NÃO CONSTA  
**INTERES.** : VALMIR MARTINS DE SOUZA  
**ADVOGADO** : RICARDO DE CARVALHO GUEDES - DF008892  
**INTERES.** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"  
**INTERES.** : ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO DISTRITO FEDERAL ANOREG DF - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADO** : RENATO OLIVEIRA RAMOS - DF020562  
**INTERES.** : GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
**PROCURADOR** : LUCAS AIRES BENTO GRAF - DF001242A

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse *ad usucapionem* e no decurso do tempo.

3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.

4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela

sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.

6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPD em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.

7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: ***É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.***

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 09 de junho de 2021.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1818564 - DF (2019/0163526-7)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
**RECORRIDO** : NÃO CONSTA  
**INTERES.** : VALMIR MARTINS DE SOUZA  
**ADVOGADO** : RICARDO DE CARVALHO GUEDES - DF008892  
**INTERES.** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse *ad usucapionem* e no decurso do tempo.

3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.

4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.

6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.

7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: ***É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.***

## RELATÓRIO

Na origem, o Juízo da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal propôs Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) tendo em vista centenas de ações de usucapião ajuizadas por moradores do Setor Tradicional de Planaltina-DF, as quais não estariam recebendo, segundo Sua Excelência, solução uniforme por parte da Justiça do Distrito Federal.

De acordo com o magistrado, os imóveis em questão, embora situados em área particular, não têm matrícula individual nos cartórios de registros imobiliários, pois o parcelamento de fato levado a efeito na localidade ocorreu há mais de cinquenta anos e ainda não foi regularizado pelo Poder Público.

Afirmou que, em todas essas demandas, o Ministério Público do Distrito Federal e o próprio Distrito Federal têm alegado ser impossível declarar a usucapião, porque isso representaria uma usurpação da função de planejamento e regularização urbanística da Administração.

Para o magistrado, todavia, a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade e, dessa maneira, poderia ser declarada independentemente da prévia existência de matrícula ou registro no Cartório de Registro de Imóveis.

O reconhecimento da prescrição aquisitiva constituiria, nesses termos, um pressuposto do registro imobiliário, e não o contrário.

Como corolário dessa compreensão, referido registro poderia ser providenciado em momento posterior pelos respectivos proprietários, mediante

atendimento das exigências administrativas cabíveis (e-STJ, fls. 2/11).

O incidente foi distribuído sob o nº. 0048736-24.2016.807.0000 e admitido pelo TJDFT (e-STJ, fls. 415/485) com determinação de suspensão de todos os processos pendentes relativos ao mesmo tema (e-STJ, fl. 114).

Em seguida, o Distrito Federal se manifestou nos autos, alegando que as ações judiciais em pauta buscariam, por via reflexa, obter a regularização e o registro imobiliário de frações ideais de terra de forma contrária ao que estabelecido no art. 314 da Lei de Orgânica do Distrito Federal. Acrescentou que a constituição dos registros imobiliários pretendidos iria atrapalhar o andamento do processo administrativo de regularização em curso e que o sistema jurídico não admitiria o fracionamento, loteamento ou desmembramento de imóvel por meio de usucapião. Destacou, nesse sentido, a necessidade de registro do memorial de loteamento e também de atendimento às exigências previstas nos arts. 6º, 10, 12 e 37 da Lei nº 6.766/79. Ressaltou que, segundo o art. 182 da CF, o parcelamento de solo urbano deve atender às exigências do Plano Diretor. Além disso, a transcrição das sentenças de usucapião, nos termos da Lei nº 6.015/72, somente poderia ocorrer após a individualização do imóvel mediante constituição de uma matrícula independente (e-STJ, fls. 489/503).

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, em seu parecer, também concluiu pela impossibilidade de se usucapir área desprovida de registro imobiliário tendo em vista os arts. 314 a 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que tratam da propriedade urbana, e também as disposições da Lei nº 6.766/79 sobre parcelamento de solo urbano (e-STJ, fls. 505/524).

A Administração Regional de Planaltina se manifestou nos autos, informando que tem condições de expedir certidão de regularização para os imóveis localizados no Setor Tradicional de Planaltina. O que já vem sendo feito quando solicitado (e-STJ, fl. 587). Esclareceu que referida certidão não cuida de assuntos relativos a propriedade ou posse, mas apenas informa o endereço correto do imóvel, sua área, as medidas lineares, os imóveis vizinhos e, bem assim, as confrontações (e-STJ, fl. 607/609).

O TJDFT, por maioria, julgou procedente o IRDR. Ressaltou que os imóveis estão localizados em áreas particulares, registradas em cartórios de Registro de Imóveis do Distrito Federal e de Goiás, situadas praticamente no centro de Planaltina - DF, desfrutando de estrutura urbana consolidada há vários anos, com iluminação pública, esgotamento sanitário, vias de circulação, sistema de escoamento de águas pluviais, etc. Assinalou que esses imóveis são perfeitamente individualizáveis, conforme reconhecido pela própria Administração Regional de Planaltina-DF e, finalmente, que a admissão dessas ações de usucapião, não impede a implementação

de políticas de desenvolvimento urbano.

O acórdão ficou assim ementado:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. MÉRITO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEIS PARTICULARES SITUADOS NO SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA/DF. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO DE TESE JURÍDICA PARA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA.*

*1. Diante da necessidade de se promover a unificação do entendimento jurisprudencial desta Corte de Justiça, quanto ao cabimento de Ação de Usucapião para o reconhecimento de domínio sobre os imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, em razão da grande quantidade de demandas envolvendo o tema, bem como para assegurar o tratamento isonômico e a segurança jurídica, impõe-se estabelecer a tese jurídica a seguir disposta.*

*2. É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.*

*3. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas provido.*

*Fixada a tese jurídica para fins de uniformização de jurisprudência (e-STJ, fl. 632 – sem destaque no original).*

Irresignado, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios interpôs Recurso Especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando ofensa aos arts. 485, IV, do NCPD, 1.238 do CC/02 e 176 da Lei nº 6.015/73. Segundo o Parquet, a indivisibilidade do registro imobiliário, ocasionada pela falta de regularização do loteamento, constitui empecilho ao reconhecimento da usucapião, pois a sentença, mesmo que favorável, não poderá ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis. A usucapião, nessa medida, somente poderia ser alegada pelos moradores como matéria de defesa indireta em caso de eventual ação reivindicatória proposta contra eles. As razões recursais ainda ressaltaram que o acórdão recorrido poderá criar mais dificuldades para o tumultuado processo de regularização fundiária urbana no Distrito Federal, onde se multiplicam os casos de loteamento irregular decorrentes de práticas criminosas (e-STJ, fls. 690/703).

O Recurso Especial foi admitido pelo Presidente do TJDFT (e-STJ, fls. 709/710), tendo o Ministério Público Federal se manifestado pela sujeição do processo ao rito dos arts. 1.036 do NCPD, 256 e 256-B do RISTJ (e-STJ, fls. 726/728). Em seguida, o Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes do STJ, formulou juízo preliminar positivo quanto aos requisitos formais de admissibilidade, consoante previsto no art. 256-H do RISTJ (e-STJ, fls. 730/733).

Em julgamento virtual, a Segunda Seção, por maioria, concluiu pela afetação do recurso em acórdão assim ementado:

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL. REQUISITOS DE PROCEDIBILIDADE. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL. LOTEAMENTO NÃO AUTORIZADO. OMISSÃO DO PODER PÚBLICO.

1. Delimitação da controvérsia: **Cabimento de ação de usucapião tendo por objeto imóvel particular desprovido de registro, situado no Setor Tradicional de Planaltina-DF e inserido em loteamento que, embora consolidado há décadas, não foi autorizado nem regularizado pela Administração do Distrito Federal.**

2. Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 NCCP, com suspensão dos processos pendentes (e-STJ, fl. 740).

O Ministro VILLAS BOAS CUEVA, acompanhado pelo Ministro RAUL ARAÚJO, proferiu voto vencido, negando conhecimento ao recurso especial. Entendeu sua Excelência que o IRDR instaurado na origem não estava vinculado a nenhum processo e que essa irregularidade no processamento do Incidente impediria o conhecimento do recurso especial. Além disso, a alegação de ofensa à legislação federal formulada nesta irresignação teria se apresentado de forma genérica o que atrairia a incidência da Súmula nº 284 do STF (e-STJ, fls. 750/757).

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do recurso (e-STJ, fls. 741/749).

A Defensoria Pública da União (DPU) foi admitida como *amicus curiae* (e-STJ, fl. 779) e se manifestou pelo cabimento das ações de usucapião em situações como a dos autos. Para tanto, destacou a vulnerabilidade da população brasileira de baixa renda, o direito constitucional à moradia, a inércia do Governo do Distrito Federal em promover a regularização da área e a idade do parcelamento urbano. Ressaltou, da mesma forma, o art. 10 da Lei nº 10.257/2001, que permite a usucapião coletiva em núcleos urbanos informais, a redação do art. 1.238 do CC/02, que não traz nenhuma exigência quanto a regularidade fundiária ou de matrícula individual do imóvel usucapiendo e também a disciplina estabelecida pela Lei nº 13.465/2017, que dispôs sobre a regularização fundiária rural e urbana. Destacou, finalmente, a existência de vários julgados pelo Brasil afora, admitindo a usucapião de imóveis inseridos em áreas irregulares (e-STJ, fls. 816/856).

A Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal (ANOREG - DF) também se manifestou nos autos. Ponderou que, de forma geral, não se poderia admitir a usucapião de imóveis irregulares, seja pela inexistência de matrícula individual do imóvel usucapiendo, seja pela necessidade de se respeitar o interesse público, uma vez que as ocupações irregulares e clandestinas, não atenderiam a função socioambiental da propriedade e, portanto, não induziriam posse *ad usucapionem*. No

caso específico dos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina, todavia, seria admissível a usucapião, porque a área foi loteada pelo Município de Planaltina de Goiás antes mesmo da criação do Distrito Federal e sua conformação atual já se encontra completamente sedimentada e devidamente mapeada pelas autoridades públicas, não havendo dúvidas quanto a dimensão dos lotes e sua localização. Essa circunstância até tem permitido a Administração Regional emitir certidões de regularização aptas a instruir os procedimentos de usucapião em testilha (e-STJ, fls. 858/882).

As tentativas para intimação da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE PLANALTINA (AMOPLAN-DF) restaram infrutíferas (e-STJ, fl. 815).

O Distrito Federal se manifestou pela procedência do Recurso Especial, aduzindo que uma ordem judicial para registro dos lotes em questão representaria indevida usurpação de sua competência administrativa para realizar o planejamento e ordenamento urbano do território. Destacou que o acolhimento das pretensões deduzidas em juízo tumultuaria ainda mais o complexo procedimento de regularização fundiária, atentando, também contra regras de direito registral. Afirmou, finalmente, que antes do registro do loteamento na respectiva serventia imobiliária, as frações do imóvel original não podem ser caracterizadas como bens imóveis edificáveis (e-STJ, fls. 912/926).

É o relatório.

## VOTO

### **Preliminar de cabimento da afetação**

Por ocasião do julgamento virtual da proposta de afetação do presente recurso, o Ministro VILLAS BOAS CUEVA, acompanhado pelo Ministro RAUL ARAÚJO, proferiu voto vencido, negando conhecimento ao recurso especial. De acordo com Sua Excelência, como o IRDR instaurado na origem não estava vinculado a nenhum processo, não seria possível conhecer o Especial interposto contra o acórdão proferido no julgamento deste incidente.

Parece-me, no entanto, que o cabimento ou descabimento da presente irresignação constitui questão já superada. Com efeito, o tema foi oportunamente ventilado durante o procedimento para afetação do recurso especial e decidido, não havendo como agitá-lo novamente neste momento.

De toda forma, admitindo-se que seja possível ultrapassar a preclusão e mais uma vez examinar a preliminar de cabimento em testilha, penso que ela deve ser



novamente rejeitada.

É que a exigência ou não de o IRDR ser instaurado incidentalmente em um caso concreto representa uma preliminar de conhecimento do próprio IRDR e não do Recurso Especial superveniente.

No caso dos autos, o IRDR instaurado na origem não apenas foi admitido, como efetivamente julgado, sendo certo que o Especial ora sob apreciação foi manejado contra o acórdão que decidiu o próprio mérito daquele incidente.

Portanto, a discussão quanto ao cabimento do IRDR não pode se dar *ex officio* no julgamento do recurso especial interposto.

Não se pode, por exemplo, afirmar que um determinado Recurso Especial é incabível apenas porque manejado contra acórdão proferido no julgamento de uma apelação intempestiva. As questões afetas à admissibilidade de um recurso ou incidente processual dizem respeito exclusivamente àquele recurso ou àquele incidente processual, e não às impugnações que, por ventura, venham a ser posteriormente oferecidas.

Se o Ministério Público nas razões do apelo nobre, deixou de alegar que o IRDR era incabível por não estar vinculado a um processo específico, não há como examinar essa questão de ofício e neste grau recursal tendo em vista o princípio constitucional da inércia da jurisdição.

Tampouco é possível concluir, com base nessa suposta irregularidade procedimental, afeta exclusivamente ao cabimento do IRDR, que o próprio Recurso Especial interposto seja também incabível.

### **Do mérito**

A discussão posta em causa está relacionada ao cabimento de ações de usucapião que tenham por objeto imóveis desprovidos de registro e situados em loteamento no Setor Tradicional de Planaltina o qual, embora consolidado há décadas, não foi autorizado nem regularizado pela Administração do Distrito Federal.

O Ministério Público do Distrito Federal, autor do Recurso Especial, argumentou, em síntese, que referidas ações deveriam ser extintas por ausência de interesse de agir, porque eventual sentença declaratória de usucapião não poderia ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis. Sob outra perspectiva, o *Parquet* sustentou que seria atribuição exclusiva do Poder Administrativo Distrital promover a regularização fundiária urbana, razão pela qual ficaria inviabilizado o reconhecimento

da prescrição aquisitiva.

Possível afirmar, assim, que a questão possui contornos de direito processual e material reciprocamente imbricados, relacionados ao interesse de agir, aos bens suscetíveis de usucapião, e também à natureza e efeitos da sentença declaratória de usucapião.

**(1) Do interesse de agir.**

Os arts. 550 e 551 do CC/16, com a redação que lhes conferiu a Lei nº 2.437/55, assim estabeleciam a respeito da usucapião extraordinária e ordinária:

*Art. 550. Aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé, que, em tal caso, se presumem; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a inscrição no registro de imóveis.*

*Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele quem, por dez anos entre presentes, ou vinte entre ausentes, o possuir como seu, continua e incontestadamente, com justo título e boa fé.*

A CF/88 trouxe modalidades diferenciadas de usucapião:

*Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

*Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*

A Lei nº 10.257/2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF/88, conhecida como Estatuto da Cidade, assim estabeleceu no seu art. 10:

*Art. 10. **Os núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017 sem destaque no original)*

O CC/02, a seu turno, incorporou as modalidades diferenciadas de usucapião previstas na CF/88 e manteve, com pequenas alterações, as hipóteses tradicionais conhecidas como ordinária e extraordinária.

Anote-se:

*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.*

*Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*

*Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

*§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.  
(...)*

*Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)  
(...)*

*Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.*

*Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

*Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

*Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.*

O NCPC modificou a forma de postulação judicial da usucapião. Agora não

existe mais um procedimento especial para formular essa pretensão em juízo, devendo o pedido seguir a via ordinária. Apesar disso, os requisitos do direito material mantiveram-se substancialmente inalterados. O fundamento desse instituto continuou a ser a posse *ad usucapionem* por um determinado período de tempo e, em alguns casos, a existência de justo título e de boa fé.

Nesse sentido, a lição de FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO:

*Os requisitos para o usucapião extraordinário continuam os mesmos e são genéricos, pois se baseiam na posse e no tempo. O usucapião ordinário, da mesma forma não sofreu alteração em seus requisitos específicos, a boa fé e o justo título (O Usucapião no Âmbito Material e Processual. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 108)*

TITO FULGÊNCIO explica que a posse necessária ao reconhecimento da usucapião não é a mesma exigida para o manejo dos interditos possessórios, pois precisa reunir, além das condições objetivas – continuidade e tranquilidade – também o elemento intelectual ou subjetivo – *animus domini* – não bastando, portanto, a *affectio tenendi*.

Quem pretender o domínio por esse modo de aquisição, precisa mostrar, afinal, que possui a coisa como sua (Da Posse e das Ações Possessórias. v. I. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 15).

Da mesma forma, FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO assinala que a posse para fins de usucapião não se confunde com a posse para proteção possessória (Usucapião . 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2015. p.189).

A partir dessa consideração, afirma-se que, para haver *posse ad usucapionem* é essencial identificar, em primeiro lugar, uma pessoa (física ou jurídica) com capacidade de direito apta a exercer atos de posse com *animus domini*, (agente capaz) e, em segundo lugar, um bem corpóreo de existência autônoma, suscetível de usucapião (objeto lícito).

As alegações trazidas no Recurso Especial interposto pelo Ministério Público estão fortemente relacionadas a esse segundo pressuposto – o objeto lícito.

De acordo com o MP, as ações de usucapião em curso na Circunscrição de Planaltina não poderiam prosseguir, porque os imóveis em questão não poderiam ser registrados em nome dos seus ocupantes como previsto nos arts. 1.238 do CC/02 e 176 da Lei de Registros Públicos, porque (1) desprovidos de matrículas individualizadas e (2) ainda não aprovado, pelo Poder Público, o projeto de parcelamento da área.

Assim, não apenas a falta de matrículas individuais dos lotes, mas também a pendência de aprovação do projeto de parcelamento da área, impediriam o registro de eventual sentença declaratória de usucapião. Daí resultaria a falta de interesse de agir (arts. 17 e 485, IV e VI, do NCCPC).

O *Parquet* não chega a apregoar, expressamente, que os imóveis são insuscetíveis a usucapião. Todavia, ao afirmar que as ações intentadas não terão efeito prático diante da impossibilidade de registro da sentença e que, em razão disso, as demandas em curso deveriam ser extintas por falta de pressuposto e desenvolvimento regular do processo, acaba por equiparar a impossibilidade de registro com a ilicitude do objeto.

A tônica da argumentação é no sentido de que a sentença não poderia ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, circunstância que inviabilizaria o próprio ajuizamento da ação de usucapião.

Mas esse raciocínio, com o devido respeito, parece confundir o direito de propriedade com a certificação e publicidade do domínio que emerge do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Para melhor discernir as coisas é preciso recordar, antes de tudo, que a ausência de matrícula individual do imóvel não embaraça, por si só, o registro da usucapião reconhecida em juízo.

Imagine-se, por exemplo, a situação nada incomum em que parte de uma fazenda é ocupada por lavradores com *animus domni* pelo tempo necessário ao reconhecimento da prescrição aquisitiva, ali exercendo notórios atos de posse de boa-fé. Impossível afirmar, nessas situações, que a ausência de matrícula própria para as áreas ocupadas constitui obstáculo ao reconhecimento da usucapião. Basta, para tanto, que se faça o desmembramento da matrícula original, a fim de que a área usucapida possa contar com uma cadeia dominial própria.

Ademais, o art. 216-A, § 6º, da Lei de Registros Públicos (com a redação conferida pela Lei nº 13.465/2017) autoriza o Oficial do Registro a abrir uma nova matrícula nas hipóteses de usucapião administrativa, se necessário.

Tratando-se de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária, também há previsão legal expressa para abertura de novas matrículas. Nos termos do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, *após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na*

*matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.*

Com efeito, se o bem imóvel é divisível, essa qualidade deve se refletir no Cartório de Registro de Imóveis com a abertura de tantas matrículas quantas forem necessárias para certificar a verdadeira propriedade das glebas.

A fim de melhor elucidar a distinção entre o direito de propriedade e a situação registrária de determinado imóvel, é preciso lembrar que pode haver propriedade imobiliária não certificada no Registro de Imóveis.

BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO bem observa que a presunção de veracidade que resulta do registro no Cartório de Registro de Imóveis é *juris tantum*, ou seja, admite prova em contrário. E, se admite prova em contrário, é porque o registro da propriedade não se confunde com a propriedade em si.

Anote-se:

*No Brasil, contrariamente ao direito germânico, foi adotado o princípio da presunção da verdade pelo registro, isto é, vencível por prova em contrário, tratando-se portanto de presunção iuris tantum.*

*O domínio ou direito real presume-se pertencer à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (CC/16, art. 859), preceito não repetido no Código Civil em vigor, mas cujo princípio está inserido no § 2º do art. 1.245.*

*Não adotado o princípio da fé pública, tal como ocorreu no direito germânico, de validade incondicionada (iure et de iure), aqui por deficiência de um cadastro fundiário adequado, erigiu a lei como direito o domínio da propriedade, mas não no seu sentido de absolutismo. Daí porque o domínio pode ser contestado (Tratado de Usucapião. v. 1. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 236).*

Os casos em que o imóvel comum do casal é registrado apenas no nome de um dos consortes bem demonstram que a propriedade não corresponde, necessariamente, ao que consta do Registro imobiliário, pois se reconhece como proprietário, ou coproprietário, o cônjuge não mencionado nos assentamentos notariais.

Da mesma forma, a natureza declaratória da sentença que reconhece a usucapião é evidência inquestionável de que a propriedade do imóvel não se confunde com o seu registro.

De fato, ao contrário do que ocorre nas hipóteses de aquisição derivada, como a compra e venda, em que o registro integra e perfaz a transmissão do domínio, nas situações de aquisição originária, ele desempenha papel meramente coadjuvante.

Nesse sentido, lição de BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO:

[A usucapião] *é modo originário de adquirir domínio, com a perda do antigo dono, cujo direito sucumbe em face da aquisição. O proprietário, como já ensinava Lafayette, perde o domínio porque o adquire o possuidor. A transcrição, no caso exige-se apenas para o exercício do jus disponendi, mas não é constitutiva* (Tratado de Usucapião. vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 203).

Em reforço, podemos lembrar que não existe nenhuma previsão legal estatuinto o registro como requisito para a aquisição da propriedade por meio da prescrição aquisitiva.

A parte final do art. 1.238 e também o parágrafo único do art. 1.241, ambos do CC/02, destacam que a sentença de usucapião **servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis**. Os dispositivos não condicionam a aquisição da propriedade ao registro da sentença. Aliás, não condicionam nem a aquisição da propriedade, nem o ajuizamento da ação e nem sequer a prolação da sentença à lavratura do registro.

As normas destacadas apenas esclarecem que a sentença declaratória, fazendo as vezes de uma escritura pública, **servirá de título** para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, ela **poderá** ser levada a registro no Ofício competente.

Isso significa que a possibilidade de registro constitui um atributo, é dizer um efeito da sentença declaratória de usucapião, não uma condição para o reconhecimento do direito material de propriedade ou para o exercício do direito subjetivo de ação.

Os arts. 1.238, parágrafo único, e 1.241 do CC/02 não poderiam mesmo impedir a usucapião de bens insuscetíveis de registro porque, dessa forma, estariam contrariando outros preceitos normativos, inseridos até mesmo na Constituição Federal, que fixam a posse *ad usucapionem* e o decurso do tempo como os únicos requisitos genéricos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Com efeito, a usucapião está claramente vinculada a função social da propriedade, pois reconhece a prevalência da posse adequadamente exercida sobre a propriedade desprovida de utilidade social, permitindo, assim, a redistribuição de riquezas com base no interesse público.

FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO, com apoio em lição de LUIZ EDSON FACHIN, afirma, nesse mesmo sentido, o seguinte:

*Desse modo, compreende-se o desenvolvimento da função social da posse, que se projeta intensamente pela usucapião. Reconhece-se*

*que a posse qualificada pelo elemento temporal cumpre papel social ao permitir a redistribuição da propriedade de forma originária (Usucapião. 3 ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 54).*

Assim, considerando que a usucapião propicia o cumprimento da função social da propriedade e que esse objetivo tem envergadura constitucional, não seria adequado criar, por força de uma interpretação ampliativa dos arts. 1.238, parágrafo único, e 1.241 do CC/02, mais um requisito para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Também é esse o posicionamento do STF.

No julgamento do RE nº 422.349/RS, aquela Corte assinalou que nem mesmo a lei pode estabelecer requisitos diversos daqueles previstos no art. 183 da CF, para o reconhecimento da usucapião especial urbana.

Confira-se:

*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.*

*(STF, RE nº 422.349/RS, Rel. Ministro DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, DJe 5/8/2015)*

Ora, se a lei não pode criar outros requisitos não previstos no art. 183 da CF de modo a impedir a usucapião de terrenos urbanos com menos de 300m<sup>2</sup>, não pode, por coerência, exigir a lavratura do registro para que se complete a prescrição aquisitiva.

Isso significa que as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina não devem ser extintas com fundamento no art. 485, VI, do NCPC por ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.



## **(2) Da usucapião em áreas irregulares**

De acordo com o Ministério Público, não seria possível ajuizar ação de usucapião de imóveis inseridos em loteamento desarmônico tendo em vista a impossibilidade de abertura de novas matrículas para posterior registro decorrente da natureza irregular do parcelamento.

Eventual impossibilidade de registro, como visto no tópico anterior, não pode implicar ausência de interesse processual, porque o direito de propriedade não se confunde com o registro dessa propriedade, isto é, a aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva pode ser declarada e, portanto, interessa àqueles que a perseguem, independentemente de posterior registro.

Convém saber, no entanto, se haveria algum outro obstáculo de natureza não processual ao reconhecimento da usucapião de imóveis localizados em área pendente de regularização. De forma mais clara, importa investigar se haveria alguma razão de ordem fundiária para declaração da prescrição aquisitiva nessas situações.

A propósito da questão da regularização fundiária, JOSÉ RENATO NALINI esclarece que ela compreende três dimensões: (a) a **dimensão urbanística**, relacionada aos investimentos necessários para melhoria das condições de vida da população; (b) a **dimensão jurídica**, que diz respeito aos instrumentos que possibilitam a aquisição da propriedade nas áreas privadas e o reconhecimento da posse nas áreas públicas; e (c) a **dimensão registrária**, com o lançamento nas respectivas matrículas da aquisição destes direitos, a fim de atribuir eficácia para todos os efeitos da vida civil (Direitos que a Cidade Esqueceu, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 167)

A forma como determinado imóvel se apresenta no contexto urbano não se confunde, pois, com o direito de propriedade, reconhecida desde o Código de Hamurabi.

Se o imóvel é assistido por vias públicas, se conta com sistemas de água e esgoto, se foi edificado com respeito aos recuos e gabarito previsto nas posturas municipais, nada disso é capaz de criar ou suprimir o direito de propriedade ou os reflexos desse direito no registro imobiliário.

Da mesma maneira se o imóvel é utilizado de forma irregular, com desrespeito à sua função social e urbanística, isso tampouco é suficiente para interferir com o direito de propriedade.

Sob outra perspectiva, o Direito Administrativo destaca que a necessidade de atendimento à função social da propriedade pode impor limitações ou restrições ao

exercício do direito de propriedade, como refreamentos administrativos, servidões, tombamentos, etc., mas não pode impedir o reconhecimento do domínio.

Nesse sentido, a lição de JOSÉ AFONSO DA SILVA:

*A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito ao proprietário; aquela à estrutura do direito mesmo, à propriedade.*

*(...)*

*(...) Enfim, a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens (Curso de Direito Constitucional Positivo. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2005. pp. 281 e 284)*

Não há, portanto, como negar o direito à usucapião sob o pretexto de que o imóvel está inserido em loteamento irregular, porque o direito de propriedade declarado pela sentença (dimensão jurídica) não se confunde com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

Se a utilização do imóvel desrespeita o interesse público, isso continuará a acontecer independentemente do reconhecimento da prescrição aquisitiva. Eventual construção irregular, supressão de nascente ou risco à saúde pública continuarão a existir independentemente de o juiz, na sentença, deferir ou indeferir o pedido de usucapião, sendo certo que tais irregularidades devem ser corrigidas por remédios próprios, a cargo do Poder Público, pelo poder de polícia que lhe é inerente.

A declaração da usucapião, vale dizer, é incapaz de causar prejuízo à ordem urbanística, sendo certo, da mesma forma, que o indeferimento do pedido de usucapião não é capaz, por si só, de evitar a utilização indevida da propriedade.

**A própria Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, admitiu, em seu art. 10 a usucapião coletiva de núcleos urbanos informais, verbis:**

*Art. 10. Os **núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)*

Da mesma forma, o Pleno do **STF**, como destacado no item anterior, ao julgar o RE nº 422.349/RS, sob a relatoria do Ministro DIAS TOFFOLI, fixou a tese de

que 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).

Naquele caso concreto, Arlei José Zanardi e Raquel Dagostini Zanardi propuseram ação de usucapião tendo por objeto imóvel de metragem inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor para lotes urbanos. Isso significa que o imóvel, segundo se pode concluir, não possuía matrícula individual, nem podia ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis por mero requerimento da parte interessada, configurando, por isso, sob o ponto de vista da norma municipal, verdadeira ocupação irregular.

Nada obstante, o STF reconheceu a usucapião.

Admitindo-se que aquele não era o único imóvel da região com metragem inferior ao módulo mínimo legal, parece razoável sustentar que o STF, ao fim e ao cabo, reconheceu a possibilidade de usucapião de glebas inseridas em loteamentos não regularizados.

Esse entendimento, que implicitamente se extrai do acórdão do STF, tem sido adotado de modo expresso por diversos tribunais pátrios.

No **TJDFT** ele foi fixado no julgamento de IRDR pelo acórdão ora recorrido.

A jurisprudência majoritária do **TJSP** também admite a ação de usucapião de imóveis inseridos em loteamentos irregulares, destacando-se, por exemplo, os seguintes julgados:

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA Imóvel usucapiendo localizado em área de loteamento clandestino. Irrelevância. Modo originário de aquisição de propriedade. Ação que é proposta pelo possuidor e não pelo loteador clandestino. Precedentes. Prescrição aquisitiva comprovada. Recurso provido.*

(TJSP, Apelação Cível nº 1005594-72.2016.8.26.0048, Rel. Des. ALCIDES LEOPOLDO, 4ª Câmara de Direito Privado, DJe. 20/1/2020);

*Usucapião Extraordinária. Ajuizamento por adquirente de lote inseridos em área maior, perfeitamente individualizado e demarcado - Usucapião que, ademais, é via adequada à regularização do título dominial Precedentes desta E. Corte. Preenchimento dos requisitos de legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Irregularidade do loteamento. Irrelevância. Pedido procedente - Sentença mantida - Recurso desprovido.*

(TJSP, Apelação Cível nº 1002426-20.2016.8.26.0450, Rel. Des. MATHIAS COLTRO, 5ª Câmara de Direito Privado, DJe 6/12/2019)

*APELAÇÃO CÍVEL USUCAPIÃO. Sentença de procedência. Insurgência do Ministério Público, arguindo a impossibilidade de*

*usucapião do imóvel litigioso por conta de estar situado em loteamento irregular, em zona de especial interesse ambiental. Desacolhimento. Inexistência de óbice legal para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, uma vez que tais circunstâncias representam mera irregularidade administrativa e limitações ambientais, que não impedem o reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel. Preenchimento dos requisitos do art. 1.242 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido.*

(TJSP, Apelação Cível nº 1006532-11.2014.8.26.0348, Rel. Des JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA, 6ª Câmara de Direito Privado, DJe. 19/3/2019);

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Procedência, com declaração do domínio - Insurgência do Ministério Público – Descabimento - Área usucapienda localizada em loteamento irregular - Possibilidade de reconhecimento da usucapião a favor do autor, independentemente da regularização do loteamento – Precedentes deste Tribunal - Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO*

(TJSP. Apelação Cível nº 1007274-68.2018.8.26.0292. Rel. Des. MIGUEL BRANDI, 7ª Câmara de Direito Privado, DJe 12/12/2019);

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Procedência. Atendimento do lapso temporal previsto no artigo 1.238 do Código Civil. Posse dos autores (que, somada a dos antecessores, é exercida há mais de 39 anos) - remonta ao ano de 1979) leva à prescrição aquisitiva Recurso interposto pelo Ministério Público que não comporta acolhida. A circunstância de o imóvel encontrar-se em loteamento clandestino ou não regularizado não impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Precedentes, inclusive desta Câmara, envolvendo imóveis situados no mesmo Distrito – Sentença mantida. Recurso improvido.*

(TJSP Apelação Cível nº 1000753-21.2018.8.26.0450, Des. SALLES ROSSI. 8ª Câmara de Direito Privado. Dje 28/11/2019

No **TJMG**, embora seja possível localizar julgados em sentido contrário (Apelação Cível nº 1.0142.17.001518-4/002, Rel. Des. MAURÍLIO GABRIEL, 15ª Câmara Cível, DJe 11/12/2019 e Apelação Cível nº 1.0471.16.016638-8/001, Rel. Des. MOTA E SILVA, 18ª Câmara Cível, DJe. 23/8/2019), também sobressaem os julgados que admitem a usucapião sobre imóveis não registrados:

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - LOTEAMENTO IRREGULAR - IRRELEVÂNCIA - MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - ADEQUAÇÃO DA VIA - CERCEAMENTO DE DEFESA. Tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, o fato de o bem usucapiendo estar situado em loteamento irregular, não repercute nos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade ou de outro direito real pela posse prolongada e continuada da coisa, quando atendidos os requisitos previstos na Constituição Federal e no Código Civil, para cada uma de suas modalidades. O julgamento de improcedência do pedido inicial sem apreciação do pedido de produção de provas formulado pela parte autora configura cerceamento de defesa.*

(TJMG, Apelação Cível nº 1.0000.19.055295-0/001, Rel. Desa MÔNICA LIBÂNIO, 11ª Câmara Cível, Dje. 24/7/2019)

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL RURAL*

INFERIOR AO MÓDULO RURAL - POSIÇÃO DO STJ - LOTEAMENTO IRREGULAR - PRESSUPOSTOS DE CONSTITUIÇÃO E DE DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO - EXTINÇÃO DO PROCESSO - NÃO CABIMENTO. (...) 2. Não se traduzem em pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo a prova de que o imóvel usucapiendo não está inserido dentro de outro já registrado, nem a prova da regularização do terreno onde se localiza o imóvel, pois a ação de usucapião visa justamente a regularização de uma situação fática de domínio e constitui forma originária de aquisição da propriedade.

(TJMG, Apelação Cível nº 1.0142.16.002638-1/002, Rel. Des. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA, 12ª Câmara Cível, DJe. 14/8/2018)

AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. LAPSO TEMPORAL. ÔNUS DA PROVA. FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO. ARTIGO 333, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.238, DO CÓDIGO CIVIL DE 2016. ACESSIO POSSESSIONIS - REQUISITOS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA REFORMADA. O fato de o imóvel que se pretende usucapir se situar em loteamento irregular, não sendo possível o seu registro, não obsta a pretensão autoral, de usucapião, que é um modo de aquisição originária. Para a declaração da prescrição aquisitiva é necessário o preenchimento dos requisitos legais que a autorizam, ou seja, exige-se, apenas, o exercício da posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, de forma contínua, pelo período previsto em lei. Comprovados os requisitos ensejadores à usucapião extraordinária, bem como a posse exclusiva e os demais requisitos legais, a procedência do pedido é medida que se impõe.

(TJMG - Apelação Cível 1.0471.15.018280-9/001, Rel. Des. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO, 13ª Câmara Cível, DJe 31/5/2019)

USUCAPIÃO. MÓDULO RURAL. ÁREA. LOTEAMENTO IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. Há possibilidade jurídica do pedido de usucapião, independentemente da área usucapienda ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo Estatuto da Terra. O fato de o imóvel que se pretende usucapir estar localizado em loteamento irregular não é causa suficiente para rechaçar a prescrição aquisitiva. (TJMG, Apelação Cível nº 1.0142.15.003402-3/001, Rel. Des. ESTEVÃO LUCCHESI, 14ª Câmara Cível, DJe 29/6/2018)

APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - LOTEAMENTO IRREGULAR - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA. (...) 2 - Preenchidos os requisitos necessários para a usucapião, é irrelevante o fato de o imóvel estar situado em loteamento irregular ou possuir metragem inferior ao módulo rural estabelecido pelo Município.

(TJMG, Apelação Cível nº 1.0142.16.002051-7/001, Rel. Des. OCTÁVIO DE ALMEIDA NEVES, 15ª Câmara Cível, DJe 29/6/2018)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO RURAL - LOTEAMENTO IRREGULAR OU CLANDESTINO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - USUCAPIÃO - POSSIBILIDADE - SENTENÇA TERMINATIVA - CASSAÇÃO.

- Presentes os requisitos exigidos pela legislação, a parte tem direito à aquisição da propriedade pela usucapião, ainda que a área usucapienda seja inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. (REsp 1040296/ES, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, jul. em 02/06/2015, DJe 14/08/2015), ou que o loteamento seja irregular ou clandestino.

- Se há possibilidade do exame do mérito da causa, a sentença

*terminativa é nula por violar o direito de ação.*  
(TJMG, Apelação Cível nº 1.0142.17.002306-3/001, Rel. Des. RAMON TÁCIO, 16ª Câmara Cível, DJe 3/8/2018)

No **TJRS**, é possível localizar os seguintes acórdãos:

*APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AQUISIÇÃO DO DIREITO À PROPRIEDADE NÃO CONSTITUI OBSTÁCULO À AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DO DOMÍNIO. IMÓVEL QUE INTEGRA LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESSUPOSTOS À DECLARAÇÃO DO DOMÍNIO PELA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COM POSSE SOCIALMENTE QUALIFICADA. AÇÃO PROCEDENTE. APELO PROVIDO. UNÂNIME.*

(TJRS, Apelação Cível nº 70044097236, Rel. Desa. BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH, Décima Sétima Câmara Cível, j 20/10/2011)

*APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. POSSE COM JUSTO TÍTULO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, COM BASE NO ART. 485, IV, DO CPC. A propositura da ação de usucapião com base no justo título encontra amparo legal, conforme art. 1.242 do CCB. Ausência de má-fé dos autores, pelo ajuizamento de ação de usucapião e não de adjudicação compulsória, sobremodo considerando a alegação de impossibilidade de simples outorga de escritura, por se tratar de loteamento irregular. Sentença desconstituída. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.*

(TJRS, Apelação Cível nº 70080065626, Rel. Des. NELSON JOSÉ GONZAGA, Décima Oitava Câmara Cível, j 5/9/2019)

*APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). CONDOMÍNIO PRO INDIVISO. LOTEAMENTO IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CABIMENTO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.*

*1. Do cabimento da ação de usucapião. Sentença de improcedência da ação por suposta inadequação da via eleita, entendendo, o magistrado a quo, haver possibilidade de aquisição da propriedade por meio derivado – regularização do registro ou propositura de ação de adjudicação compulsória. Existência de condomínio pro indiviso e loteamento irregular, do que decorre a ausência de individualização do lote no registro imobiliário, impossibilitando a regularização pelas vias registrais próprias e pelo procedimento de adjudicação compulsória. Falecimento do proprietário registral e de promitentes vendedores originários que também obsta a outorga pura e simples de escritura pública.*

*2. Dos requisitos para a declaração da prescrição aquisitiva. Necessidade da produção de prova testemunhal que inviabiliza a aplicação da teoria da causa madura, impondo-se a desconstituição da sentença e remessa dos autos à origem para fins de instrução. PARECER MINISTERIAL ACOLHIDO. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA.*

(TJRS, Apelação Cível nº 70082254442, Rel. Desa. MYLENE MARIA MICHEL, Décima Nona Câmara Cível, j 17/10/2019)

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 1.2238 DO CC. LOTEAMENTO IRREGULAR. A circunstância de a área usucapienda integrar o que se chama de loteamento irregular não é óbice para o ajuizamento da ação de usucapião. De acordo com o art. 1.238 do CC, adquire a propriedade aquele que, independentemente de título e boa-fé, possuir como seu um imóvel por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, reduzindo-se tal prazo*

*para dez anos caso seja estabelecido no local sua moradia habitual, ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Hipótese em que a prova dos autos é suficiente para comprovar a existência de posse mansa, pela parte autora, sobre o imóvel, com animus domini, pelo prazo da prescrição aquisitiva, sendo impositiva a reforma da sentença, para julgar procedente o pedido, ainda mais se considerada a inexistência de oposição pelos proprietários registrares que, devidamente citados, deixaram de contestar a demanda. APELO PROVIDO. UNÂNIME.*

(TJRS, Apelação Cível nº 70080653116, Rel. Des. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Vigésima Câmara Cível, j 24/4/2019)

No **TJSC**, conquanto se possa localizar julgado em sentido contrário (Apelação Cível nº 0001347-56.2009.8.24.0019, Rel. Des. CARLOS ROBERTO DA SILVA, Câmara Especial Regional de Chapecó, DJe 14/5/2018), também parece predominar o entendimento de que a usucapião pode ser declarada independentemente do registro.

*APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, PELA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. FRAÇÃO DE IMÓVEL QUE SE PRETENDE USUCAPIR QUE ESTÁ INSERIDA EM SUPOSTO LOTEAMENTO IRREGULAR. REQUISITOS DO ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL PRESENTES. OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO QUE NÃO SE APRESENTA COMO CONDIÇÃO PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. POSSE MANSA E PACÍFICA EXERCIDA HÁ MAIS DE VINTE ANOS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MÍNIMOS. COBRANÇA DE IPTU. APARÊNCIA DE LEGALIDADE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.*

(TJSC, Apelação Cível nº 2014.057117-9, Rel. Des. ARTUR JENICHEN FILHO, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 17/9/2015)

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. DISCUSSÃO ACERCA DA NULIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA PELO QUAL OS AUTORES ADQUIRIRAM O IMÓVEL QUE SE REVELA DESPICIENDA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA QUE DESPREZA A EXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO, PRIVILEGIANDO O EXERCÍCIO DA POSSE. EXEGESE DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA. IRRELEVÂNCIA. REQUISITOS DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO QUE NÃO SE APLICAM À FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PREVALÊNCIA, ADEMAIS, DO DIREITO À MORADIA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ALEGAÇÃO DE ENCRAVAMENTO DO IMÓVEL DO APELANTE. NÃO COMPROVAÇÃO. REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EVIDENCIADOS PELA PROVA DOS AUTOS. SEGUNDO AUTOR QUE, EMBORA TENHA DEIXADO DE RESIDIR NO LOCAL, PERMITIU A ESTADIA DE SEU PAI, O QUE CONFIGURA O EXERCÍCIO DE POSSE INDIRETA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. VERBA JÁ ARBITRADA NO PATAMAR MÍNIMO LEGAL EM PRIMEIRA INSTÂNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. FIXAÇÃO DEVIDA. SENTENÇA*

MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.  
(TJSC, Apelação Cível nº 0301003-69.2015.8.24.0058, Rel. Des. SAUL STEIL, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 6/2/2018).

*APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, FUNDADA NO ART. 1.238, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL ATUAL. INSURGÊNCIA INTERPOSTA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO, SOB A ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA USUCAPIENDA NÃO SE AMOLDA ÀS EXIGÊNCIAS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 6.766/79 E NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, TRATANDO-SE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. CIRCUNSTÂNCIA INCAPAZ, PER SE, DE INVIABILIZAR DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO PELA VIA DA USUCAPIÃO, QUE CONSUBSTANCIA MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. SUBSTRATO PROBATÓRIO QUE, ADEMAIS, EVIDENCIA ESTAREM REUNIDOS OS PRESSUPOSTOS INDISPENSÁVEIS PARA O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. EFICAZ DEMONSTRAÇÃO DA POSSE, DE FORMA MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA, COM ANIMUS DOMINI, PELO PRAZO DE 20 ANOS, CONSIDERADA A ACCESSIO POSSESSIONIS. REGRA GERAL DE TRANSIÇÃO A QUE ALUDE O ART. 2.028 DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE. APLICABILIDADE, À ESPÉCIE, DAS DISPOSIÇÕES DO ART. 550 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. "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 e a função social da propriedade urbana" (TJSC, AC nº 2012.061611-6, de Camboriú, rel.: Des. Luiz Carlos Freyesleben, j. 04/10/2012).*

(TJSC, Apelação Cível nº 2012.057051-1, Rel. Des. LUIZ FERNANDO BOLLER, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 24/10/2013).

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. USUCAPIÃO. PROCEDÊNCIA À ORIGEM. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ÁREA USUCAPIENDA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEI N. 6.766/1979. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. INCREMENTO POR REQUISITO AUSENTE NA LEGISLAÇÃO CONSTITUCIONAL E ORDINÁRIA ATINENTE AO INSTITUTO DA USUCAPIÃO. NEOCONSTITUCIONALISMO. DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO TRANSVERSAL AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E AOS DIREITOS DA DIGNIDADE HUMANA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. PRECEDENTE DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. TEMA N. 815. "A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e restem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião. (TJSC, Apelação Cível n. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, Rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2017)"*  
*PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. CONSTÂNCIA DOS PRESSUPOSTOS CARACTERIZADORES. RECURSO DESPROVIDO.*

(TJSC, Apelação Cível nº 0002432-03.2012.8.24.0139, Rel. Des. RICARDO FONTES, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 20/8/2019)



*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. IMÓVEL USUCAPIENDO SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. ALEGADA INFRINGÊNCIA À LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO (LEI N. 6.766/1979). DESCABIMENTO. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO OBSTA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE VIA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NORMAS URBANÍSTICAS QUE NÃO DEVEM SE SOBREPOR AO DIREITO DE MORADIA. EXISTÊNCIA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA EM TRAMITAÇÃO NA JUSTIÇA FEDERAL. DISCUSSÃO ACERCA DE SUPOSTA IRREGULARIDADE NO LOTEAMENTO E SOBRE EVENTUAL SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NAQUELA ÁREA. AUSÊNCIA DE ÓBICE À PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA PROPRIEDADE ORIGINÁRIA. MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL EXARADA NAQUELE FEITO NESSE SENTIDO. AUSÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA DE USUCAPIÃO (ART. 1.238, CC). SENTENÇA MANTIDA. "A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e resem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião" (TJSC, Apelação Cível n. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, Rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2017). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível nº 0300388-59.2017.8.24.0139, Rel. Des. CARLOS ROBERTO DA SILVA, Sétima Câmara de Direito Civil, j 12/9/2019).*

O **TJBA**, da mesma forma, já acolheu a tese jurídica propugnada:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A AÇÃO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO SE CONFIGURA EM ÓBICE À AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO DO FEITO. SENTENÇA CASSADA. O fato de o imóvel conter alguma irregularidade no seu parcelamento, por si só, não se traduz em impedimento para à aquisição do domínio do imóvel pela usucapião, desde que preenchidos os pressupostos previstos na legislação vigente para autorizar o êxito da ação proposta e desde que não esteja explícita a má-fé do usucapiente que tenha como fito, simplesmente, burlar a legislação. (TJBA, Apelação Cível nº 0003845-08.2011.8.05.0271, Rel. Des. GESIVALDO NASCIMENTO BRITTO, Segunda Câmara Cível, DJe 10/9/2014)*

Aqui no **STJ**, há julgados em sentido contrário, isto é, que proíbem a usucapião de imóveis com área inferior ao módulo (urbano ou rural) definido em norma local: AgRg nos EDcl no Ag 1.407.458/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 7/5/2013, DJe 14/5/2013 e REsp 402.792/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, Quarta Turma, DJ 6/12/2004.

A *ratio decidendi* incorporada nestes acórdãos inviabiliza a declaração de usucapião noutras situações de irregularidade fundiária, mas referida orientação encontra-se superada pelo mencionado RE nº 422.349, Rel. Ministro DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, DJe 5/8/2015, que assentou a possibilidade de usucapião de áreas inferiores ao módulo urbano definido em lei municipal, desde que superiores a 250 m<sup>2</sup>.

Atualmente, as Turmas de Direito Privado adotam posicionamento compatível com o do STF, tendo, inclusive, a Segunda Seção desta Corte editado precedente qualificado, por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais repetitivos n. 1.667.482/SC e 1.667.843/SC (**Tema nº 985**), fixado a seguinte tese jurídica:

*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.*

(REsp 1.667.843/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, DJe 5/4/2021)

Consultando o acervo de julgados desta Corte, ainda é preciso destacar que o acórdão da Terceira Turma proferido no julgamento do REsp 1.431.244/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 15/12/2016, aparentemente contrário ao entendimento propugnado neste voto, não se aplica perfeitamente à hipótese dos autos. Isso porque versa sobre o cabimento da ação de usucapião para obter a individualização e registro de fração ideal em propriedade condominial, e não propriamente sobre a usucapião de imóveis não regularizados.

Confira-se, a propósito, a ementa do julgado.

*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRETENSÃO. REGISTRO INDIVIDUALIZADO DA MATRÍCULA DA PARCELA IDEAL. CONDIÇÕES DA AÇÃO. INTERESSE DE AGIR. AFERIÇÃO. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO. AUSÊNCIA.*

*1. Cinge-se a controvérsia a determinar se a ação de usucapião é o meio jurídico adequado para que os recorrentes obtenham a individualização e o registro de fração ideal de imóvel objeto de*

*condomínio em loteamento irregular.*

*2. O interesse de agir é condição da ação, e, assim, corresponde à apreciação de questões prejudiciais de ordem processual relativas à necessidade, utilidade e adequação do provimento jurisdicional, que devem ser averiguadas segundo a teoria da asserção.*

*3. O provimento jurisdicional pleiteado pelo autor deve ser, em abstrato, capaz de lhe conferir um benefício que só pode ser alcançado com o exame de uma situação de fato que possa ser corrigida por meio da pretensão de direito material citada na petição inicial. Em outras palavras, só é útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional se o provimento de mérito requerido for apto, em tese, a corrigir a situação de fato mencionada na inicial.*

*4. Nem o reconhecimento da prescrição aquisitiva, nem a divisão do imóvel têm, em tese, o condão de modificar a situação de fato mencionada na inicial, referente à impossibilidade de obtenção do registro individualizado de fração ideal de condomínio irregular, pois não há controvérsia sobre a existência e os limites do direito de propriedade, sequer entre os condôminos.*

*5. Recurso especial não provido.*

(REsp 1.431.244/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 15/12/2016).

Também é possível localizar acórdão da Terceira Turma que reputou inadmissível a utilização de ação de usucapião com o objetivo de declarar a propriedade de área encravada em terreno particular, desprovida de matrícula autônoma.

Confira-se:

**AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL FRACIONADO. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. PRECEDENTE. AGRAVO DESPROVIDO.**

*1. É inadmissível a utilização da ação de usucapião para que a parte obtenha a individualização e o registro de fração de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular. Assim, será útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional somente quando o provimento pretendido for apto a corrigir a situação concreta, isto é, se a pretensão de direito material tem aptidão para solucionar a questão de fato objeto de controvérsia, o que não se verifica na espécie.*

*Precedente.*

*2. Agravo interno desprovido.*

(AglInt nos EDcl no REsp 1.539.964/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 12/12/2019)

Na ocasião, todavia, utilizou-se como fundamento o mencionado REsp 1.431.244/SP, da Relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, que, como visto, tratava de hipótese distinta, razão pela qual o acórdão em referência não pode ser tomado como representativo do posicionamento do STJ a respeito do tema ora em debate.

Por fim, ainda é preciso destacar que entre os requisitos para o deferimento da usucapião administrativa, prevista no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, não se

observa a exigência de um plano de parcelamento do solo aprovado pelo Poder Público, havendo previsão, apenas, de manifestação da União, Estado ou Município, conforme o caso, acerca do pedido formulado.

Confira-se:

*Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:*

***I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015.***

***II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;***

***III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;***

***IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.***

*§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.*

*§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.*

***§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.***

*§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.*

*§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.*

***§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.***

*§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.*

*§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.*

***§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.***

Talvez por isso, FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO tenha assinalado que a possibilidade de reconhecimento administrativo da usucapião constitui valioso mecanismo para solucionar o problema da regularização fundiária.

Confira-se:

*A usucapião administrativa revela uma forma de solução extrajudicial para o problema de ocupação irregular. Para o tratamento de ocupações coletivas, nas quais se verifica a necessidade de regularização fundiária, com finalidade social, a lei exige a legitimação da posse por parte do poder público que será convertido após o decurso de cinco anos em propriedade para o seu titular (art. 57, § 5º, e 6º da Lei 11.977/2009) [revogado pela Lei nº 13.465/2017].*

*[...]*

*O art. 216-A da Lei de Registros Públicos (modificado pelo art. 1.071 do NCPC) também prevê a possibilidade de usucapião pela modalidade administrativa, na qual a atividade do notário e do registrador será relevante, pois o pedido dependerá da integração de ambos para a criação da matrícula. A apresentação do pedido será realizada por ato notarial que certifique o prazo e as características da ocupação, com os documentos elencados (incs. II a IV), prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento do pedido (Usucapião. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 85).*

Portanto, desde que atendidas as formalidades legais e ouvido Poder Público, o Oficial do Registro estará plenamente autorizado a reconhecer a prescrição aquisitiva e abrir nova matrícula, efetuando o competente registro, ainda quando se tratar de imóvel situado em área irregular.

### **(3) Interferência no procedimento de regularização fundiária**

Ainda importa saber se o eventual reconhecimento da usucapião dos imóveis em testilha poderia tumultuar, de forma indevida, a regularização da área apontada.

É certo que existe, no Distrito Federal, um problema muito sério de regularização fundiária, problema esse que fez surgir, ao longo do tempo, grande indisposição e má vontade com todas as ocupações irregulares de terras.

Em alguma medida, sempre que se levanta a questão, parece adotar-se a premissa de que os ocupantes de áreas irregulares agem de má-fé, poluem o meio ambiente e causam transtornos à cidade, sendo frequente, tal como observa JOSÉ RENATO NALINI, em outros contextos, identificar o loteamento clandestino como uma comunidade de invasores (Direitos que a Cidade Esqueceu, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 53).

Esse preconceito em relação as ocupações clandestinas de terra é bem percebido na manifestação que a ANOREG apresentou como *amicus curiae*. De acordo com aquela instituição não seria possível, como linha de princípio, admitir a usucapião de terras irregulares tendo em vista a supremacia do interesse público.

Mas referido posicionamento só faz sentido quando se parte da premissa de que toda ocupação irregular é contrária ao interesse público.

Ocorre que nem todas as ocupações irregulares são iguais.

TOLSTÓI, em célebre frase de Anna Karenina, afirma que *todas as famílias felizes se parecem; as infelizes são infelizes cada uma à sua maneira*. (Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/pp000003.pdf>. Acesso aos 8/6/2021).

Da mesma forma, conquanto se possa admitir que as ocupações regulares compartilham quase sempre as mesmas características, é preciso assinalar que as ocupações irregulares, são irregulares de diferentes maneiras. Pode ser, por exemplo, que uma determinada ocupação não respeite o módulo mínimo estabelecido em lei municipal, que ultrapasse o gabarito definido no Plano Diretor, que não observe as normas de segurança e salubridade, que prejudique o meio ambiente ou pode ser, simplesmente, que ela se verifique em local ainda não destinado pelo Poder Público para aquela finalidade específica.

Todas essas circunstâncias e muitas outras são suficientes para que se fale em ocupação irregular, mas nem todas, como se vê, atentam contra o interesse público ou contra a ordem urbanística.

O art. 182 da CF, vale lembrar, estabelece que *a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes*.

Assim, levando-se em conta o comando constitucional, é preciso ter em mente que o Poder Público não faz favor nenhum quando promove a regularização de áreas ocupadas irregularmente. Muito pelo contrário, limita-se a desempenhar uma obrigação que lhe foi expressamente confiada pela CF. Admitindo-se que a regularização fundiária concorre para a segurança, saúde e bem estar da população e, bem assim, que esses são deveres essenciais do Estado, nada mais lógico do que concluir que a Administração Pública tem o dever de promover a regularização fundiária.

Nesse sentido, os arts. 9º e 10 da Lei nº 13.465/2017 não poderiam ser mais

expressos:

*Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.*

*§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.*

*§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.*

*Art. 10. Constituem objetivos da Reurb [Regularização Fundiária Urbana, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:*

*I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;*

*II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;*

*III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;*

*IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;*

*V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*

*VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*

*VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;*

*VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;*

*IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;*

*X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;*

*XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;*

*XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.*

Em suma, não parece acertado assumir como linha de princípio que as ocupações irregulares do solo atentem, todas elas, contra o interesse público. Muito ao revés, o que atenta contra o interesse público é a inércia do Estado em promover e disciplinar a ocupação do solo.

No caso dos autos, essa omissão estatal é mais do que flagrante. A ocupação da área está sedimentada há décadas e contou com a anuência implícita do

Poder Público, que fingiu não ter visto nada, tolerou durante todos esses anos e ainda providenciou a instalação de vários serviços e equipamentos públicos, como pavimentação de ruas, iluminação pública, linhas de ônibus, praça pública, posto do DETRAN; etc. Não por outro motivo, a região é conhecida como Setor Tradicional de Planaltina, o que bem denota a idade do parcelamento do solo.

Essa análise preliminar e superficial dos fatos parece mesmo indicar que a ocupação levada a efeito não atenta contra o interesse público ou contra a ordem urbanística. Muito pelo contrário, se a situação já está consolidada há tanto tempo, talvez seja mais razoável imaginar que o interesse público reside, precisamente, na manutenção desse estado de coisas.

Proporcionar o bem-estar é princípio constitucional que ninguém pode olvidar.

Em suma, não há nenhum motivo concreto para imaginar que a declaração de usucapião dos imóveis em testilha possa atrapalhar o processo de regularização fundiária da região.

A definição dos verdadeiros proprietários do solo configura, em hipóteses como a dos autos, o primeiro passo para o restabelecimento da ordem urbana, aplaudindo o bem-estar e a paz social.

Imagine-se, por exemplo, que o Distrito Federal tenha planejado a construção de uma escola ou um posto de saúde em determinada área do Setor Tradicional de Planaltina, hoje ocupada por particulares de boa-fé. Nessa conjuntura, havendo necessidade de desapropriação, a indenização correspondente deve ser paga a quem de direito e não àquele que figura no Registro de Imóveis como o proprietário da terra.

Não parece mesmo justo que a indenização em caso de desapropriação seja paga ao proprietário do imóvel assim indicado no registro de imóveis, e não àquele que efetivamente o adquiriu por usucapião.

Aliás, o tal proprietário só tem lembrança, se é que tem, de que um dia possuiu aquele imóvel. Mera recordação.

Por outro lado, nas situações em que o imóvel esteja sendo eventualmente usado de forma contrária ao interesse público, o Poder de Polícia da Administração deve ser dirigido àquele que efetivamente se apresenta como dono do imóvel, e não àquele assim indicado no Registro de Imóveis.

Nesse mesmo sentido, o posicionamento de FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO:



*Controverte a doutrina sobre questões atinentes a parcelamentos do solo clandestinos, ocupação de áreas de mananciais e de proteção ambiental, de risco ou inadequadas para moradias. **É preciso entender, porém, que eventuais ilegalidades dizem respeito à ocupação do solo, e não à declaração de propriedade. Parece pouco lógico que se negue a usucapião, mas se mantenham as posses sobre imóveis irregulares, perpetuando situação de incerteza. A usucapião não gera a ocupação irregular do solo, mas apenas é o primeiro passo para futura reurbanização**. (Código Civil Comentado Coord. Min. Cezar Peluso, 5ª ed. São Paulo: Manole, 2011. p. 1.231 – sem destaque no original).*

Sob essa perspectiva, a declaração da usucapião, ao contrário do que alegado pelo Ministério Público Federal, pode revelar-se, de extrema utilidade para o restabelecimento de uma situação de regularidade na ocupação urbana, imprimindo a dignidade humana e dando ensejo à compreensão de que o capital pode e deve ser humanista.

No dizer de RICARDO SAYEG e WAGNER BALERA:

*O Capitalismo Humanista é regime jus-econômico correspondente à evolução do Capitalismo Liberal excludente rumo ao Capitalismo inclusivo, com a observância dos Direitos Humanos, edificada na dimensão econômica dos Direitos Humanos, na qual se reconhece o direito de propriedade privada e liberdade econômica, apto a garantir a todos acesso a níveis dignos de subsistência; e assim, superando o mito da neutralidade ontológica entre essas duas categorias (Capitalismo e Direitos Humanos). (Fator CapH. O Capitalismo Humanista. A Dimensão Econômica dos Direitos Humanos. São Paulo: Max Limonad, 2019. pp. 29/30).*

GOFFREDO TELES JÚNIOR, da mesma forma, ensina que pelas liberdades democráticas, o mandamento de dar a cada um o que é seu é substituído por um novo mandamento: o de dar a todos um pouco do que é seu (RAYMOND POLIN, "A Obrigação Política". Cap. IV, p. 4, in "Que são, afinal, os Direitos Humanos". Revista do Advogado nº 3, Ano, I, p. 12).

Assim, se pode prestigiar a dignidade humana, a boa-fé e a função social da propriedade.

Não se afirma, é importante frisar, que a usucapião constitui meio adequado para promover a regularização de loteamento clandestino.

Conforme dito anteriormente, as dimensões jurídica, urbanística e registral da ocupação não se confundem. Sabe-se que o loteamento não se tornará regular pelo simples fato de a propriedade dos bens imóveis que o integram ter sido declarada judicialmente. Uma coisa, repita-se, é o direito de propriedade, outra coisa, distinta, é a utilização que se faz dessa propriedade.

Nada obstante, a declaração da prescrição aquisitiva pode ser o primeiro passo para restabelecer a regularidade da ocupação urbana, atender aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana que pode e deve ser feliz.

E o STJ deve honrar a cidadania.

#### **(4) Competência para os atos de regularização fundiária urbana**

Em seu recurso especial, o Ministério Público ainda alegou que seria atribuição exclusiva do Poder Administrativo Distrital promover a regularização fundiária urbana.

Fizesse-o! Mas é preferível fazer de conta que não se viu nada, jogar de lado, catimbar ou empurrar com a barriga.

Referida alegação, como bem identificado pelo Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, não veio amparada em indicação de ofensa a algum dispositivo de lei federal e tampouco foi invocado dissídio pretoriano quanto ao tema. Sob essa perspectiva, merece aplicação, portanto, a Súmula nº 284 do STF.

Seja como for, a questão parece superada ante a constatação de que o reconhecimento da usucapião, conforme indicado anteriormente, não configura regularização fundiária, mas simples reconhecimento da propriedade.

Em retrospectiva, tem-se o seguinte:

**a)** O registro na sentença de usucapião não foi mencionado pelas normas constitucionais e legais como requisito para a caracterização da prescrição aquisitiva, a qual se funda, essencialmente, na posse *ad usucapionem* e no decurso do tempo;

**b)** O art. 10 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) admite usucapião coletiva de núcleos urbanos informais,

**c)** O STF, no julgamento do RE nº 422.349, assentou que a lei não pode criar requisitos estranhos àqueles previstos no art. 183 do CF para o reconhecimento da usucapião e, implicitamente, admitiu a declaração de usucapião de área não regularizada;

**d)** Os arts. 1.238 e 1.241 do CC/02, ao afirmarem que a sentença de usucapião servirá como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, não condicionam, nem a aquisição da propriedade, nem o ajuizamento da ação, nem a prolação da sentença de usucapião ao registro dessa mesma sentença no Cartório de Registro de Imóveis;

e) A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza meramente declaratória;

f) Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística);

g) Em muitas situações de ocupação urbana irregular, o acertamento da propriedade do bem imóvel pela declaração de usucapião pode ser o primeiro passo para o restabelecimento da ordem urbanística;

h) A jurisprudência majoritária dos tribunais estaduais consultados entende não haver obstáculo processual ao ajuizamento de demanda com o objetivo de usucapir imóvel situado em loteamento irregular;

i) Não existe, no STJ, precedentes interditando o reconhecimento da propriedade pela usucapião de imóveis não regularizados;

j) A ANOREG admitiu a usucapião, porque a área foi loteada pelo Município de Planaltina de Goiás antes da criação do DF e a sua conformação está sedimentada e mapeada, o que até permite a Administração Regional emitir certidões de regularização; e

k) desde o Código de Hamurabi se reconhece o direito à propriedade.

Por tudo isso, parece inadequado extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou de uma suposta falta de condição de procedibilidade da ação.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial, mantida, para efeito dos arts. 1.036 do NCPC e 256-H do RISTJ, a tese jurídica fixada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal: ***É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.***

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.564 - DF (2019/0163526-7)**  
**VOTO-VOGAL**

**O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:**

De início, cumprimento o ilustre procurador pela sustentação muito clara que produziu e também o eminente Relator pelo ilustrado voto a que adiro, ultrapassada a preliminar do não cabimento do IRDR.

A preliminar gravita o fato de o IRDR ter sido suscitado de ofício pelo Magistrado de Primeiro Grau, sem estar vinculado a um processo específico, com partes definidas e com contraditório estabelecido.

Já o recurso especial, foi suscitado pelo Ministério Público Federal, também sem representação dos legitimados na lide.

O em. Ministro Relator afasta a alegada questão prejudicial, destacando que, *"não apenas foi admitido, como efetivamente julgado, sendo certo que o especial ora sob apreciação foi manejado contra o acórdão que decidiu o próprio mérito daquele recurso ou daquele incidente"* e que *"o Ministério Público, nas razões do apelo nobre, deixou de alegar que o IRDR era incabível por não estar vinculado a um processo específico, não há como examinar essa questão, de ofício, agora neste grau recursal, tendo em vista o princípio constitucional da inércia da jurisdição"*.

Todavia, sobre essa questão preliminar referida no voto, penso que não se pode invocar a inércia inicial justamente para preservar o julgamento do caso, no qual especificamente violação aquele princípio, pois, aqui não se tem nem a possibilidade de falar em preclusão porque, a meu ver, não há partes, e a preclusão se dá contra as partes.

Quanto ao mérito, concordo que a existência prévia de matrícula ou de outro registro imobiliário não é requisito para a ação de usucapião. Desde que o imóvel seja suscetível de ser adquirido por particular, a meu ver, é possível tratar de usucapião.

Faço apenas uma observação ao que consta da ementa no que se refere à sentença da usucapião de que teria natureza meramente declaratória, quando, na verdade, tem também aspecto constitutivo, pois possui evidente dimensão instituidora da condição de proprietário, de forma originária, para aquele em favor de quem é prolatada a decisão

Faço essa observação relativamente ao relevante ponto que, equivocadamente, *data venia*, consta da ementa.

No mais, estou acompanhando o cuidadoso e detalhado voto do eminente Relator,

# *Superior Tribunal de Justiça*

**Ministro Moura Ribeiro.**

É o voto.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2019/0163526-7      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.818.564 / DF**

Números Origem: 00487362420168070000 00515588320168070000 20150110305905 20160020487363  
20160020487363RES 487362420168070000 515588320168070000

PAUTA: 09/06/2021

JULGADO: 09/06/2021

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

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 DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
RECORRIDO : NÃO CONSTA  
INTERES. : VALMIR MARTINS DE SOUZA  
ADVOGADO : RICARDO DE CARVALHO GUEDES - DF008892  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"  
INTERES. : ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO DISTRITO  
FEDERAL ANOREG DF - "AMICUS CURIAE"  
ADVOGADO : RENATO OLIVEIRA RAMOS - DF020562  
INTERES. : GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
PROCURADOR : LUCAS AIRES BENTO GRAF - DF001242A

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

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentou oralmente pelo Interessado DISTRITO FEDERAL o Procurador Dr. LUCAS AIRES BENTO GRAF.

### CERTIDÃO

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

A Segunda Seção, por unanimidade, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

# *Superior Tribunal de Justiça*