

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.017 - RJ (2011/0149923-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : LIDIA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ANDRÉA VAZ DE SOUZA PERDIGÃO - DEFENSORA PÚBLICA
DENISE BAKKER - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : GENÉSIO BISPO FERREIRA
ADVOGADO : VERO FERNANDES BAPTISTA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS

EMENTA

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

1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m².
2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais.
3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).
4. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Senhor Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dando provimento ao recurso especial e a retificação do voto do Sr. Ministro Relator, decide a Terceira Turma por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de maio de 2016(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.017 - RJ (2011/0149923-6)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por LÍDIA DE OLIVEIRA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Noticiam os autos que a ora recorrente propôs ação de usucapião especial urbana, objetivando declaração do reconhecimento do domínio de imóvel com área de 35,49 m² (e-STJ fls. 3-8).

Afirma, na petição inicial, que

" (...) vem exercendo, desde o ano de 1993, com animus domini, sem qualquer oposição, ou interrupção, posse sobre o imóvel que situado na Rua Andrade Araújo, nº 621, casa 106, Oswaldo Cruz, nesta cidade, sem inscrição no Registro imobiliário Competente (anexas certidões do 1º, 3º, 4º, 6º e 8º e 9º RGI), onde reside com sua família, possuindo o terreno área total de 973.76 m², sendo apenas de 35.49 m² a área do terreno Usucapiendo, com 35.49 de área total construída e 100% de taxa de ocupação (...)" (e-STJ fl. 4).

O juízo de primeiro grau julgou extinto o processo sem resolução de mérito por impossibilidade jurídica do pedido ao fundamento de que a área usucapienda seria inferior à estabelecida na Lei nº 6.766/1979 e nas legislações municipais de parcelamento do solo urbano.

A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça com a seguinte ementa:

" Usucapião especial urbano. Imóvel situado em loteamento de casas. Presentes os requisitos exigidos pela Constituição para a aquisição da propriedade. Área inferior ao limite imposto pela Lei Federal nº 6766/79. Função social da propriedade. No caso concreto, verifica-se que a apelante exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de cinco anos, ininterruptamente, utilizando-o como moradia, não sendo sua área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), além de não possuir a autora outro imóvel urbano ou rural. Não obstante a autora ter comprovado que atende aos requisitos constitucionais, a magistrada entendeu que o pedido era juridicamente impossível, considerando que a área usucapienda não pode ser desmembrada do lote correspondente, por não atender à metragem mínima prevista na legislação municipal e na Lei Federal nº 6766/79, que foi recepcionada pela Constituição da República. Para que se configure a prescrição aquisitiva pela usucapião devem ser observados os requisitos impostos pela Constituição da República, além daqueles previstos na legislação que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e nos planos diretores municipais. Ressalte-se que a própria Lei do Parcelamento do Solo Urbano preconiza, em seu artigo primeiro, parágrafo único, que os

Superior Tribunal de Justiça

Estados-Membros, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, a fim de adequar o previsto naquela lei às peculiaridades regionais e locais. Se assim não o fosse, o Poder Judiciário, ao permitir a aquisição de propriedade cuja metragem não obedece aos parâmetros estabelecidos pelos Códigos Municipais e Estaduais de Postura e pela legislação de parcelamento do solo, estaria chancelando o crescimento desordenado da urbe e estimulando o processo de favelização que assola os grandes centros. Assim, o pedido da autora não só nos parece juridicamente impossível como se mostra díssonante com os princípios da função social da propriedade e da propriedade privada erigidos pelo constituinte de 1988. De fato, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 182 da CRFB, 'a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor', que, por sua vez, é estabelecido pelo Poder Público Municipal e 'constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana'. Sentença correta. Recurso ao qual se nega provimento' (e-STJ fl. 365).

Em suas razões (e-STJ fls. 374-377), a recorrente aponta ofensa ao artigo 1.240 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que tendo sido preenchidos todos os requisitos legais e constitucionais para o reconhecimento da usucapião, não poderia ter sua pretensão obstada com fundamento no descumprimento de legislação municipal sobre parcelamento do solo urbano.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 391-394), e não admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 409-411), foi provido o recurso de agravo para melhor exame do especial (e-STJ fls. 529-530).

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do recurso especial (e-STJ fls. 539-547).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.017 - RJ (2011/0149923-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Prequestionado o dispositivo legal apontado pela recorrente como malferido e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade recursal, impõe-se o conhecimento do especial.

I - Origem

Trata-se ação de usucapião especial urbana em que a autora pleiteia o reconhecimento do domínio de imóvel com área de 35,49 m², afirmando que possui há mais de 9 (nove) anos, sem nenhuma oposição ou interrupção, a posse mansa e pacífica do bem, onde reside com sua família, e que não tem outro imóvel urbano ou rural, afora o usucapiendo.

O pedido declaratório foi rejeitado pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que, para que se configure a prescrição aquisitiva pela usucapião, devem ser observados os requisitos impostos pela Constituição Federal, além daqueles previstos na legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais.

II - Delimitação da controvérsia

Cinge-se a controvérsia a definir se, estando preenchidos os requisitos legais e constitucionais para o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana, pode ser indeferido o pedido ao fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que regula o parcelamento do solo urbano.

III - Apreciação da matéria pelo Supremo Tribunal Federal em repercussão geral

O Supremo Tribunal Federal, em julgamento recente, publicado em 5/8/2015, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).

Eis a ementa do referido julgado:

"Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana.

Superior Tribunal de Justiça

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 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em comosse.

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

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

4. Recurso extraordinário provido.

(RE 422.349, Relator Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015 - grifou-se)

Vale colacionar, por elucidativos, os fundamentos do voto condutor do acórdão, de Relatoria do Ministro Dias Toffoli:

" (...) Pleitearam os recorrentes que lhes fosse reconhecido o direito de usucapir imóvel urbano sobre o qual exercem posse mansa e pacífica desde o ano de 1991 e onde, ademais, edificaram uma casa, na qual residem, acrescentando que não possuem outra propriedade imobiliária.

Contudo, o pedido declaratório, com fundamento constitucional, foi rejeitado pelo Tribunal de origem, sob o argumento de que tinha por objeto imóvel com área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos, muito embora tenha aquela Corte reconhecido, expressamente, naquela decisão, que os recorrentes, de fato, preenchiam os requisitos legais impostos pela norma constitucional instituidora da assim denominada 'usucapião especial urbana' para, por seu intermédio, terem reconhecido o direito de propriedade sobre o aludido imóvel.

Sem razão, contudo, a decisão recorrida.

Para o acolhimento de uma pretensão como essa, basta o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, não podendo ser erigido obstáculo outro, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoe, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade.

Tendo ficado estabelecido, pelas instâncias ordinárias, que os recorrentes efetivamente preenchiam os requisitos constitucionais formais, não seria possível rejeitar, pela interpretação de normas hierarquicamente inferiores à Constituição, a pretensão que deduziram com fundamento em norma constitucional.

(...)

Tampouco se pode descurar da circunstância de que a presente modalidade de aquisição da propriedade imobiliária foi incluída em nossa Carta como forma de permitir o acesso dos mais humildes a melhores condições de

Superior Tribunal de Justiça

moradia, bem como para fazer valer o respeito à dignidade da pessoa humana, erigido a um dos fundamentos da República (art. 1º, inciso III, da Constituição Federal), fato que, inegavelmente, conduz ao 'pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade', além de 'garantir o bem-estar de seus habitantes' (art. 182, caput, da Constituição Federal).

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

Há que se destacar, ainda, a existência de firmes posicionamentos doutrinários a corroborar a conclusão a que aqui se chegou.

Representativo desse entendimento doutrinário é o seguinte excerto da magistral obra Tratado de Usucapião, volume I, Editora Saraiva, 2008, de autoria do eminente jurista Benedito Silvério Ribeiro: 'Cabe ressaltar que a função social da propriedade pode levar a contornar requisitos urbanísticos e mesmo do plano diretor da cidade, sem o rigor inerente ao parcelamento do solo' (p. 942).

Discorrendo sobre a norma do referido artigo e posicionando-se contra a fixação, por lei municipal, de limite mínimo para esse tipo de usucapião, disserta o aludido autor, em ensinamento aplicável também para a hipótese inversa, que é a retratada nestes autos, que 'não se trata de atropelar preceito sobre postura municipal, de vez que à norma constitucional deve-se atribuir máxima eficácia, cediço também que é competente a União para legislar nesse particular, conforme o inciso I, do artigo 22 da CF' (op. cit., p. 945).

(...)

Oportuno se faz apontar a correção do respeitável parecer ministerial ofertado antes do julgamento dessa apelação. Vide os pertinentes argumentos jurídicos:

'A sentença negou a pretensão sob o fundamento de que a área do imóvel usucapiendo, que é de 360 m², mostra-se superior ao permitido por lei - 250 m².

Primeiramente, diga-se que os autores, em momento algum, postularam a declaração de domínio sobre a área de 360 m². Segundo a inicial, pretendem usucapir a porção de 225m² destacada de um todo maior, dividida em composses com José Roque Maia Pereira [,] o qual, citado, não ofereceu contestação. A propósito, o Juiz de Direito (RS) Gilberto Schafer, em elucidativo artigo publicado na Revista da Ajtuís, vol. 89, março de 2003, p. 71, ledona: 'Há discussão se pode haver a usucapião de área de 250 metros dentro de um todo maior - por exemplo de 300 metros. Apesar de polêmica, a resposta é afirmativa, pois o que a norma exige é que se tenha posse de 250 metros, a qual deverá ser afirmada e provada dentro desse parâmetro. Não importa o tamanho da área no registro, mas a área em que o usucapiente exerce posse (tem poder fático).'

Depois, inexistente proibição legal de que ocorra prescrição aquisitiva de área dentro de um todo maior, além de que eventual composses não impede o exercício do direito por parte de um dos compossuidores, o que deflui do disposto no artigo 488 do Código Civil revogado. De acordo com a Doutrina (Caio Mário da Silva Pereira,

Superior Tribunal de Justiça

Instituições de Direito Civil, vol. IV, P. 35), 'a composses é obviamente temporária' e pode cessar em três hipóteses, uma das quais 'quando um compossuidor, ainda que arbitrariamente, mas sem oposição dos demais, exerce poderes exclusivos sobre parte certa e determinada da coisa, estabelecendo-se, assim uma situação de fato que não é incompatível com o próprio conceito de posse.' (os grifos não constam no original)' (fls. 113 e 114 - negrito nosso).

Apontou o saudoso professor Celso Bastos, em sua obra Comentários à Constituição do Brasil (Saraiva, 1990. v. 7, p. 347) - a despeito de ter tratado de usucapião constitucional rural, pois a tese é plenamente aplicável à hipótese dos autos -, que áreas inferiores ao tamanho fixado na norma constitucional também podem ser objeto desse tipo de usucapião, refutando a aplicação ao caso da legislação referente a módulos, na medida em que

'es[s]es têm em mira o desdobramento comum da propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São, portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores ao módulo rural da região'.

Nessa conformidade, a decisão recorrida, por negar vigência ao comando exarado na norma do art. 183 da Constituição Federal, não pode subsistir, devendo ser reformada, de modo que se acolha o pedido formulado pelos recorrentes.

Por derradeiro, dada a relevância da questão do ponto de vista social e jurídico, proponho o reconhecimento da repercussão geral do tema, com a aprovação da seguinte tese: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote) (grifou-se).*

Registrem-se, por oportuno, as considerações feitas pelo Ministro Marco Aurélio, no julgamento do supracitado RE nº 422.349/RS, no sentido de que, uma vez acolhido o pedido de usucapião, mostra-se imperiosa a preservação da normatividade da legislação local sobre o controle do uso e da ocupação do solo urbano:

"(...)

No caso, deve-se acolher o pedido de usucapião. Preenchidos os requisitos do artigo 183 da Carta da República, a aquisição do direito de propriedade deve ser reconhecida pelo Poder Judiciário. Por isso, nessa parte, acompanho o voto do relator e provejo o recurso para reformar o acórdão.

Dirijo, no entanto, no ponto em que preservo a normatividade da legislação local sobre o controle do uso e da ocupação do solo urbano. O imóvel adquirido pela usucapião, por ser inferior ao lote mínimo previsto na legislação urbanística, não poderá constituir uma unidade imobiliária autônoma, ou seja, não terá uma matrícula própria no Registro Geral de Imóveis. O exercício do direito de propriedade pelo titular do domínio estará condicionado ao cumprimento das

Superior Tribunal de Justiça

posturas municipais.

Na prática, o que acontecerá? O adquirente tornar-se-á proprietário de uma fração ideal do terreno, na exata proporção da área ocupada. Haverá, em resumo, a constituição de um condomínio entre o antigo proprietário do imóvel e o autor da ação de usucapião.

(...)

Admito a aquisição da propriedade mediante a usucapião, mas condiciono o exercício do direito real à observância da legislação urbanística, tendo em conta o inegável interesse público subjacente às normas de controle do uso e da ocupação do solo urbano, notadamente naquilo que diz respeito à instituição de uma área mínima para a criação de unidades imobiliárias autônomas.

Conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento para reformar o acórdão recorrido, de modo a reconhecer a aquisição, por meio da usucapião, da fração ideal do terreno correspondente à exata proporção da área ocupada, vedando a criação de uma unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria no Registro Geral de Imóveis, que seja inferior ao módulo territorial mínimo previsto na legislação municipal.

IV - Caso do autos

No caso dos autos, o Tribunal de origem manteve a sentença de primeiro grau que havia julgado extinto o processo sem resolução de mérito por impossibilidade jurídica do pedido, ao fundamento de que a área que se pretende usucapir tem metragem inferior ao limite mínimo previsto na legislação urbanística municipal e na Lei nº 6.766/1979.

Confira-se:

"(...)

No caso concreto, compulsando os autos, verifica-se que a apelante exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de cinco anos, ininterruptamente, utilizando-o como moradia, não sendo sua área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), além de não possuir a autora outro imóvel urbano ou rural.

Não obstante a autora ter comprovado que atende aos requisitos constitucionais, a magistrada entendeu que o pedido era juridicamente impossível, considerando que a área usucapienda não pode ser desmembrada do lote correspondente, por não atender à metragem mínima prevista na legislação municipal e na Lei Federal nº 6766/79, que foi recepcionada pela Constituição da República.

Embora se trate de questão controvertida na jurisprudência deste Tribunal de Justiça, tenho que para que se configure a prescrição aquisitiva pela usucapião devem ser observados os requisitos impostos pela Constituição da República, além daqueles previstos na legislação que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e nos planos diretores municipais" (e-STJ fls. 367-368 - grifou-se).

Ao assim decidir, destoou do entendimento sedimentado pela Corte Suprema, de

Superior Tribunal de Justiça

modo que deve ser provido o recurso especial a fim de que os autos retornem ao juízo de primeiro grau para regular processamento e julgamento do feito.

V - Dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a impossibilidade jurídica do pedido e devolver os autos ao primeiro grau para prosseguimento do feito.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0149923-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.360.017 / RJ**

Números Origem: 20042020057070 200900107484 201113702063 56020720048190202

PAUTA: 12/04/2016

JULGADO: 12/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIDIA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ANDRÉA VAZ DE SOUZA PERDIGÃO - DEFENSORA PÚBLICA
DENISE BAKKER - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : GENÉSIO BISPO FERREIRA
ADVOGADO : VERO FERNANDES BAPTISTA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha (Presidente).

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.017 - RJ (2011/0149923-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : **LÍDIA DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **ANDRÉA VAZ DE SOUZA PERDIGÃO - DEFENSORA PÚBLICA**
DENISE BAKKER - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : **GENÉSIO BISPO FERREIRA**
ADVOGADO : **VERO FERNANDES BAPTISTA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS**

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO:

Trata-se de recurso especial interposto por LÍDIA DE OLIVEIRA com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição da República contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

Usucapião especial urbano. Imóvel situado em loteamento de casas. Presentes os requisitos exigidos pela Constituição para a aquisição da propriedade. Área inferior ao limite imposto pela Lei Federal nº 6766/79. Função social da propriedade. No caso concreto, verifica-se que a apelante exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de cinco anos, ininterruptamente, utilizando-o como moradia, não sendo sua área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), além de não possuir a autora outro imóvel urbano ou rural. Não obstante a autora ter comprovado que atende aos requisitos constitucionais, a magistrada entendeu que o pedido era juridicamente impossível, considerando que a área usucapienda não pode ser desmembrada do lote correspondente, por não atender à metragem mínima prevista na legislação municipal e na Lei Federal nº 6766/79, que foi recepcionada pela Constituição da República. Para que se configure a prescrição aquisitiva pela usucapião devem ser observados os requisitos impostos pela Constituição da República, além daqueles previstos na legislação que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e nos planos diretores municipais. Ressalte-se que a própria Lei do Parcelamento do Solo Urbano preconiza, em seu artigo primeiro, parágrafo único, que os Estados-Membros, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, a fim de adequar o previsto naquela lei às peculiaridades regionais e locais. Se assim não o fosse, o Poder Judiciário, ao permitir a aquisição de propriedade cuja metragem não

Superior Tribunal de Justiça

obedece aos parâmetros estabelecidos pelos Códigos Municipais e Estaduais de Postura e pela legislação de parcelamento do solo, estaria chancelando o crescimento desordenado da urbe e estimulando o processo de favelização que assola os grandes centros. Assim, o pedido da autora não só nos parece juridicamente impossível como se mostra dissonante com os princípios da função social da propriedade e da propriedade privada erigidos pelo constituinte de 1988. De fato, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 182 da CRFB, "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor", que, por sua vez, é estabelecido pelo Poder Público Municipal e "constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana". Sentença correta. Recurso ao qual se nega provimento.

Consta dos autos que LÍDIA DE OLIVEIRA ajuizou ação de usucapião especial urbana objetivando o reconhecimento do domínio sobre imóvel com área total de 35,49 m², situado em Madureira, no Rio de Janeiro.

O pedido formulado na petição inicial fora julgado improcedente pelo juízo de primeiro grau, sem resolução do mérito, em razão da impossibilidade jurídica do pleito, pois a área vindicada seria inferior à estabelecida pelo art. 4º, inciso II, Lei n.º 6.766/79.

Irresignada, a demandante interpôs recurso de apelação.

O Tribunal de origem negou provimento ao reclamo para manter na íntegra a sentença de piso conforme a ementa acima transcrita.

Nas razões do presente recurso especial, a recorrente alegou violação ao disposto no art. 1.240, do Código Civil, asseverando, em síntese, que atendeu a todos os requisitos legais e constitucionais para o reconhecimento do pedido de usucapião da área postulada.

Em contrarrazões, a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro alegou a inexistência de ofensa ao citado dispositivo legal e a inviabilidade do objeto do pedido, tendo em vista que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Lei n.º 6.766/79, não permite a existência de módulos urbanos com metragem

Superior Tribunal de Justiça

inferior à 125 m².

O Ministério Público Federal, no parecer de lavra do Subprocurador-Geral da República Antonio Carlos Alpino Bigonha, opinou pelo conhecimento e provimento do recurso especial.

O relator, Min. Villas Bôas Cueva, negou provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que seria inaplicável o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n.º 422.349, relatoria do Min. Dias Toffoli, em sede de repercussão geral, no qual fixou-se a tese de que preenchidos os requisitos constitucionais, o reconhecimento do direito à usucapião não pode ser obstado por legislação infraconstitucional, mesmo sendo a área do imóvel inferior ao limite mínimo previsto na legislação urbanística municipal e na Lei n.º 6.766/79.

Na sessão do dia 12.04.2016, pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia, especialmente em face do precedente do Supremo Tribunal Federal.

É o breve relatório.

O cerne da controvérsia posta nos presentes autos situa-se em torno da possibilidade de reconhecimento do direito à usucapião especial de imóvel urbano com área inferior à 250 m², que é a dimensão máxima prevista na Constituição Federal para as hipóteses de usucapião especial urbana.

Com o efeito, o instituto da usucapião especial urbana tem sua matriz na Constituição da República de 1988, que, em seu Título VII, da Ordem Econômica e Financeira, Capítulo II, Da Política Urbana, estatuiu, especificamente, em art. 183 o seguinte, *verbis*:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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

Superior Tribunal de Justiça

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.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Por sua vez, o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), ao regulamentar o art. 183, da Constituição da República, assevera em seu art. 9º, *caput*, o seguinte:

Art. 9º - Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

Por fim, destaca-se o enunciado normativo do art. 1.240, do Código Civil, inserido no capítulo da aquisição da propriedade imóvel:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

Na hipótese dos autos, a recorrente defende a possibilidade usucapir o imóvel urbano em questão, já que exerce a posse mansa e pacífica da área desde 1993, com *animus domini*, sem qualquer oposição/interrupção, utilizando o imóvel como sua residência.

Rogando vênia ao eminente Relator, tenho que assiste razão à recorrente, pois preenchidos os requisitos constitucionais e legais para a usucapião especial urbana.

Com efeito, deve ser admitida a possibilidade de aquisição do domínio

Superior Tribunal de Justiça

mesmo de área inferior ao módulo urbano mediante usucapião.

Para efeito de usucapião constitucional especial urbana, exige-se, além dos demais requisitos inerentes ao instituto (posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, sem oposição, com *animus domini*; imóvel utilizado com moradia; aquele que adquire não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural), que a área urbana não seja superior a 250 m².

Ressalte-se, especificamente no que tange à metragem do imóvel, que o legislador infraconstitucional procurou uniformizar a legislação de regência, estabelecendo a mesma metragem constitucional nos demais diplomas legais (Estatuto da Cidade e Código Civil de 2002), não estipulando área mínima para o imóvel usucapiendo para efeito de usucapião especial, prevendo apenas a dimensão máxima pelo conteúdo marcadamente social do instituto.

Assim, ao contrário do entendimento esposado pelo Tribunal de origem e pelo Min. Villas Boas Cueva, entendo que, não ultrapassado o limite máximo estabelecido pela norma constitucional (a área inferior a 250 m²), a pretensão da autora está albergada pelo benefício constitucional.

No que tange à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como destacado pelo ilustre Subprocurador-Geral do Ministério Público Federal, há recente julgado no âmbito da Quarta Turma do STJ, de Relatoria do Min. Luis Felipe Salomão - Resp n.º 1.040.296/ES, no sentido de que é possível o reconhecimento da usucapião rural mesmo nas hipóteses em que a área a ser usucapida tenha metragem inferior ao estabelecido pela norma de regência.

A permissão decorreu do fato de que inexistente na legislação ordinária regra que estabeleça a área mínima sobre a qual deve o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião especial, bem como em razão da necessidade de uma interpretação teleológica da norma, no intuito de assegurar a tutela do interesse social para a qual foi criada.

Superior Tribunal de Justiça

Para exata compreensão do entendimento adotado na Quarta Turma, tomo a liberdade de transcrever os seguintes trechos do voto vista proferido pelo Min. Luis Felipe Salomão:

(...)

Com efeito, considerando que não há na Constituição Federal, e mesmo na legislação ordinária, regra que determine área mínima sobre a qual deve o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião pró-labore, a conclusão natural será pela impossibilidade de o intérprete discriminar onde o legislador não discriminou.

O Estatuto da Terra, mais especificamente seu art. 4º, III, que prevê a regra do módulo rural, assim como o art. 65, que trata da indivisibilidade do imóvel rural em área inferior àquele módulo, ainda que anterior à Constituição Federal de 1988, buscou inspiração, sem dúvida alguma, no princípio da função social da propriedade.

Não discordam doutrinadores e juristas que o módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade.

Assim, se o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possui área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros -, parece menos relevante o fato de aquela área não coincidir com o módulo rural da região ou até mesmo ser-lhe inferior.

Essa a interpretação teleológica da norma, capaz de assegurar a tutela do interesse para o qual foi criada.

Eis a ementa do julgado:

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

Superior Tribunal de Justiça

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

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

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

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

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

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

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo

Superior Tribunal de Justiça

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

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

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

Ao analisar o conflito aparente entre as normas, o Min. Luis Felipe Salomão assentou o entendimento de que, para o acolhimento da pretensão, bastaria tão somente o preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 183, da Constituição da República, não podendo a norma infraconstitucional surgir como obstáculo à possibilidade de aquisição originária da propriedade do imóvel.

Destaque-se, por fim, que o Supremo Tribunal Federal, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, em recente julgado, fixou a tese de que preenchidos os requisitos previstos no art. 183, da Constituição da República, é de rigor o reconhecimento do direito à usucapião.

Relembre-se a ementa do precedente do STF:

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

Superior Tribunal de Justiça

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 m2. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m2, 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.

Quanto à inaplicabilidade do precedente do Supremo Tribunal Federal à hipótese dos autos, peço vênias para divergir do eminente relator.

A despeito da formação daquele precedente ter tido somente em conta a suposta violação da legislação municipal e estadual, entendo que a tese sufragada pelo STF tem plena incidência na presente hipótese.

Com efeito, ainda que o imóvel não tenha a metragem mínima estabelecida pela legislação infraconstitucional, seja municipal, estadual ou federal, para efeito de parcelamento do solo urbano, isso não é óbice ao reconhecimento do benefício constitucional, cuja finalidade é marcadamente social e voltada à população de baixa renda, sendo talvez uma das principais concreções do princípio da função social da propriedade insculpidas na nossa Carta Magna.

Destarte, respeitados os parâmetros constitucionais, é plenamente possível o reconhecimento ao direito à usucapião especial.

Dentro dessa ordem de idéias, acompanhando os precedentes jurisprudenciais destacados e a inexistência de regra constitucional que delimite a área mínima passível de ser usucapida, entendo que não se configura

Superior Tribunal de Justiça

obstáculo ao reconhecimento da usucapião o fato de a dimensão do imóvel usucapiendo ser inferior à metragem estabelecida pela Lei n.º 6.776/79.

Assim, rogando novamente vênias ao eminente Relator e com todo respeito ao entendimento por ele defendido em seu voto, entendo que a solução ao presente caso deve ser no sentido de se reconhecer a possibilidade de aquisição do imóvel em questão mediante usucapião urbana especial.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial para afirmar a inexistência de óbice para que imóvel urbano possa ser objeto da usucapião especial urbana.

Como a sentença e o acórdão decretaram a extinção do processo sem a apreciação dos demais requisitos constitucionais e legais da usucapião especial urbana, devem os autos retornar ao juízo de primeiro grau para regular processamento e julgamento do feito.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0149923-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.360.017 / RJ**

Números Origem: 20042020057070 200900107484 201113702063 56020720048190202

PAUTA: 05/05/2016

JULGADO: 05/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIDIA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ANDRÉA VAZ DE SOUZA PERDIGÃO - DEFENSORA PÚBLICA
DENISE BAKKER - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : GENÉSIO BISPO FERREIRA
ADVOGADO : VERO FERNANDES BAPTISTA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Senhor Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dando provimento ao recurso especial e a retificação do voto do Sr. Ministro Relator, a Turma por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.