

Usucapião de imóvel com área inferior ao módulo urbano

Guilherme de Almeida Ribeiro

1. Introdução

Em nosso ordenamento jurídico há diversas formas pelas quais se pode adquirir a propriedade de um bem.

Além dos métodos mais usuais, como a compra e venda, a doação ou a sucessão hereditária, há formas bastante inusitadas, algumas das quais são estudadas apenas nos cursos de Direito, tamanha é a improbabilidade de acontecerem na prática. Citam-se, para os bens imóveis, a aluvião¹, a avulsão² e o álveo abandonado³, ou, para os bens móveis, o achado de tesouro⁴.

Entretanto, há uma forma de aquisição de propriedade que, embora não seja exatamente corriqueira, é comum o suficiente para que até mesmo pessoas sem conhecimento jurídico tenham ouvido falar a respeito: **a usucapião**.⁵

¹ É o acréscimo lento formado nas margens dos rios, por depósitos e aterros naturais ocasionados pelas correntes ou pelo desvio das águas. O terreno que assim se forma pertence ao dono do terreno marginal.

² Ocorre quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destaca de um imóvel e se junta a outro. Neste caso, o dono do segundo imóvel adquire a propriedade do acréscimo, desde que indenize aquele que perdeu parte do seu bem.

³ É quando o leito de um rio seca. O terreno que daí surge pertencerá aos proprietários ribeirinhos.

⁴ Que é, literalmente, quando se encontra um “depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória”. Neste caso, o tesouro será dividido igualmente entre quem encontrou o tesouro e o proprietário do imóvel no qual ele foi encontrado.

⁵ Ou “o usucapião”. A discussão sobre o gênero da palavra será travada logo adiante.

O conceito detalhado de usucapião será visto mais adiante, sendo que, por ora, basta defini-la como a aquisição de propriedade que se dá pelo exercício da posse durante determinado lapso de tempo. De forma extremamente simplificada, é dizer que, se a pessoa possui determinado bem durante certo tempo, poderá requerer que esta posse se transforme em propriedade.

No tocante específico à usucapião de bens imóveis, quando o objeto da ação é um lote inteiro, usualmente não há necessidade de maiores digressões para além da análise dos requisitos usuais de posse, tempo e *animus domini* (requisitos estes que serão objeto de análise mais detalhada no momento oportuno).

Por exemplo, se o objeto da ação de usucapião é o imóvel de matrícula X, salvo situações excepcionais (como a necessidade de retificação de matrícula cuja descrição não se coaduna com a realidade fática), é desnecessário verificar se o lote em si atende à lei de zoneamento urbano. Presume-se que sim, pois do contrário a matrícula sequer teria sido aberta em primeiro lugar.

Entretanto, a situação se torna um pouco mais controversa quando o objeto da usucapião é apenas parte de um lote.

A controvérsia surge porque, na transferência do imóvel pelos meios convencionais (como o registro de escritura pública de compra e venda), sempre deverá ser examinado pelo tabelião se o imóvel transferido observa o módulo urbano ou rural, pois os limites legais têm que ser respeitados. Mas e na usucapião?

Afinal, em caso de procedência da ação de usucapião, o

lote em questão será teoricamente⁶ dividido em duas áreas distintas: a área objeto da usucapião passará a ser de propriedade do autor da ação, enquanto que a área remanescente continuará sendo do proprietário registral.

Quando ambas as áreas puderem individualmente serem registradas como matrículas separadas, ou seja, quando respeitarem individualmente a lei de zoneamento urbano, não se vislumbram maiores dificuldades. Resolvida a ação de usucapião, as partes poderão simplesmente solicitar o desmembramento do lote.

O que ocorre, entretanto, quando a área usucapida ou a área remanescente (ou ambas) não atender aos requisitos mínimos do zoneamento local? Para ser mais específico, naquilo que interessa ao presente texto, **o que ocorre quando a área que se pretende usucapir é menor do que o módulo urbano ou rural?**

A questão é de tamanha relevância que foi objeto de julgamento em sede de recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, que assim delimitou a controvérsia:

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

Ainda que o STJ tenha recentemente respondido à pergunta acima com um sonoro “não” “sim”, o estudo das razões que levaram a esta conclusão é bastante interessante.

⁶ O uso do “teoricamente” é aqui fundamental, uma vez que, como se verá adiante, a usucapião de parte de lote não necessariamente se confunde com o desmembramento desse lote.

2. Etimologia e gênero

Como breve comentário inicial, vale tratar da questão do gênero da palavra *usucapião*, se masculino ou feminino. Adianta-se que não há consenso sobre o assunto.

Em latim, a palavra *usucapio* vem da união do substantivo *usus* (uso) e do verbo *capere* (tomar, capturar). Sendo *capio* a conjugação na primeira pessoa do singular deste verbo, a palavra *usucapio* tem o sentido de “eu tomo pelo uso”. Vale notar que, em latim, *usucapio* tem o gênero feminino.

Já em português, embora *usucapião* venha diretamente do latim *usucapio*, a questão do gênero é mais complexa.

A busca em dicionários não traz resultados conclusivos. Aurélio Buarque de Hollanda Ferreira atribui à palavra o gênero feminino, enquanto que no Larousse o vocábulo aparece como masculino. Já no Michaelis e no Mirador a palavra aparece como tendo ambos os gêneros.

Entre os juristas tampouco há consenso. Enquanto Pontes de Miranda usa o feminino, Washington de Barros Monteiro e Theotônio Negrão empregam a palavra no masculino.

Nem mesmo na legislação a controvérsia tem resposta conclusiva. O projeto que antecedeu o Código Civil de 1916 usava o feminino, mas o Código em si optou pela grafia no masculino. Já o atual Código Civil retomou a flexão no feminino.

Consultando o repositório oficial de nosso vernáculo, o Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa (VOLP) da Academia Brasileira de Letras, constata-se que a palavra admite ambos os

gêneros⁷. Portanto, seja pela norma que rege nosso idioma (o VOLP), seja pelo uso amplamente difundido, é possível afirmar que tanto *a usucapião* quanto *o usucapião* estão corretos.

Isso posto, no presente artigo será empregado exclusivamente o gênero feminino, em respeito à palavra original em latim, adotando-se aqui o mesmo entendimento de Eliasar Rosa:

"Feminina em fonte nativa, feminina nos idiomas que a adotaram, não há motivo plausível para que essa relíquia do direito romano deserte de sua primitiva condição, transmigrando para o gênero masculino apenas em Português".⁸

Feita esta breve incursão etimológica e gramatical, prossegue-se com a discussão.

3. Usucapião. Origem e conceito.

A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade pela posse prolongada⁹, podendo ter como objeto bens móveis, imóveis ou até mesmo direitos reais (por exemplo, as servidões).

Trata-se de um mecanismo encontrado pelo legislador para regularizar uma situação de fato, de forma a permitir àquele que estiver na posse de um bem por longo período de tempo, desde que cumpridos alguns requisitos, que passe a ter não apenas a posse,

⁷ Vide <http://www.academia.org.br>, consulta em 15/10/2019.

⁸ ROSA, Eliasar. **Os Erros Mais Comuns nas Petições**. 9. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1993. p. 139. Vale ressaltar que o mesmo autor, entretanto, reconhece que o VOLP vigente à época adotava apenas o gênero masculino

⁹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Edição histórica, 1950. V. III

mas também a propriedade.

Como boa parte dos atuais institutos jurídicos envolvendo posse e propriedade, a usucapião tem sua origem no Direito Romano, mais especificamente na Lei das XII Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum*), que dava ao cidadão romano o direito de aquisição da propriedade de bens, desde que comprovada sua posse pelo prazo de um ou dois anos.

Conforme reconstituição feita pelo historiador Denis Godefroy¹⁰, esta seria¹¹ a redação da quinta alínea da Tábua Sexta:

TÁBUA SEXTA

Do direito de propriedade e da posse

(...)

5. As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano.

Assim, vê-se que na sua origem romana já estavam postos todos os elementos que constituem a usucapião e que perduram até hoje: o exercício da posse durante determinado lapso de tempo que culmina com a aquisição da propriedade.

Em sua origem romana, a usucapião tinha como objetivo convalidar vícios de legitimação. Não era vista primordialmente como uma forma de aquisição de propriedade, mas sim como um mecanismo que permitia ao cidadão, possuidor de boa-fé, regularizar sua situação jurídica e adquirir formalmente a propriedade de algo que já possuía no plano fático, sobretudo quando de outra forma lhe

¹⁰ SEGURADO, Milton Duarte – **Introdução ao Direito Romano**, 1ª edição, 2002, Ed. Jurídica Mizuno

¹¹ Diz-se “seria” pois o texto original da *Lex Duodecim Tabularum* foi perdido, sendo que o que temos hoje são compilações feitas a partir de um resgate histórico de fragmentos e citações de terceiros.

seria muito difícil ou até mesmo impossível cumprir todas as formalidades exigidas para a transmissão de bens.

O instituto da usucapião sofreu inúmeras modificações ao longo dos séculos, em especial com a criação de diversos cenários que ensejam prazos e requisitos distintos – como, por exemplo, a exigência de título e boa-fé em determinados tipos de usucapião. Entretanto, em sua essência, que é a aquisição da propriedade pela posse ao longo do tempo, a usucapião mantém-se praticamente intocada desde a Lei das XII Tábuas.

No direito brasileiro, a usucapião foi formalmente incorporada ao ordenamento jurídico no Código Civil de 1916, mais especificamente no artigo 530:

*Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:
(...)
III - Pelo usucapião.*

No Código Civil atualmente vigente, a matéria se encontra regulada a partir do artigo 1.238, cujos desdobramentos específicos serão vistos no tópico que segue.

4. Requisitos legais

O *caput* do artigo 1.238 do Código Civil de 2002 estabelece os requisitos para que se configure a aquisição da propriedade *imóvel* por usucapião:

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.

Já para bens *móveis*, assim dispõe o Código:

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Vê-se, portanto, que em todos os casos são dois os requisitos para a usucapião: a **posse** e o **lapso de tempo**.

Além do prazo geral de 15 anos para bens imóveis, a legislação civil prevê diversos outros prazos para a usucapião em situações específicas, como no caso de estabelecimento de moradia habitual (10 anos), área rural produtiva não superior a cinquenta hectares (5 anos) ou, ainda, posse com justo título e boa-fé (10 anos).

Qualquer que seja o prazo, entretanto, sempre haverá a necessidade do decurso de um lapso temporal mínimo para que se possa configurar a aquisição pela via da usucapião. Por este motivo, por vezes a usucapião também é chamada de *prescrição aquisitiva*. Isso porque a prescrição em geral consiste na *perda* de um direito¹² em função do decurso do tempo; já a usucapião seria a *aquisição* de um direito (no caso, a propriedade) em função do decurso do tempo.

¹² Tecnicamente, não é o direito em si que se extingue (a isso se chama decadência e não prescrição), mas tão somente o direito de ação, ou seja, a faculdade de perseguir em juízo aquele direito. A distinção pode parecer sutil, mas é bastante importante. Entretanto, não está no escopo deste artigo tal discussão.

Já quanto ao requisito da posse, esta não pode ser simples. Veja-se que a lei fala em “possuir como seu”. Ou seja, a posse exercida deve ser qualificada, no sentido de que não é qualquer posse que dá ensejo à usucapião, mas sim uma posse exercida como se o possuidor fosse o dono da coisa – é o chamado *animus domini*, a intenção de agir como dono.

Sobre a necessidade de *animus domini* nas ações de usucapião leciona Orlando Gomes:

“A posse que conduz à Usucapião, deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. a) O animus domini precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse. (...) Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com animus domini. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse animus, não pode adquirir a propriedade por usucapião. (...) Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem.”¹³

O *animus domini* é um requisito fundamental para a usucapião. Há situações em que a pessoa tem a posse, de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição e por longo período de tempo, e mesmo assim não tem direito a usucapir o bem.

¹³ GOMES, 1996, p. 166 *apud* Desembargador Raimundo Siqueira Ribeiro *in*: **Ementa:** Apelação Cível - Usucapião Extraordinário – Atos de mera tolerância - Não Configuração da Posse. - Ausência de Comprovação do Ânimo de Dono e do Lapso Temporal - Não-Reconhecimento - Recurso Improvido - Sentença Mantida. 1) A aquisição do imóvel pela prescrição aquisitiva reclama a conjugação de três elementos fundamentais, que são a posse, o tempo e a coisa hábil. Os três requisitos se somam para que seja alcançada a pretensão do usucapião extraordinário; ausente qualquer deles, a pretensão torna-se inalcançável. 2) Restando demonstrado nos autos que a posse dos apelantes sobre o imóvel deriva de atos de tolerância do proprietário ou possuidor, não há como se falar em possibilidade jurídica do pedido. 3- Recurso Improvido. (Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo – Terceira Câmara Cível/ Apelação Cível nº. 35970111437/ Rel. Desembargador Raimundo Siqueira Ribeiro/ Data de Julgamento: 24.08.2010/ Data da Publicação no Diário: 20.09.2010)

Os dois casos clássicos que ilustram esta situação são o comodato e a locação. Veja o que diz a doutrina sobre o assunto:

“Posse exercida em comodato. Prescrição aquisitiva. Reconhecido o comodato, não há que se cuidar de prescrição aquisitiva, ainda que tivesse decorrido o prazo suficiente, pois para tanto não é hábil a posse direta exercida pelo comodatário (RT586/133).”¹⁴

“Insta verificar que os atos de mera tolerância não induzem a essa posse. Por isso não é possível alegar usucapião na vigência de um contrato em que a posse é transmitida, caso da locação e do comodato, por exemplo.[...] a) Posse com intenção de dono (animus domini) – entra em cena o conceito de posse de Savigny, que tem como conteúdo (domínio fático) e o animus domini (intenção de dono). Essa intenção de dono não está presente, em regra, em casos envolvendo vigência de contratos, como nas hipóteses de locação, comodato e depósito.”¹⁵

Desta forma, independentemente do lapso temporal em que alguém se encontra na posse de um bem, se esta posse tiver origem em um contrato de comodato ou de locação, a real manifestação de vontade existente é a de atuar como comodatária ou locatária, jamais como dona ou proprietária. Em outras palavras, a pessoa não “possui como seu”, não fazendo jus à prescrição aquisitiva.

De todo o exposto, verifica-se que os requisitos para a usucapião conforme previsão do Código Civil são a **posse** e o **lapso de tempo**, devendo aquela ser exercida de forma mansa, pacífica,

¹⁴ NERY JUNIOR, Nelson. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery. 10.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 1.157.

¹⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 8.ed., São Paulo: Método, 2018, pp. 1072-1073.

contínua e com *animus domini*¹⁶.

Isso posto, há ainda que se falar da *usucapião constitucional*, assim chamada por estar prevista no artigo 183 da Constituição Federal de 1988:

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.

Veja-se que nessa modalidade de usucapião também estão presentes os requisitos de tempo (cinco anos) e posse qualificada (com *animus domini*, sem oposição e para fins específicos de moradia). Esta modalidade, entretanto, traz um requisito adicional: a área não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

A existência desse limite superior faz surgir a seguinte pergunta: existe algum limite *inferior*? É dizer, existe algum tamanho *mínimo* para que determinada área possa ser objeto de usucapião?

5. Da usucapião de área inferior ao módulo urbano

Afinal, existe tamanho mínimo de lote para a usucapião? Ou, como exposto na introdução e de forma mais específica, o fato de a área ser inferior ao módulo estabelecido em lei pode ser um óbice à sua aquisição pela via da usucapião?

¹⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20ª ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 182.

Para tanto, primeiro é preciso entender o que é *módulo*.

O termo em si admite diversos significados, inclusive com ramificações na matemática. De forma geral, pode ser entendido como a unidade de medida que regula as dimensões ou proporções que devem ter as diversas partes de um todo, ou como aquilo que serve de medida ou modelo.

Já para buscar o sentido jurídico, a questão demanda uma breve digressão histórica. Isso porque a definição de módulo urbano não aparece em lei, uma vez que a legislação que trata do assunto não usa o termo de forma expressa. Por exemplo, a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, não faz uso do termo “módulo” em nenhum momento – embora, como se verá logo adiante, seu conceito esteja presente.

No direito, a expressão “módulo” empregada em relação a tamanho de área surgiu no Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), mais especificamente da leitura conjunta dos artigos 4º, III e 65:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

(...)

II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III - "Módulo Rural", a área fixada nos termos do inciso anterior;

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

Na lição de Maria Helena Diniz, o Módulo Rural:

*“constitui uma medida ou unidade agrícola padrão, que serve de ponto de referência para a fixação da dimensão econômica dos imóveis rurais. É uma medida de área, correspondente à propriedade familiar (Estatuto da Terra, art. 4o, III), que, variando de acordo com as características geográficas e ecológicas da região e com o tipo de exploração nela dominante, tem por escopo assegurar um mínimo de renda, proporcionando ao agricultor e à sua família a subsistência e o progresso econômico-social”.*¹⁷

Posto de forma simplificada, módulo rural é a unidade imobiliária mínima admitida para a subdivisão de um imóvel rural.

Esse conceito foi então apropriado pelo direito urbanístico. Assim, trata-se de uma construção doutrinária e jurisprudencial (importada do direito agrário, como visto), segundo a qual *módulo urbano* nada mais é do que a área mínima a ser observada no parcelamento de solo urbano.

No âmbito da legislação federal, como acima mencionado, é a Lei nº 6.766/1979 que trata do parcelamento de solo urbano. Em seu artigo 4º, essa Lei traz diversos requisitos que devem ser respeitados para o loteamento – o que aqui interessa é aquele trazido no inciso II:

Art. 4o. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

¹⁷ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 463.

Verifica-se então que, nos termos da lei, não pode existir lote urbano inferior a 125 m².

Vale ressaltar que este é o limite mínimo geral disposto em lei federal. A própria Lei nº 6.766/1979 ressalva que Estados, Distrito Federal e Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo para atender às peculiaridades regionais e locais – e nem poderia ser diferente, uma vez que o artigo 24, I da Constituição Federal diz que a competência para legislar sobre Direito Urbanístico não é exclusiva da União.

No caso de Curitiba/PR, por exemplo, o tamanho mínimo dos lotes está regulado pela Lei Municipal nº 2.942/1966 e varia conforme o tipo de zoneamento. O menor lote urbano permitido no Município é aquele que se situa em Zona Residencial 4 (ZR-4), e deverá ter frente de 10 m e área de 250 m². Como comparação, o menor lote em zona comercial (ZC1) tem área mínima de 300 m², enquanto que 750 m² é o mínimo para lotes em áreas industriais (ZI-1). Já para áreas rurais, o lote mínimo é de 5.000 m². Evidentemente, outras localidades possuem suas próprias regulamentações específicas.

Esclarecido o que se entende por módulo urbano, cumpre agora vislumbrar qual sua relação com a usucapião.

Partindo do princípio de que módulo urbano é a unidade imobiliária mínima admitida para a subdivisão de um imóvel urbano, durante muito tempo se entendeu que não seria possível a usucapião de área menor do que o módulo urbano – do contrário, estar-se-ia permitindo a subdivisão de um imóvel em área menor do que a mínima prevista em lei.

Como se vislumbra dos julgados abaixo, até mesmo o

Superior Tribunal de Justiça já chegou a decidir nesse sentido:

CIVIL - RECURSO ESPECIAL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - **ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO** - LEI MUNICIPAL - VEDAÇÃO - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 550 e 552 DO CC/16 - INOCORRÊNCIA. 1 - In casu, como bem ressaltado no acórdão impugnado, **“o imóvel que se pretende usucapir não atende às normas municipais que estabelecem o módulo mínimo local, para parcelamento do solo urbano.”** (fls. 168/169), não constituindo o referido imóvel, portanto, objeto legalizável, nos termos da lei municipal. Conforme evidenciado pela Prefeitura Municipal de Socorro, no Ofício de fls. 135, o módulo mínimo para o parcelamento do solo urbano daquele município é de 250m², e o imóvel em questão possui apenas 126m². **Ora, caso se admitisse a usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel.** 2 - Destarte, incensurável o v. acórdão recorrido (fls. 169) quando afirmou que "o entendimento do pedido implicaria em ofensa a norma municipal relativa ao parcelamento do solo urbano, pela via reflexa do usucapião. Seria, com isso, legalizado o que a Lei não permite. Anotou, a propósito, o DD. Promotor de Justiça que, na Comarca de Socorro, isso vem ocorrendo "como meio de buscar a legitimação de parcelamento de imóveis realizados irregularmente e clandestinamente." 3 - Recurso não conhecido.

(STJ. REsp 402.792/SP. Rel. Min. Jorge Scartezini. Órgão Julgador: 4ª Turma. Julgado em 26/10/2004)

USUCAPIÃO ESPECIAL - Imóvel urbano - O apelante pretende usucapir lote de terreno em loteamento clandestino - Lote situado em área que não foi objeto de regular parcelamento de solo - O lote tem 112,97 m² , área inferior ao do módulo urbano - O art. 183 da Constituição Federal, prevê o usucapião especial urbano de imóvel urbano com área de até 250 m² , àquele que o possuir de maneira ininterrupta e sem oposição, por cinco anos, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural - O art. 182 da Lei Maior estatui que o parcelamento do solo urbano deve atender as exigências do plano diretor, tendo em vista a ordenação da cidade, como política de desenvolvimento e de expansão urbana - O art.

4a da Lei 6.766/79 impõe requisitos mínimos para o parcelamento do solo urbano, entre os quais área mínima de 125 m² - Interpretação sistemática - **Não pode ser admitido usucapião especial urbano de modo contrário ao regramento do parcelamento do solo, previsto na própria Constituição, na lei federal que regula o tema e na lei municipal que estabelece o módulo urbano** - O usucapião não é via adequada à regularização de loteamento clandestino - À falta de matrícula, não é possível o registro de sentença que concedesse o usucapião - Configurada a inutilidade do provimento jurisdicional pleiteado - Sentença mantida - Recurso improvido.

(TJ-SP. Apelação: 990.10.378810-9. Relator Paulo Eduardo Razuk. Órgão Julgador: 1a Câmara de Direito Privado. Julgamento em 01/02/2011)

APELAÇÃO CIVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM EXAME DO MÉRITO, POR SE TRATAR DE ÁREA COM METRAGEM INFERIOR AO MÓDULO URBANO MÍNIMO FIXADO EM LEI MUNICIPAL. 1. A Constituição da República, em seu art. 30, I e VIII, atribuiu aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bemestar de seus habitantes, na forma do artigo 182 da CRFB. 2. O direito constitucional à moradia, como um dos corolários da dignidade da pessoa humana, precisa ser protegido, porém não pode ser interpretado isoladamente, devendo ser ponderado com os demais princípios constitucionais, destacandose, no caso em tela, a função social da propriedade e a função sócio-ambiental da cidade. 3. **Admitir-se o parcelamento irregular do solo, em desacordo com a legislação elaborada pelo município, no uso das competências que lhe são outorgadas pela Constituição, significaria prestigiar interesses eminentemente privados, em detrimento de interesses de caráter público e social, trazendo, ainda, riscos ao direito difuso a um meio-ambiente equilibrado, ante a inevitável desordem urbana provocada pela proliferação de pequenas propriedades e pelo conseqüente processo de favelização da cidade.** SENTENÇA MANTIDA. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

(TJRJ. 13ª Câmara Cível. AC 0003335-91.2006.8.19.0202.

Relatora Des. Inês da Trindade. Julgado em 03/02/10).

Note-se que os julgados acima têm algo em comum (além de seu conteúdo, por óbvio): são todos relativamente antigos, datando de dez anos ou mais. Essa informação é relevante porque, ainda que existam julgados mais recentes que caminhem no mesmo sentido, de forma geral o entendimento majoritário dos tribunais hoje já não é mais o mesmo.

A posição atualmente dominante é a de que não há limite mínimo para a usucapião de imóvel, sendo que há basicamente duas linhas distintas de raciocínio que levam ao mesmo resultado.

Para a primeira linha, a legislação que trata de usucapião estabelece alguns requisitos básicos (posse e lapso temporal, como visto em tópico anterior), sem qualquer menção a área mínima. Ora, tivesse o legislador a intenção de estabelecer condições adicionais, como o respeito a uma área mínima, teria de alguma forma inserido o assunto em lei. Se a lei não impõe esta condição, não caberia ao Poder Judiciário fazê-lo.

A questão fica ainda evidente quando se trata da usucapião constitucional, uma vez que a Carta Magna impõe expressamente um limite máximo da área, mas nada diz quanto a um mínimo.

Portanto, para esta corrente, desde que atendidos todos os requisitos da *usucapio* (posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* exercida por determinado lapso de tempo), não há qualquer óbice a que a medida seja empregada, independentemente do tamanho da área. Este é o entendimento que se vislumbra nos seguintes julgados:

AÇÃO DE USUCAPIÃO. Suposta inviabilidade da prescrição aquisitiva em razão da metragem da área. Imóvel, a princípio, inferior ao módulo urbano previsto no Plano Diretor do Município de Itapeverica da Serra. Irrelevância. Lei Municipal, na espécie, que não derroga o **Código Civil, norma de cunho federal, o qual não prevê a metragem mínima para a usucapião**, na forma dos art. 1.238 e 1242, ambos do Código Civil. Precedentes: "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" (STF, RE 422.349, Min. Dias Toffli). Insurgências, outrossim, calcadas na ausência dos requisitos exigidos ao reconhecimento da usucapião. Afastamento. Alegação genérica, desprovida de conteúdo fático a permitir a reanálise do julgado. Prova pericial, outrossim, que expressamente afasta a área objeto da demanda daquela que foi objeto de transação pela apelante. APELO DESPROVIDO

(TJ-SP. Apelação 0006420-76.2012.8.26.0268. Relator Donegá Morandini. Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado. Julgamento em 29/10/2018)

Apelação. Usucapião. Improcedência decretada nos termos do artigo 185-A, do Código de Processo Civil. Área inferior ao lote mínimo reconhecido pela Lei Urbanística local. Irrelevância. Forma originária de aquisição da propriedade. **Limitação inexistente na Lei Federal**. Possibilidade de decreto, se preenchidos os demais requisitos. Necessidade de continuidade da ação. Recurso provido. (TJSP. 9ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 9090088-19.2009.8.26.0000. Rel.: Des. Silvia Sterman. Julgamento: 8 de abril de 2014)

Já a segunda linha de raciocínio não parte do texto expresso da lei ou da vontade do legislador, mas sim da própria natureza jurídica dos institutos. Módulo urbano é um elemento do direito urbanístico, enquanto que usucapião é uma forma de aquisição de propriedade, instituto típico do Direito Civil. Assim, ainda que certamente exista interação entre ambos, são institutos

distintos que tratam de coisas distintas.

A usucapião diz respeito à aquisição da propriedade, enquanto que o módulo urbano diz respeito à possibilidade de a propriedade adquirida se constituir em um lote autônomo. Posto de outra forma, a usucapião de parte de um lote não se confunde com o pedido de desmembramento da área parcial desse lote – embora certamente o segundo poderá seguir o primeiro.

É dizer, a usucapião tem por único objeto a aquisição de um bem pelo decurso de tempo. Se a aquisição desse bem será ou não seguida de pedido de desmembramento é assunto completamente alheio à *usucapio*. Assim, embora o atendimento à lei de zoneamento, aí incluído o respeito ao módulo mínimo, seja de fundamental importância para o desmembramento, o mesmo não pode ser dito da usucapião em si.

Este é o entendimento que boa parte da jurisprudência vem adotando nos últimos anos:

APELAÇÃO CIVIL - USUCAPIÃO IMÓVEL URBANO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO MÍNIMO - POSSIBILIDADE.

- O que se pretende não é o loteamento ou desmembramento do solo, mas, a aquisição originária da propriedade.

- A Constituição Federal não impõe qualquer restrição ao tamanho mínimo da área que se pretende usucapir.

(TJ-MG. Apelação Cível 1.0003.14.004977-0/001, Relator Des. Pedro Aleixo, 16ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento em 24/01/2018, publicação da súmula em 02/02/2018)

Apelação cível. Ação de usucapião especial urbano. Sentença de procedência. Imóvel objeto da lide que apresenta área inferior ao módulo urbano mínimo. Apelo do Município do Rio de Janeiro, na qualidade de terceiro interessado. **Limitação da legislação municipal para a constituição de lotes autônomos, direcionada ao parcelamento voluntário do solo pelos diversos modos negociais, que não pode influenciar na aquisição da**

propriedade por usucapião, por se tratar de modo originário de obtenção do domínio. **Necessária distinção que deve ser realizada entre aquisição originária da propriedade e o simples pedido de parcelamento do solo urbano, em razão de loteamento ou desmembramento de terras.** Artigo 183 da Constituição Federal que apenas delimita o tamanho máximo do imóvel, e não o mínimo, justamente porque qualquer outra ressalva poderia obstar o acesso ao direito à moradia. Sobreposição da norma de índole constitucional sobre as demais, hierarquicamente inferiores. Precedentes desta Corte Estadual no mesmo sentido, inobstante a controvérsia que paira sobre o tema. Apelo improvido. (TJ-RJ - APL: 01380772119998190001 RJ 0138077-21.1999.8.19.0001, Relator: DES. CELSO LUIZ DE MATOS PERES, Data de Julgamento: 26/02/2014, DÉCIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 09/04/2014 18:17)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - TERRENO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - IRRELEVÂNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM EXAME DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO - SENTENÇA CASSADA. - A ação de usucapião é instrumento processual posto à disposição de quem, tendo exercido a posse de bem imóvel pelo prazo de prescrição aquisitiva previsto em lei, pretenda adquirir-lhe a propriedade, em caso de impossibilidade de fazê-lo pelas vias tradicionais, seja por ausência de título a embasar a transferência do domínio, por resistência do atual proprietário, ou mesmo por impossibilidade de sua localização. - Tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do município em que localizado, **apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade - prevista na normatização de cada ente - aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário.**

(TJ-MG. Apelação Cível 1.0142.17.003453-2/001, Relator Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Julgamento em 08/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018)

Como exposto na introdução deste artigo, a questão é de tamanha relevância que foi objeto de julgamento em sede de recurso

repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça. Segundo informações do próprio STJ, havia mais de seis mil ações que estavam suspensas nos tribunais do país aguardando a fixação dessa tese.

A controvérsia foi afetada como Tema nº 985 e foi assim delimitada pela Corte Superior:

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

Corroborando o entendimento mais recente dos tribunais pátrios, a Segunda Seção do STJ julgou recentemente (em 03/12/2020) os Recursos Especiais REsp 1667842/SC e REsp 1667843/SC, definido por unanimidade a seguinte tese:

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

Neste julgamento, o STJ adotou as duas linhas de raciocínio acima mencionadas.

Nas palavras do ministro Luis Felipe Salomão, relator dos recursos especiais, caso o legislador quisesse estabelecer parâmetros mínimos para a usucapião de área urbana, certamente o faria de forma expressa:

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

discriminou.”

O ministro também reconheceu que, apesar de pertencerem a um mesmo corpo, as normas urbanísticas e a usucapião são institutos distintos. É dizer, o parcelamento do solo e as normas de edificação são providências relativas à função social da cidade, enquanto que a usucapião tem por objetivo a regularização da posse – que, quando reconhecida judicialmente, assegura o cumprimento da função social da propriedade:

“A função social da cidade não se efetiva de maneira apartada da função social da propriedade. Aliás, certo é que ambos os institutos são membros de um mesmo corpo e que a realização coordenada de ambos sempre promoverá um bem maior.”

Assim, seja porque o legislador não fez exigência de área mínima, seja porque usucapião e módulo urbano são institutos que tratam de assuntos correlatos, porém distintos, os ministros entenderam que a usucapião extraordinária se condiciona apenas ao preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

Em outras palavras, não há qualquer óbice para a aquisição de bem imóvel mediante usucapião extraordinária, mesmo quando a área usucapienda for inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. Este entendimento, que já estava se tornando majoritário dos tribunais, foi agora sedimentado pelo STJ.

6. Considerações finais

Analizado sucintamente o instituto da *usucapio*,

constatou-se que, no passado recente, os tribunais brasileiros (inclusive o STJ) entendiam que não podia ser objeto de usucapião o bem imóvel cuja área fosse inferior ao tamanho mínimo de lote, conforme módulo estabelecido em lei municipal.

Entretanto, este entendimento hoje é diferente, o que se eu com base em dois fundamentos.

Primeiro, porque se vislumbra que não há na lei qualquer requisito quanto a tamanho mínimo. Ao estabelecer as condições para a usucapião, o legislador falou em posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* exercida por determinado lapso de tempo. Assim, se o legislador não quis estabelecer o requisito de tamanho mínimo, não pode o Poder Judiciário fazê-lo. Parafraseando o ministro Luis Felipe Salomão, não pode o intérprete discriminar onde o legislador não discriminou.

Segundo, porque os institutos em si tratam de coisas diferentes. É necessário fazer a clara distinção entre a aquisição da propriedade e o pedido de parcelamento da propriedade adquirida em razão de loteamento ou desmembramento de terras. Enquanto que o tamanho mínimo do módulo urbano é um limite intransponível para o desmembramento, ele não aguarda qualquer relação com a usucapião em si.

Acatando estes dois fundamentos, o Superior Tribunal de Justiça pacificou a questão, ao efetuar julgamento em sede de recurso repetitivo, tendo firmado a tese de que “*o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão da área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.*”

Por fim, vale ressaltar o óbvio. O fato de o STJ ter

firmado este entendimento certamente alarga o horizonte de possibilidade de aquisição da propriedade por usucapião, atendendo ao anseio de milhares de jurisdicionados (como dito, havia cerca de seis mil ações que aguardavam este julgamento), mas em nada altera os demais requisitos legais.

É dizer, o STJ apenas reconheceu ser possível a usucapião de área inferior ao módulo urbano; entretanto, ainda é ônus do autor comprovar a posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* exercida por determinado lapso de tempo, bem como eventuais requisitos específicos conforme o tipo de usucapião.