



1.12.

INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 2825248-2022

ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL ESPECIAL URBANO SITUADO EM LOTEAMENTO CLANDESTINO

Referência: Sei nº 19.16.1138.0044884/2022-40

Assunto: Usucapião de imóvel especial urbano situado em loteamento clandestino.

1. OBJETO

A Promotora de Justiça Luana Cimetta Cançado, da 1ª Promotoria de Justiça Comarca de Bom Despacho, solicita apoio da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo para firmar convicção sobre a possibilidade de usucapião especial de imóvel urbano situado em loteamento clandestino.

2. ANÁLISE

O instituto da usucapião especial urbana, também conhecida como usucapião constitucional, para moradia ou *pro misero*, é uma forma de aquisição originária da propriedade, por meio da qual, preenchidos determinados requisitos previamente estabelecidos na norma, o interessado adquire a propriedade de imóvel urbano. Encontra previsão no art. 183 da Constituição Federal, que prescreve:

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.

§ 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.

No mesmo sentido, o disposto no art. 1.240 do Código Civil:

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.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Nos termos dos dispositivos referidos, a usucapião especial urbana depende da comprovação pelo interessado da posse mansa e pacífica de um imóvel urbano por ele utilizado como sua moradia ou de sua família, de área não superior a 250 metros quadrados, por período não inferior a cinco anos, desde que não seja ele proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural.

O Superior Tribunal de Justiça já admitiu a possibilidade de reconhecimento da usucapião sobre imóveis urbanos localizados em loteamentos clandestinos e/ou irregulares, quando do julgamento do Recurso Especial 1818564/DF – Tema 1025, no qual restou firmada a tese de que é “cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DR, por usucapião, ainda que pendente de regularização urbanística”:

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. (...) 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. (...). 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. (REsp 1818564/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2021, DJe 03/08/2021)

Cumpre transcrever trecho da fundamentação do referido julgado:

“(…)

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 (...) 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.

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."

Na mesma linha, o Pleno do Supremo Tribunal Federal já havia fixado a tese, em repercussão geral, segundo a qual "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)" (STF, RE nº 422.349/RS, Rel. Min. Dias Tóffoli, julg. 29/04/2015).

Nestes termos, é de se concluir pela possibilidade de reconhecimento da usucapião especial, uma vez presentes os requisitos referidos nas normas de regência, independentemente da regularidade do parcelamento na qual esteja inserida a área, considerando ser a usucapião uma forma originária de aquisição, que se funda somente no exercício de posse, no tempo e no *animus domini*.

A propósito, vem entendendo o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL OU URBANO - IRRELEVÂNCIA - LOTEAMENTO IRREGULAR - PROSSEGUIMENTO DO FEITO - POSSIBILIDADE - SENTENÇA CASSADA. - O fato de o imóvel “sub judice” ser inferior ao módulo rural e/ou urbano ou integrar loteamento irregular não configura óbice legal para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, uma vez que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, sendo irrelevante a irregularidade administrativa. - Deve-se cassar a sentença e determinar o regular processamento do feito, tendo em vista que o autor juntou documentos suficientes para a individualização do imóvel. (TJMG – Apelação Cível 1.0142.16.001239-9/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2021, publicação da súmula em 18/11/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - LOTEAMENTO IRREGULAR - UTILIDADE DO PROVIMENTO - INTERESSE PROCESSUAL - PRESENÇA. Inexistindo estipulação legal da regularidade do loteamento do qual é fruto o imóvel objeto da contenda como requisitos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva com o objetivo de constituição do direito de usucapião, é de se reconhecer não haver óbice para configuração do interesse processual em Ação de Usucapião de bem fruto de loteamento irregular, sob pena de se criar entrave fático e jurídico não estabelecido em lei. (TJMG – Apelação Cível 1.0142.17.001714-9/002, Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/07/2021, publicação da súmula em 09/07/2021)

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, conclui-se pela possibilidade de reconhecimento da usucapião especial de imóvel urbano situado em loteamento irregular/clandestino, desde que preenchidos os requisitos legais estabelecidos no art. 183 da Constituição Federal e 1.240 do Código Civil.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 25 de abril de 2022.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo