

# OS LIMITES MÉTRICOS DA ÁREA USUCAPÍVEL URBANA INDIVIDUAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Neuton Jardim dos Santos<sup>84</sup>

## RESUMO

Nestas breves linhas, será apresentado um panorama da usucapião especial urbana individual, inserida na nossa Constituição Federal de 1988, com base no método de pesquisa bibliográfica. Inicialmente, este artigo trata do conceito de usucapião, dos requisitos dessa modalidade e, em especial, das posições doutrinárias e jurisprudenciais sobre os limites de metragem estabelecidos no texto constitucional. A partir dessas considerações, será realizada uma análise crítica sobre o instituto e sobre a possibilidade de flexibilização da medida da área para atender aos objetivos teleológicos dessa modalidade de usucapião, segundo o direito brasileiro.

**PALAVRAS-CHAVE:** Constitucional. Usucapião Urbana. Limites Legais de Metragem.

## ABSTRACT

---

<sup>84</sup> Defensor Público do Estado do Tocantins. Mestrando em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos pela Universidade Federal do Estado do Tocantins - UFT em parceria com ESMAT – Escola da Magistratura do Estado do Tocantins. Graduado em Direito pela Unirg. Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Unitins. Especialista em Direito Público pelo ITOP. Especialista em Direito e Processo Constitucional pela Universidade Federal do Tocantins-UFT.

In these brief lines, we will present an overview of the individual special adverse possession in urban areas, described on The Brazilian Federal Constitution since 1988, by means of the bibliographic research method. This article initially deals with the concept of adverse possession, the requirements for that modality and, particularly, doctrinal positions and jurisprudence on the footage limits established in the Constitution. Departing from that discussion, it will be carried out a critical analysis on the institute and on the possibility of making the area measurement more flexible in order to meet the teleological objectives of that type of adverse possession under Brazilian law.

**KEYWORDS:** Constitutional. Urban Adverse Possession. Legal Footage Limits.

## INTRODUÇÃO

Usucapião é o modo autônomo de aquisição da propriedade móvel e imóvel mediante a posse qualificada do bem pelo prazo legal. Provém de *usus* (posse) e *capio, capere* (tomar, adquirir), ou seja, significa adquirir pela posse (COSTA, 1999).

O Código Civil de 2002, ao iniciar a Seção I do Capítulo II, Título III, trata “Da Usucapião”, demonstrando que o legislador brasileiro optou por se referir ao termo adotando o gênero feminino, ao contrário das disposições do Código Civil de 1916.

Para Diniz (2010), a usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário,

tanto assim que o transmitente do bem, objeto da usucapião, não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara a sentença aquisitiva por usucapião.

A doutrina admite duas ordens de fundamentos para a usucapião: a subjetiva e a objetiva. Sob o aspecto subjetivo, a perda da propriedade por usucapião tende a ser justificada pela renúncia presumida do titular do direito real em favor do possuidor. Assim, se interpreta a sua atitude como omissa ou negligente em relação à posse por todo o tempo previsto na lei. Sob o aspecto objetivo ou do interesse social, a usucapião é a garantia da estabilidade dos direitos reais. Não haveria a segurança dos titulares de direitos reais se fosse possível investigar a legitimidade dos títulos de propriedade ao longo dos séculos, pois pelo princípio da filiação dos domínios, um só título ineficaz comprometeria todos os posteriores, ensejando ação reivindicatória imprescritível, a ameaçar os atuais proprietários indefinidamente. Processualmente, geraria um caos nos tribunais a admissão de prova imemorial ou diabólica do domínio, com levantamento de títulos através de séculos. Com a usucapião, a posse pacífica por tempo certo sana todos os vícios dos títulos e até os torna prescindível, gerando um domínio por modo próprio e autônomo, trazendo tranquilidade para os adquirentes, sua família, sociedade, além do estímulo para exercício da função social da posse, sobretudo os imóveis (COSTA, 1999).

A usucapião especial urbana se distingue das demais modalidades, principalmente, por ter um prazo determinado consideravelmente inferior se comparado com as outras espécies, sendo esse de cinco anos contínuos e

sem oposição, de acordo com artigo 183 da Constituição da República Federativa do Brasil.

## 2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO ESPECIAL INDIVIDUAL URBANA

### 2.1 LEGITIMIDADE, POSSE E *ANIMUS DOMINI*, LAPSO TEMPORAL, DISPENSA DE TÍTULO E BOA FÉ E AUSÊNCIA DA CONDIÇÃO DE PROPRIETÁRIO DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL

Usucapião individual urbana é prevista pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu artigo 183, que dispõe que:

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. (BRASIL, 2020a).

Por sua vez, o Código Civil de 2002 também repetiu o mandamento constitucional no artigo 1240:

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. (BRASIL, 2020b).

Além desses documentos, a Lei n. 10.257/01(Estatuto das Cidades) igualmente disciplinou o assunto no artigo 9º:

Aquele que possuir como sua área ou edificação 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. (BRASIL, 2001).

Pelo que se observa nos regulamentos legais citados, há exigências constitucionais de atender aos requisitos lá estabelecidos para que o possuidor possa ter declarada a usucapião do imóvel em seu favor, quais sejam:

- a) legitimidade;
- b) posse e *animus domini*;
- c) lapso temporal;
- d) dispensa de justo título e boa fé;
- e) ausência da condição de proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- f) área usucapível.

Cada um desses requisitos será brevemente comentado, tendo como foco específico a discussão sobre os limites de metragem do imóvel usucapiendo.

O objetivo da usucapião constitucional individual urbana é a garantia de moradia ao possuidor e à sua família. Logo, o detentor deverá ostentar a

condição de pessoa física. Essa deve ser toda pessoa que seja capaz de direitos e deveres na ordem civil, nos exatos termos do Código Civil, ou seja, pessoa física a partir de dezoito anos, com prática de atos por si; aquelas abaixo de dezesseis anos (absolutamente incapazes), acima de dezesseis e abaixo de dezoito anos (relativamente incapazes) e os incapazes, nos termos da Lei 13.146/15, respectivamente estes três últimos grupos com prática de atos por representação ou assistência de pais ou tutores.

A pessoa jurídica fica excluída da legitimidade para usucapir nessa modalidade, haja vista que há exigência legal de que o imóvel seja utilizado para moradia própria ou de família, o que não alcança a pessoa jurídica.

A norma constitucional exige expressamente que o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural.

Tanto o brasileiro nato como o naturalizado podem ser legitimados para ostentar a condição de possuidor para fins de obtenção do direito de usucapir. Já para os estrangeiros, há necessidade de residência no país para que se obtenha a legitimidade para usucapir imóvel nessa modalidade, até porque é exigido que o bem seja utilizado para sua moradia ou de sua família.

A posse tem extrema relevância para a aquisição do imóvel pela usucapião. Essa deve se revelar com *animus domini*, ser caracterizada pela ininterruptividade e pacificidade, além de ser mansa, direta e pessoal. Ademais, há a exigência de elemento subjetivo, ou seja, o desejo de se obter o bem para moradia pessoal ou da família.

Ainda acerca do elemento subjetivo da posse, temos que considerar

que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que, muito embora a posse deva ser para fins de moradia do possuidor ou de sua família, nada impede que essa posse tenha um caráter híbrido de moradia e comercial, desde que esse seja em prol do desenvolvimento da família. É a posição jurisprudencial hoje no STJ:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018.

2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.

3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.

5. Recurso especial provido. (BRASIL, [2020d]).

A relatora do caso, a Ministra Andrichi, aduziu, em seu voto, que não se exige a exclusividade residencial da área a ser usucapida, traçando

que

Em conclusão, o uso misto da área a ser adquirida por meio de usucapião especial urbana não impede seu reconhecimento judicial, se a porção utilizada comercialmente é destinada à obtenção do sustento do usucapiente de sua família. Há, de fato, a necessidade que a área pleiteada seja utilizada para a moradia do requerente ou de sua família, mas não se exige que esta área não seja produtiva, especialmente quando é utilizada para o sustento do próprio recorrente, como na hipótese em julgamento. Nesse sentido, o art. 1.240 do CC/2002 não parece se direcionar para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada. (BRASIL, 2020d).

A lei fixou em cinco anos o prazo para o possuidor adquirir a área urbana para sua moradia e/ou de sua família, e o sujeito, sozinho ou com os parentes próximos, deve estar habitando o espaço continuamente. O objetivo desse prazo seguramente está baseado na razoabilidade, com o intuito de estabelecer uma punição também a quem não deu função social à sua propriedade, especialmente nas cidades do país onde há enorme déficit habitacional.

A usucapião especial urbana individual é instituto novo que foi inserido pela Constituição Federal de 1988, não havendo liames com anteriores espécies de usucapião previstas no Código Civil à época do seu aparecimento.

A lei não exige título ou boa fé nessa espécie, elementos que não refletem no *animus domini*. Nessa modalidade, os requisitos da boa fé e



justo título do usucapiente, que são indispensáveis na usucapião tradicional de menor prazo, passaram a ser dispensáveis.

Deve ser compreendido que a ausência de tais requisitos deve-se ao fato de que o possuidor, nessas condições, age no intuito de escapar do relento e edificar o direito fundamental da moradia a si próprio ou à sua família, escancarando a busca pela sobrevivência. Dispensam-se o justo título e a boa fé.

Tanto a Constituição de 1988 como as leis ordinárias exigem que o possuidor legitimado, que solicitará essa modalidade de usucapião constitucional individual urbana, não seja o proprietário de outro imóvel, na cidade ou no campo. Deve ostentar, portanto, a condição de não proprietário de imóveis, sendo privilegiada a primeira aquisição de um imóvel com a exigência dessa condição negativa do possuidor.

Objetivando coibir que se transforme o instituto em negócio com fins exclusivamente lucrativos, o legislador constitucional, em seu art. 183, § 2º, consignou que tal espécie de usucapião não será reconhecida ao possuidor mais de uma vez.

## 2.2 ÁREA USUCAPÍVEL

O Poder Constituinte Originário, por opção política, estabeleceu um valor métrico para o imóvel urbano a ser usucapido nessa modalidade. Fixou-se uma área de até 250m<sup>2</sup> (BRASIL, 2020a). Esse requisito será

abordado como o principal tema deste artigo, já que os limites métricos da área do imóvel, no caso concreto, podem e têm sido questionados.

Tanto a Constituição de 1988 como o Código Civil de 2002 expressam “área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados”. Portanto, o termo usado pelo Poder Constituinte Originário na Constituição é “área”. Igualmente, assim o fez o Código Civil (BRASIL, 2020b). Contudo, o Estatuto das Cidades incluiu a inovação de empregar a palavra “edificação”, o que, por certo, criará algumas dúvidas sobre os limites de metragem. A área ou a edificação deve ter até 250m<sup>2</sup>? Vejamos:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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. (BRASIL, [2018]).

Inicia-se a celeuma com a delimitação da meta constitucional, já que o objetivo foi a usucapião de uma superfície de até 250m<sup>2</sup>. De qualquer modo, o termo edificação de até 250m<sup>2</sup> não pode ser desprezado, pois seguramente terá incidências sobre apartamentos.

Soares (2004, p. 80), tratando do artigo 183 da Constituição, observa que

[...] a redação do citado artigo suscita dúvidas e discussões da doutrina quanto ao critério para distinguir se a área é urbana [ou] rural, se a metragem exigida é referente ao solo ou à construção e se é possível a aquisição por essa via em imóvel

de área superior à mencionada.

Assim, utiliza-se do pressuposto sobre a localização ou a destinação do bem? Para uma caracterização simplória, o imóvel urbano é aquele definido pela legislação municipal. Contudo, no Código Tributário Nacional, define-se o bem da cidade ou do campo pela destinação e não apenas pela localização em zona urbana de um Plano Diretor Municipal. É o que determina o artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN) (BRASIL, 2016a).

Além do mais, no mesmo CTN, estabelece-se que, além das regiões urbanas, tem-se as “áreas urbanizáveis e de expansão urbana”, as quais também se qualificam de hábeis a essa espécie de usucapião (NASCIMENTO, 1992).

Para Soares (2004, p. 81) “o entendimento doutrinário majoritário é que deve ser observada a localização, independente do critério do fim a que é destinado (critério da destinação)”. Estando o imóvel em local definido como parte da cidade pela legislação municipal, será possível qualificá-lo como tal. Como mencionado, incluem-se aqui as “áreas urbanizáveis e de expansão urbana”. (BRASIL, 2016a).

Há autores cuja posição atribui essa qualificação de urbano ao Poder Judiciário pelo julgamento (LOUREIRO, 2002).

O limite métrico constitucional, que deve ser observado, é o do solo ou do território construído? Essa é mais uma polêmica que foi reforçada pelo Estatuto das Cidades, quando trouxe, em seu texto, a expressão “área edificada”. Por uma interpretação literal da Constituição, o limite métrico de

área usucapível é o de solo de até 250m<sup>2</sup>. Isso é defendido por Salles (1997), sob o argumento de que os motivos norteadores do texto constitucional foram permitir a regularização de loteamentos clandestinos.

Venosa (2001), por seu turno, afirma que a área usucapível aplica-se ao solo ou à área edificada. O fato é que o objetivo constitucional é limitar, em regra, a superfície com a medida mencionada, seja para solo, seja para área construída. É utilizada a expressão “em regra”, pois o bom senso e a interpretação, em favor de quem deu função social ao imóvel urbano, não podem ficar presos aos limites puramente matemáticos. Portanto, surgem os seguintes questionamentos:

- a) se, por exemplo, o imóvel urbano tem 260m<sup>2</sup>, pode-se haver aquisição na modalidade usucapião constitucional individual, conforme previsto pelo artigo 183 da Constituição?;
- b) e se a construção for menor do que o módulo urbano definido pela lei municipal de parcelamento do solo, mesmo assim pode-se declarar a aquisição da propriedade por essa modalidade de usucapião?;
- c) e quanto a um imóvel com 450m<sup>2</sup>? É possível destacar, desse imóvel superior ao marco definido, uma área de solo usucapienda com não mais que 250m<sup>2</sup>?

Essas são inquietudes sobre as quais este texto tenta apresentar posições doutrinárias e jurisprudenciais.

Com referência à pergunta da letra “a”, o máximo de área de solo é 250m<sup>2</sup>, conforme o legislado. Se a área está 10m<sup>2</sup> acima do teto, como no

exemplo citado, não haveria razões para se indeferir a possibilidade de usucapião na modalidade do artigo 183 da Constituição. Primeiramente, não é razoável nem útil excluir o beneficiário possuidor devido a uma área superior tão ínfima. Pelo princípio da função social da propriedade, deve-se permitir a sua posse, já que não há um acréscimo extraordinário sobre o limite constitucional usucapável, bem como pela aplicabilidade, por analogia, do caráter de mera enunciação da área, de acordo com § 1º do artigo 500 do Código Civil. Barros (*apud* VENOSA, 2001) cita um julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, com interpretação ampliativa baseada no antigo artigo 1.136 do Código Civil de 1916, que hoje corresponde ao § 1º do artigo 500 do Código Civil, entendendo como meras enunciações os limites constitucionais e que o excesso não deve ultrapassar 1/20 de fração do limite constitucional. No caso analisado, a área tinha 259,70m<sup>2</sup>. No Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, há julgados recentes em sentido contrário sobre imóveis com 300m<sup>2</sup>:

Ementa<sup>85</sup>: Ação reivindicatória. *Usucapião* em defesa. *Usucapião* especial urbano. Requisitos necessários. Imóvel urbano superior à metragem legal inviabiliza o reconhecimento do *usucapião constitucional* urbano. A superação dos limites constitucionais para a caracterização do *usucapião* especial urbano demonstra a ausência de preenchimento dos requisitos necessários à declaração da prescrição aquisitiva e a improcedência do pedido feito na defesa da ação reivindicatória. Apelação cível a que se nega provimento. (RIO GRANDE DO SUL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2018).

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.

---

<sup>85</sup>Trata de um imóvel com 300m<sup>2</sup>.

AUSÊNCIA DE TEMPO MÍNIMO EXIGIDO PARA A DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO. SOMA DE POSSES. IMPOSSIBILIDADE. POSSES ANTERIORES QUE NÃO ERAM PACÍFICAS. POSSUIDORES ANTERIORES INTIMADOS ACERCA DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA QUE PENDE SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA SUPERIOR À 250m<sup>2</sup> PARA FINS DE ADEQUAÇÃO AO REQUISITO CONSTITUCIONAL. DIREITO DE RETENÇÃO DAS BENFEITORIAS ATÉ O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO. POSSE DE BOA-FÉ E VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Usucapião. Verifica-se a ausência do prazo mínimo exigido para a declaração do domínio, seja pela modalidade extraordinária ou ordinária, irrelevante se sob a égide do Código Civil anterior ou atual. Ocorre que os autores requereram a soma das posses dos anteriores possuidores. A soma de posses é permitida no ordenamento jurídico pátrio, mas para sua utilização é necessário que a posse anterior seja, também, qualificada. Contudo, há posses anteriores que não eram pacíficas, porquanto os possuidores haviam sido citados na ação reivindicatória que versa sobre o imóvel em debate. O tempo de posse *ad usucapionem* dos autores inicia em outubro de 1999 e finda em fevereiro de 2005 (data em que deixou de ser pacífica), de modo que os demandantes contam com 5 anos e 4 meses de posse. Por isto, independentemente da modalidade de usucapião ou da legislação adotada, os autores não chegam ao período mínimo de posse, qual seja, 10 anos. 2. Usucapião constitucional. Não é possível a declaração de domínio com base na usucapião prevista no art. 183, da CF/88, pois o imóvel possui área de 300m<sup>2</sup>, acima, portanto, dos 250m<sup>2</sup> limite. É vedado, outrossim, o desmembramento da área maior, a fim de adequação ao limite constitucional. 3. Embargos de terceiro. Direito de retenção. Restou demonstrado que os autores realizaram benfeitorias no bem. Desta forma, até mesmo em decorrência da vedação do enriquecimento sem causa, os autores devem ser indenizados e, dada a posse de boa-fé, têm direito à retenção. APELOS DESPROVIDOS. (RIO GRANDE DO SUL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2009).

Reiterando a pergunta da letra “b”, e se o imóvel for menor do que o módulo urbano definido pela lei municipal de parcelamento do solo, mesmo assim pode-se declarar a aquisição da propriedade por essa modalidade de

usucapião?

Sabe-se que a Constituição da República Federativa do Brasil fixou limite máximo de território, mas não o mínimo, ou seja, não há vedação para que se estabeleça usucapião constitucional individual urbana em área menor que módulo urbano fixado em lei de parcelamento de solo municipal, especialmente com base na interpretação teleológica da norma com fins de efetivação do direito de moradia.

No Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário nº 422349/RS, houve apreciação do tema em que, por maioria, deferiu-se possibilidade usucapião de área menor que 250m<sup>2</sup>, firmando-se a seguinte tese em repercussão geral:

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

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m<sup>2</sup>. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m<sup>2</sup>, destacada de um todo maior, dividida em 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. (BRASIL, 2015a).

O Superior Tribunal de Justiça tem julgado nesse sentido:

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

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

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

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

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



a força de trabalho, eventualmente com a ajuda deterceiros.

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

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

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

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

9. Recurso especial provido. (BRASIL, 2016b, p. 6-8).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul também definiu a possibilidade de que a área usucapienda seja inferior ao módulo urbano:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO PREVISTO NO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO. LEI MUNICIPAL QUE NÃO DERROGA O CÓDIGO CIVIL OU A CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NÃO PREVÊEM A METRAGEM MÍNIMA PARA A USUCAPIÃO. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE. –Na hipótese, as partes autoras residem na área usucapienda há mais de 40 anos e, nesse tempo, não houve qualquer fiscalização pela Administração Municipal. - Não fosse isso, a *usucapião* possui cunho meramente declaratório, ou seja, os Apelantes já possuem o domínio sobre o bem, buscando apenas a declaração de propriedade. - Observada a hierarquia das normas no ordenamento jurídico pátrio, não pode a Lei Municipal de âmbito local impedir e/ou *limita* a aplicação de norma federal (artigo 1.240, do Código Civil) – e *constitucional* (artigo 183 do CF), as quais não estipulam metragem mínima, de forma a impedir o reconhecimento da *usucapião*, devendo o apelo ser provido para reconhecer a aquisição da propriedade por intermédio da prescrição aquisitiva. APELO PROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2018).

Finalmente, sobre a pergunta da letra “c”, acerca do bem com 450m<sup>2</sup>. É possível destacar, desse imóvel superior a 250m<sup>2</sup>, a área de solo usucapienda (com não mais do que 250m<sup>2</sup>)? Sobre essa questão é necessário definir que: a) o máximo é 250m<sup>2</sup> de área usucapienda; b) a lei cria uma expectativa e estabelece vínculo de segurança jurídica para evitar surpresa aos destinatários da norma. A legislação determina demarcações métricas máximas, de modo que se tenha por objeto a medida absoluta igual ou inferior a 250m<sup>2</sup>. Todavia, deve-se se mencionar que, se a área urbana possuída encontrar-se inserida em superfície maior, mas corretamente delimitada e por longo período de posse, desde que as dimensões fáticas não excedam 250m<sup>2</sup>, não haveria óbice à usucapião nessa modalidade.

Gonçalves (2013, p. 244), reforça essa possibilidade, citando o

posicionamento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Ora, estando o imóvel usucapiendo bem descrito e identificado, tendo a requerente juntado a planta de loteamento a que pertence, impõe-se o prosseguimento da ação de usucapião especial, pois o imóvel acha-se individualizado, porquanto, o condômino pode usucapir, desde que exerça posse pro suo, com exclusividade, em área delimitada, demonstrando inequivocamente o *animus domini*, pelo prazo mínimo previsto em lei. Não há impossibilidade de usucapir área destacada em imóvel urbano, desde que, por suas características de localização e metragem, possa ser desmembrada, como é o caso em testilha.

Em sentido contrário, manifestou-se o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

Ementa: USUCAPIÃO URBANO CONSTITUCIONAL. POSSE EXERCIDA SOBRE ÁREA SUPERIOR AO LIMITE CONSTITUCIONAL. PEDIDO INDEFERIDO. ART. 183 CF. ART. 9º DA LEI 10.257/01. ART. 1.240 CCB. *O limite da extensão territorial no usucapião urbano constitucional deve ser analisado em relação à posse faticamente exercida, não sendo lícito ao usucapiente exercer posse sobre área superior e requerer o decote da área para que se reconheça seu domínio sobre área inferior, burlando o dispositivo constitucional.* RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2013, grifo do autor).

A defesa de quem é contrário sustenta que haverá surpresa ao proprietário de área maior que 250m<sup>2</sup>, pois a segurança jurídica dele seria a aplicação das normas de outras formas de usucapião, que não a usucapião especial urbana individual.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, depreende-se desta reflexão que a usucapião especial urbana individual decorre diretamente do texto constitucional e tem, como função precípua, a regularização dos imóveis sem destinação social, garantindo-se, ao possuidor que preencher os requisitos, o direito de ver declarada em seu favor a condição de proprietário daquele imóvel, com vista a lhe asseverar o direito sagrado e fundamental à moradia.

Os legitimados a postular essa modalidade de usucapião especial urbana individual são pessoas físicas, brasileiras natas ou naturalizadas, capazes em direitos e obrigações pela legislação civil, de modo que excluem as pessoas jurídicas e as estrangeiras.

Há exigência negativa, qual seja, não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A lei atribui esse benefício ao possuidor uma única vez com objetivo específico de que o instituto não se transforme em negócios com fins exclusivamente lucrativos.

A posse deve ser destinada à moradia do possuidor ou de sua família. Contudo, não se exige que a destinação de moradia seja exclusiva, isto é, pode cumular finalidades de moradia e comercial, desde que esta seja em favor da entidade familiar. Essa posse deve se revelar com *animus domini*, caracterizada pela ininterruptividade e pacificidade, além de ser mansa, direta e pessoal.

O prazo de cinco anos para aquisição foi levado em conta pelo princípio da razoabilidade e estabelece, com isso, uma punição a quem não deu destinação social ao imóvel urbano.

Não se exige, nessa modalidade de usucapião, boa fé e justo título.

São, pois, requisitos dispensáveis.

No que toca ao imóvel, a localização deve ser em espaço urbano, bem como em “áreas urbanizáveis e de expansão urbana”, de acordo com artigo 32 do Código Tributário Nacional, independentemente de sua destinação. Ademais, cabe ao Poder Judiciário, em situações concretas, verificar o espírito da Constituição para garantir primazia ao possuidor que deu função social ao imóvel e constituiu, em seu favor ou de sua família, o direito à moradia.

A metragem máxima estabelecida serve tanto para superfície do solo como da edificação. No que diz respeito a esse limite métrico, temos que considerar que a Constituição da República Federativa do Brasil fixou apenas limites máximos, não tendo a cautela de impor barreiras mínimas, de modo que leis municipais de parcelamento do solo não podem ser impeditivos para se obter, de acordo com essa modalidade de usucapião, uma fração menor do que o módulo urbano municipal. Não se impôs balizas mínimas, justamente com propósito de se dar a máxima efetividade ao comando constitucional do direito à moradia àquele que, de forma digna, deu uma função social à propriedade.

Quanto à possibilidade de se exceder os 250m<sup>2</sup>, verifica-se que se deve aplicar o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de evitar que diminutos excessos de metragem impeçam a aquisição do imóvel por essa modalidade de usucapião. Ademais, é imperativo que a experiência comum e os objetivos teleológicos da norma constitucional guiem os julgadores nessa tarefa.

Urge ressaltar que, nos precedentes aqui colacionados, entendeu-se que o excedente de até 10m<sup>2</sup> torna possível relevar o rigor da norma constitucional, sem aviltar a segurança jurídica do proprietário do imóvel expropriado de que estaria sendo surpreendido com a inovação. Leva-se em conta que o precedente não é estático, podendo surgir novas razões para ampliar ou reduzir essas concessões.

Ainda que controverso, já se entendeu ser possível que a área usucapienda de até 250m<sup>2</sup>, perfeitamente delimitada pelo possuidor, seja destacada de um espaço maior. Contudo, deve-se ter grande cautela nesses casos, pois a norma, dirigida aos proprietários com área maior que 250m<sup>2</sup>, pertence a outras modalidades de usucapião e, fatalmente, esses proprietários poderão alegar surpresa quanto à aplicação de norma diversa. De qualquer modo, quanto mais se ampliam as possibilidades de aquisição do imóvel, seguindo-se as exceções justificadas no texto constitucional, mais robustas deverão ser as fundamentações e as provas judiciais, além de confiáveis e dirigidas ao fim de aplicação da função social da propriedade e à garantia ao direito constitucional da moradia.

Da presente investigação resulta também a oportunidade de se ampliar a pesquisa mediante o estudo comparado entre as legislações brasileiras e as de outros países.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília-DF: Presidência da República, [2020a]. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm).  
Acesso em: 24 jan. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015**. Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Brasília-DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113146.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113146.htm). Acesso em: 16 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Brasília-DF: Presidência da República, [2020b]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm). Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial n.1430871**. Relatora Nancy Andrichi, 5 de maio de 2020. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 11 maio 2020c. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=USUCAPI%C3O+ESPECIAL+URBANA+E+REQUISITOS+PREENCHIDOS+E+UTILIZA%C7%C3O+MISTA%2C+RESIDENCIAL+E+COMERCIAL&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 fev. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial n.1777404/TO**. Relatora Nancy Andrichi, 5 de maio de 2020. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 11 maio 2020d. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/855173353/recurso-especial-resp-1777404-to-2018-0290399-1?ref=feed>. Acesso em: 22 fev. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília-DF: Presidência da República,

[2016a]. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm). Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial n.1430871**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 25 de maio de 2016. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 7 jun. 2016b. Disponível em:  
<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=@docn=%27004784030%27>. Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (17. Câmara Cível). **Apelação Cível, n. 70077593671**. Relator: Ministro Gelson Rolim Stocker, 25 de maio de 2016. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 7 jun. 2016c. Disponível em:  
<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=@docn=%27004784030%27>. Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 422.349/RS**. Relator: Ministro Dias Toffoli, 20 de abril de 2015. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 2 jun. 2015a. Disponível em:  
<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=@docn=%27004784030%27>. Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial n. 1040296/ES**. Relator: Ministro Marco Buzzi. Relator p/ Acórdão: Ministro Luis Felipe Salomão. 2 de junho de 2015. Brasília-DF: Superior Tribunal de Justiça, 14 ago. 2015b. Disponível em:  
<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=@docn=%27004784030%27>. Acesso em: 29 fev. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. (Tribunal Pleno). **Recurso Extraordinário n. 422349**. Relator Dias Tófolli, 29 de abril de 2015. Brasília-DF: Supremo Tribunal Federal, 5 ago. 2015c. Disponível em:  
<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=2215877&numeroProcesso=422349&classeProcesso=RE>



&numeroTema=815. Acesso em: 22 fev. 2021.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília-DF, ano 36, n. 143, p. 321, jul./set. 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/524/r143-25.PDF?sequence=4>. Acesso em: 29 fev. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 4.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 8.ed. Revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 5.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Usucapião coletivo e habitação popular. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 51, p. 150-168, 2002.

NASCIMENTO, Tupinambá Castro do. **Usucapião**. 6. ed. Rio de Janeiro: Aide, 1992.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (20. Câmara Cível). **Apelação Cível n. 70075575092. n. CNJ: 0321624-32.2017.8.21.7000**. Apelante: Rogério dos Santos Ribeiro. Relator: Desembargador Carlos Cini Marchionatti. 13 dez. 2017. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 2018a. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe\\_html.php](https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php). Acesso em: 29 fev. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (17. Câmara Cível). **Apelação Cível n. 7007593671**. Apelante: Antenor Fontoura de Almeida; Elida Martins de Almeida. Apelado: Justiça. Relator: Desembargador Gelson Rolim Stocker, 12 de julho de 2018. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 19 jul. 2018b. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70077593671&ano=2018&codigo=1149421](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70077593671&ano=2018&codigo=1149421). Acesso em: 29 fev. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (17.

Câmara Cível). **Apelação Cível n.70055946842**. Relator: Elaine Harzheim Macedo, 31 de outubro de 2013. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 18 nov. 2013. Disponível em:  
[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70055946842&ano=2013&codigo=1908195](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70055946842&ano=2013&codigo=1908195). Acesso em: 29 fev.2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (17. Câmara Cível). **Apelação Cível n. 70025334244**. Relator: Elaine Harzheim Macedo, 10 de setembro de 2009. Porto Alegre: Tribunal de Justiça, 23 set. 2009. Disponível em:  
[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70025334244&ano=2009&codigo=1471528](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70025334244&ano=2009&codigo=1471528). Acesso em: 29 fev. 2020.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

SOARES, Ronnie Herbert Barros. **Usucapião especial urbana individual**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001.v. 4.