

É possível usucapião urbana de apartamento, decide STF

123RF



Em decisão unânime, STF diz que apartamento se enquadra nas hipóteses do artigo 183 da Constituição
123RF

Para efeitos de usucapião de área urbana, o artigo 183 da Constituição não distingue a espécie de imóvel — se individual propriamente dito ou se situado em condomínio edilício (apartamento). Além disso, os requisitos constitucionais visam a viabilizar a manutenção da moradia de imóvel que não ultrapasse 250 metros quadrados.

Seguindo esse entendimento, o ministro Marco Aurélio, do Supremo Tribunal Federal, deu parcial provimento a recurso extraordinário sob sua relatoria, reconhecendo que apartamentos podem, sim, ser objeto de usucapião urbana.

O julgamento foi encerrado na última sexta-feira (28/8), no Plenário virtual. A decisão foi unânime. Acompanharam o relator os ministros Alexandre de Moraes, Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia, Luiz Fux, Gilmar Mendes e Ricardo Lewandowski. Luís Roberto Barroso entendeu-se suspeito e Dias Toffoli, impedido. Celso de Mello não participou do julgamento, em virtude de licença médica.

O caso concreto diz respeito a uma mulher de 63 anos que pleiteia a usucapião de um apartamento em Porto Alegre. O imóvel foi financiado por terceiro, que se tornou inadimplente. Por isso, o banco financiador iniciou procedimento para a alienação extrajudicial do bem. Diante disso, a mulher entrou na Justiça para tentar impedir a alienação e constituir-se como proprietária do imóvel.

No entanto, no primeiro grau, as duas ações foram extintas, sem julgamento de mérito. No caso da usucapião, o juízo de piso entendeu haver impossibilidade jurídica do pedido, pois a pretensão da autora não está amparada no artigo 183 da Constituição, justamente por se tratar de um apartamento.

Interposta apelação, o TJ-RS manteve a sentença, sob o fundamento de que o dispositivo constitucional em questão destina-se somente a lotes, e não a unidades de um edifício. A decisão do segundo grau também considerou que a aplicação



de "prazo reduzido" — cinco anos —, previsto no artigo, permitiria a aquisição do domínio, via usucapião, de imóveis amplos e luxuosos, subvertendo institutos do direito civil.

Ante a confirmação da sentença, a autora recorreu ao STF, que decidiu dar parcial provimento ao recurso. Isso porque a Corte não reconheceu o direito, em si, de a recorrente usucapir o imóvel, mas apenas determinou que o caso seja julgado no mérito — isto é, afastou a impossibilidade jurídica do pedido.

Clique [aqui](#) para ler o voto do relator
RE 305.416

Date Created
30/08/2020