

STJ estabelece entendimento sobre usucapião extraordinária

O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser impedido em razão de a área discutida ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. Esse entendimento foi estabelecido por unanimidade pela 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos ([Tema 985](#)).

Divulgação



O ministro Luís Felipe Salomão foi o relator dos recursos especiais no STJ
Divulgação

Com isso, mais de seis mil ações que estavam suspensas nos tribunais do país, segundo informações recebidas pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes do STJ, poderão agora ser resolvidas com a aplicação do precedente qualificado, que confirmou o entendimento já pacificado nas turmas de Direito privado.

O colegiado levou em consideração o precedente do Supremo Tribunal Federal no [RE 422.349](#), segundo o qual, preenchidos os requisitos do [artigo 183](#) da Constituição, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser impedido por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na área em que o imóvel está situado.

Segundo o [artigo 1.238](#) do Código Civil, a usucapião extraordinária pode ser reconhecida para aquele que exercer, durante 15 anos, a posse mansa, pacífica e ininterrupta da área. Ele poderá pedir ao juiz que declare a propriedade por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de imóveis. A lei diz também que o prazo pode ser reduzido para dez anos se o possuidor morar no imóvel ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo no local.

**Sem área mínima**

O relator dos recursos especiais no STJ, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que, caso o legislador quisesse estabelecer parâmetros mínimos para a usucapião de área urbana, certamente o faria de forma expressa, a exemplo da definição de limites territoriais máximos para a usucapião especial rural, prevista no [artigo 1.239](#) do Código Civil.

"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", afirmou.

O relator esclareceu também que, na decisão do STF no RE 422.349, estabeleceu-se a inexistência de inconstitucionalidade na lei municipal que fixa o módulo urbano em área superior a 250 metros quadrados, desde que isso não impeça ao particular a aquisição do direito de propriedade de área menor, no caso de o órgão de controle não questionar a aquisição no prazo legal. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.667.843**REsp 1.667.842****Date Created**

07/12/2020