Elisa Ferreira: O STF e a usucapião especial em apartamentos

Após quase duas décadas aguardando julgamento, foi recentemente apreciado pelo plenário do Supremo Tribunal Federal o recurso extraordinário com repercussão geral que reconheceu a possibilidade de usucapião especial aos apartamentos.

A autora ajuizou ação de usucapião, lastreada no artigo 183 da Constituição Federal, postulando a declaração de domínio em relação ao apartamento que utilizava para sua moradia havia mais de dez anos, sempre de forma pacífica e com *aminus domini*, ou seja, como se dona fosse.

O juiz extinguiu a ação sem qualquer decisão, por entender ausentes as condições da ação, por impossibilidade jurídica do pedido. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ-RS), o qual entendeu que a usucapião em questão destina-se à regularização dos loteamentos clandestinos e dos condomínios horizontais, inadmissível, portanto, sua extensão a apartamentos, não importando que se destinem exclusivamente para fins residenciais.

Para dirimir o impasse, o STF fez menção à lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e à lei de registros públicos, bem como citou o Estatuto da Cidade e o Código Civil, elucidando que estes não trazem nenhuma restrição a usucapir unidade condominial, deixando clara a possibilidade de incidência da usucapião especial prevista no texto constitucional não só para lotes urbanos, mas também para apartamentos, e desde que observados os demais critérios exigidos em lei.

Tendo em vista que o juiz de primeira instância não havia julgado o mérito da ação, o STF devolveu-lhe os autos para que aprecie o mérito e verifique se os critérios exigidos em lei foram observados, quais sejam: 1) área urbana de até 250 m²; 2) prazo de cinco anos de forma ininterrupta e sem oposição; 3) imóvel utilizado para moradia; e 4) não seja o interessado proprietário de outro imóvel urbano ou rural, critérios que deverão ser avaliados sob o entendimento do STF no sentido de que é possível a usucapião especial de apartamento.

Date Created
19/10/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.