

STJ permite usucapião urbana em loteamento irregular

Construções irregulares continuam existindo independentemente de decisão judicial. Assim, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça autorizou a aquisição por usucapião de imóveis particulares, ainda que irregulares, no Setor Tradicional de Planaltina, região administrativa do Distrito Federal.

Nattawut Thammasak



Nattawut Thammasak

O Ministério Público Federal alegava que não seriam cabíveis ações de usucapião referentes a imóveis sem registro em um loteamento não regularizado. Segundo o órgão, não haveria interesse de agir em tais ações, já que uma eventual sentença declaratória de usucapião não poderia ser levada a registro em cartório de registro de imóveis. Além disso, como as áreas são irregulares, não seria possível abrir novas matrículas para registro. Por fim, a regularização fundiária seria atribuição exclusiva da Administração distrital.

O ministro relator, Moura Ribeiro, apontou que a sentença declaratória pode ser levada a registro no ofício competente, mas a aquisição da propriedade não é condicionada ao registro da sentença. "A possibilidade de registro constitui um atributo, é dizer, um efeito da sentença declaratória de usucapião, não uma condição para o reconhecimento do direito material de propriedade ou para o exercício do direito subjetivo de ação", destacou.

Ainda de acordo com o magistrado, o fato de um imóvel estar inserido em um loteamento irregular não justifica a negativa do direito à usucapião. Isso porque o direito de propriedade declarado pela sentença é diferente da certificação e publicidade decorrente do registro, ou da regularidade urbanística da ocupação.

"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", assinalou.



O relator observou que a área está ocupada há décadas, mas o poder público "fingiu não ter visto nada" e ainda providenciou a instalação de diversos serviços e equipamentos públicos no local. Por isso, a declaração de usucapião não atrapalharia o processo de regularização fundiária da região.

"Desconhece-se uma decisão tão importante e pertinente para a edificação do capitalismo humanista como esta, outorgando, em larga escala, a propriedade imobiliária privada para dezenas de milhões de vulneráveis no Brasil, garantindo-lhes o direito de moradia por meio do patrimônio privado", diz **Ricardo Hasson Sayeg**, diretor da pós-graduação da Uninove.

REsp. 1.818.564

Date Created

05/07/2021