SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1932225 - DF (2021/0107155-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		PEDRO CORREA PERTENCE - DF033919
AGRAVADO	:	ARMENIA OLIVEIRA RIBEIRO
ADVOGADO	:	MARIO BATISTA - DF013694

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. O acolhimento da pretensão recursal quanto ao preenchimento ou não dos requisitos da usucapião extraordinária demandaria o revolvimento de matéria fática e reexame do substrato probatório dos autos, providência obstada, na via eleita, pela Súmula 7 do STJ.

2. A irregularidade registral do imóvel não impede a aquisição pela usucapião.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministro Marco Buzzi

Documento eletrônico VDA43131410 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 27/08/2024 17:56:27
Código de Controle do Documento: aa56f511-ddb7-4afb-8d34-3fc33fc9a4a9

Relator

Documento eletrônico VDA43131410 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 27/08/2024 17:56:27
Código de Controle do Documento: aa56f511-ddb7-4afb-8d34-3fc33fc9a4a9

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1932225 - DF (2021/0107155-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
		MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		PEDRO CORREA PERTENCE - DF033919
AGRAVADO	:	ARMENIA OLIVEIRA RIBEIRO
ADVOGADO	:	MARIO BATISTA - DF013694

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. O acolhimento da pretensão recursal quanto ao preenchimento ou não dos requisitos da usucapião extraordinária demandaria o revolvimento de matéria fática e reexame do substrato probatório dos autos, providência obstada, na via eleita, pela Súmula 7 do STJ.

2. A irregularidade registral do imóvel não impede a aquisição pela usucapião.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por **URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A**, contra decisão monocrática de fls. 1.069/1.076 (e-STJ), a qual negou provimento ao recurso especial interposto pela parte ora recorrente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim sintetizado:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO SEM MÉRITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. IMÓVEL PARTICULAR. REGULARIDADE URBANÍSTICA. EXIGÊNCIA NÃO PREVISTA EM LEI. SENTENÇA TORNADA SEM EFEITO. JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO.

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

ART. 1.013, §3º, CPC. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO. TRANSIÇÃO. 30 ANOS. ART. 2.028, CC/02. REGRAMENTO. CC/1916. REQUISITOS. CONFIGURAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIETÁRIA REGISTRAL. COMPRA APÓS PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. IMPROCEDÊNCIA.

1. Para o ajuizamento da ação de usucapião, o requerente deve demonstrar a configuração dos requisitos legais previstos no Código Civil, os quais estão elencados no artigo 1.242 do CC (antigo artigo 551 do CC/1916), no caso de usucapião ordinária, e no artigo 1.238 do CC (antigo artigo 550 do CC/1916), no caso de usucapião extraordinária, não se verificando, dentre os requisitos da usucapião, a obrigatoriedade de que o imóvel usucapiendo esteja situado em parcelamento regular.

2. A imposição de regularidade urbanística de imóvel particular como condição para o processamento da ação de usucapião significa submeter o requerente a exigência não prevista em lei para o instituto.

3. Em relação a posse ad usucapionem iniciada na vigência do Código Civil de 1916, o legislador elencou como requisitos da usucapião ordinária: posse ininterrupta e incontestada; prazo de 10 anos (entre presentes) ou 20 anos (entre ausentes); animus domini; justo título; boa-fé.

4. Não demonstrado o justo título, a propriedade originária do imóvel pode ser adquirida pela usucapião extraordinária, tendo por requisitos previstos no Código de 1916 os seguintes: posse ininterrupta e sem oposição; animus domini; prazo de 30 anos.

5. Iniciado o prazo na vigência do Código Civil de 1916, e consumado sob a égide do Código Civil de 2002, a definição da lei de regência do caso concreto deve seguir a regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código de 2002.

6. Se, na data da entrada em vigor do novo Código Civil, já havia transcorrido mais da metade do prazo de 30 anos da usucapião extraordinária, a situação jurídica do possuidor deve permanecer disciplinada pelo Código Civil de 1916.

7. Restando demonstrada a presença dos requisitos da usucapião extraordinária disciplinada pelo artigo 550 do Código Civil de 1916, deve ser julgado procedente o pedido, declarando-se a prescrição aquisitiva em favor do possuidor.

8. Ações de protesto em nome de terceiros não produz efeitos em relação ao possuidor de imóvel que delas não teve conhecimento nem fez parte.

9. Edital genérico, publicado em ação de protesto com o objetivo de intimar "todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho" não tem o condão de interromper a prescrição aquisitiva de possuidor do imóvel usucapiendo, quando se constata que teria sido plenamente possível identificá-lo como morador da área.

10. Deve ser julgada improcedente a pretensão reivindicatória do atual proprietário registral do imóvel, quando se verifica que a compra da área se deu após consumado o prazo da usucapião em favor do possuidor com ânimo de dono.

11. Recurso conhecido e provido.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 975/991, e-STJ), o recorrente apontou violação aos arts. 167, I, da Lei n. 6.015/73, 2.º e 8.º da Lei n. 6.766/79, 65 da Lei n. 4.504/1964, 2º, VI, letras "a" e "c" da Lei n. 10.527/2001, 726 do CPC/15 e 870 do CPC/73.

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

Sustentou, em síntese:

a) a impossibilidade de usucapião sobre imóvel irregular;

b) validade do protesto judicial interruptivo como marco interruptivo da prescrição aquisitiva do ora recorrido.

Contrarrazões às fls. 1.004/1.015, e-STJ.

Após decisão de admissão do recurso especial (fls. 1.018/1.020, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

O Ministério Público Federal se manifestou pelo **desprovimento** do recurso. (fls. 1.055/1.064, e-STJ)

Por decisão monocrática (fls. 1.069/1.076, e-STJ), este signatário negou provimento ao recurso especial, com amparo no enunciado contido na Súmula 7/STJ e com base em entendimento firmado em recurso especial repetitivo.

Em suas razões de agravo interno (fls. 1.080/1.097, e-STJ), a recorrente refuta os fundamentos em que se lastreou o *decisum* hostilizado, oportunidade em que reafirma os argumentos deduzidos no apelo nobre.

Impugnação às fls. 1099/1108, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado, motivo pelo qual ele merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Conforme anteriormente decidido, o tribunal local, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela demonstração dos requisitos para acolher os pedidos postos na ação de usucapião proposta pelo ora Recorrido, ficando prejudicada a ação reivindicatória ajuizada pela ora Recorrente. Confira-se (fls. 880/888, e-STJ):

> Analisando o que dos autos consta, verifica-se que a sentença merece ser tornada sem efeito.
>
> Embora o imóvel usucapiendo não tenha regularização urbanística e nem possua matrícula própria, por estar inserido em um imóvel maior, denominado Fazenda Paranoazinho, isso não significa, por si só, falta de interesse de agir da autora para pleitear a usucapião da área sobre o qual ela exerce a posse.
>
> Como é sabido, para o ajuizamento da ação de usucapião, o requerente deve demonstrar a configuração dos requisitos legais previstos no Código Civil, os quais estão elencados no artigo 1.242 do CC (antigo artigo 551 do CC/1916), no caso de usucapião ordinária, e no artigo 1.238 do CC (antigo artigo 550 do CC/1916), no caso de usucapião extraordinária.
>
> Não se verifica, dentre os requisitos da usucapião, a obrigatoriedade de que o imóvel usucapiendo esteja situado em parcelamento regular, donde se conclui que a imposição de regularidade urbanística do imóvel como condição para o

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

processamento da ação de usucapião significa submeter o requerente a exigência não prevista em lei para o instituto.

Na espécie, observa-se que a área ocupada pela autora é imóvel particular, cujos limites estão plenamente definidos, conforme memorial descritivo de ID 10957478 – p. 42, não havendo qualquer dominialidade pública sobre o imóvel.

Também não se cuida de lote inserido nos condomínios informais criados na Fazenda Paranoazinho, pois a autora ocupa, sozinha, uma porção de terras na Fazenda Paranoazinho, a qual denominou “Chácara Águas Belas”, conforme, inclusive, restou certificado por Oficial de Justiça por ocasião do cumprimento do mandado de verificação (ID 10957687)).

Além disso, não se trata de área indivisa, nem tampouco há notícia de que a autora tenha parcelado sua posse em lotes, sendo plenamente admissível o ajuizamento de ação de usucapião de área particular inferior à constante de matrícula maior, quando configurado condomínio “pro diviso”, como é o caso dos autos.

(...)

Relevante destacar, também, que a Câmara de Uniformização desta Corte, por ocasião do julgamento do IRDR nº 8, entendeu ser possível a aquisição de imóvel particular pela usucapião, ainda que pendente processo de regularização da área.

(...)

Cumpre ressaltar, também, que, consultando o registro imobiliário da Fazenda Paranoazinho (matrícula nº 545), constam diversas averbações de exclusão de áreas, comprovando que a área maior original já foi desmembrada em várias outras matrículas, por força de sentenças de procedência em ações de usucapião de áreas menores, a evidenciar que a ausência de regularização urbanística não impede a aquisição originária da propriedade pela usucapião.

(...)

Passa-se, então, a examinar o mérito da ação de usucapião (autos nº 0003490-55.2014.8.07.0006).

Alega a autora que, desde 15 de janeiro de 1981, é possuidora de imóvel denominado “Chácara Águas Belas”, localizado na Fazenda Paranoazinho, situado na BR 020, km, 04, atrás do Condomínio Morada dos Nobres, em Sobradinho/DF.

Esclareça-se, nesse ponto, que a ação de usucapião nº 0019737-24.2008.8.07.0006 (numeração dos autos físicos: 3636/90 e, posteriormente, 2011.01.1.190131-5), que também versa sobre imóvel situado na Fazenda Paranoazinho, não tem o condão de influenciar no julgamento da presente ação.

A fim de elucidar o tema e evitar o risco de decisões conflitantes, esta Relatora determinou que ambas as partes apresentassem documentos informando sobre a situação da autora ARMENIA naquele feito (ID 12489288 e ID 12962250).

De acordo com a documentação anexada pelas partes, a autora ARMENIA figura naquela ação como confinante do imóvel usucapiendo ali descrito.

Além disso, a perícia lá produzida expressamente excluiu a Chácara Águas Belas, que é o imóvel ocupado pela autora, da área possuída pelo requerente daquela ação (ID 13121715 – p. 2 e ID 13121729 – p. 3/4), donde se conclui que a área pretendida na ação de usucapião nº 0019737-24.2008.8.07.0006 é diversa do imóvel pretendido neste processo.

(...)

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

A data indicada pela autora como sendo o início da posse foi janeiro de 1981, quando estava vigente o Código de 1916. Ocorre que o cômputo do prazo de 30 anos, para efeito de caracterização da usucapião extraordinária, teve como termo final janeiro de 2011, ou seja, já sob a vigência do Código Civil de 2002, que reduziu o prazo da usucapião extraordinária para 15 anos (art. 1.238).

(...)

Tendo em vista que o Código Civil de 2002 entrou em vigor em janeiro de 2003, e levando-se em conta que, nessa data, já haviam passados 22 anos desde o alegado início da posse do imóvel pela autora, constata-se que mais da metade do prazo da usucapião extraordinária de 30 anos já havia transcorrido na data da entrada em vigor do novo Código, de modo que a situação jurídica da autora deve permanecer disciplinada pelo Código Civil de 1916, ou seja, o prazo para a usucapião extraordinária pretendida na inicial é de 30 anos.

(...)

Feitas essas considerações, passa-se a examinar se estão presentes os requisitos caracterizadores da usucapião extraordinária, quais sejam, posse ininterrupta e sem oposição, com animus domini, pelo prazo de 30 anos.

Volvendo ao caso vertente, e analisando o conjunto probatório formado pelos documentos apresentados pelas partes, conclui-se que a autora logrou demonstrar a presença dos requisitos da usucapião extraordinária disciplinada pelo artigo 550 do Código Civil de 1916, devendo ser julgado procedente seu pedido.

Num exame cronológico da prova documental, inicia-se pelas notas fiscais de ID 10957478 – p. 47/52, datadas de janeiro de 1981, em nome da autora ARMENIA e de seu ex-cônjuge Rômulo, as quais indicam que eles adquiriram materiais de construção exatamente na época aduzida pela autora como sendo o início da posse do imóvel usucapiendo e da construção da casa residencial da família no local, corroborando a alegação da autora de que ocupa a área desde 1981 com ânimo de dona.

Por sua vez, a declaração de ID 10957478 – p. 17, datada de 1985, de lavra de Antenor Fraga Fernandes e subscrita por Promotor de Justiça da Circunscrição de Sobradinho, fez menção a uma divisa existente entre certo imóvel situado na Fazenda Paranoazinho com a casa ocupada por Rômulo, ex-cônjuge da autora, a indicar que, àquela época, era público que a autora residia no local com a família.

Além disso, a queixa crime colacionada em ID 10957653 – p. 2/3, datada de 1987, dá conta de que, naquele ano, a autora praticava atos em defesa de sua posse contra invasores.

Outrossim, as fotografias de ID 10957669 também indicam a existência de uma casa residencial no imóvel, caracterizando a habitação familiar aduzida na inicial.

Prosseguindo na análise da prova documental, observa-se que, em setembro de 2000, foi elaborado memorial descritivo da área possuída pela autora desde 1981 (ID 10957478 – p. 42), restando sua posse bem delimitada geograficamente.

(...)

No caso particular dos autos, não há notícia de que a posse da autora tenha sido interrompida, ou mesmo que tenha havido oposição.

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

É certo que a ré, URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, aduziu, em sua contestação (ID 10957530 – p. 10/12), a existência de ações de protesto ajuizadas em 1987, 2000 e 2008 por herdeiros do proprietário registral da Fazenda Paranoazinho e por depositário judicial do imóvel, tendo por objetivo caracterizar oposição à posse dos invasores da fazenda.

Contudo, da análise das cópias das ações de protesto apresentadas pela ré (ID 10957534 – p. 30/95), não consta em nenhuma delas o nome da autora ou de seu ex cônjuge.

Ora, não poderia a autora saber da existência de ações de protesto em nome de terceiros, de modo que tais protestos não produziram efeitos em relação a ela.

Da mesma forma, edital genérico, publicado em ação de protesto com o objetivo de intimar "todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho" (ID 10957538 – p. 14), não tem o condão de interromper a prescrição aquisitiva da autora, quando se constata que seria plenamente possível identificá-la como moradora da área, como foi feito com dezenas de outros possuidores.

(...)

Diante de todos esses fundamentos, e restando comprovada a posse ininterrupta e sem oposição da autora ARMENIA, com ânimo de dona e por período superior a 30 anos, sobre o imóvel aduzido na inicial, o reconhecimento da prescrição aquisitiva em seu favor é medida que se impõe.

Conforme demonstrado pela prova documental, o termo inicial da prescrição aquisitiva ocorreu em janeiro de 1981, data em que a autora passou a ocupar o imóvel com ânimo de dona, consumando-se em janeiro de 2011, após 30 anos de posse ininterrupta do imóvel, devendo ser declarada, por sentença, a aquisição de domínio a partir de então.

Nesse contexto, a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula n. 7/STJ.

Nesse mesmo sentido, destacam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. MODIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ**. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO ENTRE AS PROVAS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. No caso, o Tribunal à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise soberana do contexto fático-probatório dos autos, sob o fundamento de que provas produzidas são suficientes para demonstrar a posse justa e ininterrupta do imóvel para moradia habitual, por mais de vinte anos e sem oposição.

4. Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal quanto ao preenchimento ou não dos requisitos da usucapião extraordinária demandaria o revolvimento de matéria fática e reexame do substrato probatório dos autos, providência obstada, na via eleita, pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

5. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp 1420654/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 08/10/2019 - g.n.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA N. 284/STF. **USUCAPIÃO DO ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002**. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.029 DO CC/2002. PRECEDENTES DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. **No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem e acolher a pretensão recursal de se afastar a declaração da usucapião extraordinária do imóvel litigioso, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.**

4. **Segundo a jurisprudência do STJ, na hipótese da usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238, parágrafo único, do CC/2002, "em razão do estabelecimento de moradia habitual, a regra de transição aplicável à hipótese não é a insculpida no art. 2.028 (regra geral), mas sim a do art. 2.029, que prevê forma específica de transição dos prazos do usucapião extraordinário, quando presentes as circunstâncias do § único, do art. 1.238" (REsp n. 1.088.082/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 2/3/2010, DJe 15/3/2010), o que ocorreu no caso.**

(...)

7. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt nos EDcl no AREsp 1308088/PR, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 22/08/2019 - g. n.)

2. Ademais, esta Corte Superior já decidiu que a irregularidade registral do imóvel não impede a aquisição pela usucapião. Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo.

3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.

4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.

6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.

7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. (REsp 1814564, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2021, DJe 03/08/2021)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão ora impugnada.

3. Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.

Documento eletrônico VDA42885531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 19/08/2024 13:12:12
Código de Controle do Documento: 74f6050c-9c36-42a0-a813-bce7d2e523aa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no REsp 1.932.225 / DF

Número Registro: 2021/0107155-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00387448220168070018 20150110263369 34905520148070006

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	: WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
	MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
	PEDRO CORREA PERTENCE - DF033919
RECORRIDO	: ARMENIA OLIVEIRA RIBEIRO
ADVOGADO	: MARIO BATISTA - DF013694

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	: WAGNER ROSSI RODRIGUES - DF015058
	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
	MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
	PEDRO CORREA PERTENCE - DF033919
AGRAVADO	: ARMENIA OLIVEIRA RIBEIRO
ADVOGADO	: MARIO BATISTA - DF013694

Documento eletrônico VDA43108277 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:43:28
Código de Controle do Documento: ccf2570b-76b7-4c3a-8116-f54f80986b41

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA43108277 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:43:28
Código de Controle do Documento: ccf2570b-76b7-4c3a-8116-f54f80986b41