



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1949761 - MG(2021/0224308-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : N G
OUTRO NOME : N G T DA S
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO : J T DA S
ADVOGADO : PAULO ROBERTO PELLEGRINI DE MELO - MG046001

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DIVÓRCIO. USUCAPIÃO FAMILIAR. LIMITE DE 250M². IMÓVEL URBANO COM ÁREA SUPERIOR. INCIDÊNCIA SOBRE FRAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença de improcedência do pedido de usucapião familiar, por entender que a área total do imóvel — 360m² — ultrapassa o limite de 250m² previsto no art. 1.240 -A do Código Civil, o que impede a aquisição, ainda que restrita a fração do bem.

II. Questão em discussão

2. Definir se é juridicamente possível o reconhecimento de usucapião familiar sobre fração de até 250m² de imóvel urbano cuja área total supera esse limite.

III. Razões de decidir

3. O limite de 250m² estabelecido no art. 1.240-A do Código Civil constitui requisito objetivo e inafastável de aplicação do instituto, referindo-se ao imóvel objeto da usucapião em sua integralidade, e não apenas à fração que se pretende adquirir.

4. Não é juridicamente possível reconhecer usucapião familiar especial sobre fração de até 250m² inserida em imóvel urbano cuja área total ultrapassa o limite legal, ainda que o pedido se restrinja a essa fração.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. O limite de 250m² estabelecido no art. 1.240-A do Código Civil refere-se à área total do imóvel urbano objeto da posse, de modo que a usucapião familiar não pode incidir sobre fração de imóvel de maior dimensão para fins de adequação ao referido parâmetro legal.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, XXII; Código Civil, arts. 1.240 e 1.240-A.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Impedido o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 19 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1949761 - MG(2021/0224308-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : N G
OUTRO NOME : N G T DA S
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO : J T DA S
ADVOGADO : PAULO ROBERTO PELLEGRINI DE MELO - MG046001

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DIVÓRCIO. USUCAPIÃO FAMILIAR. LIMITE DE 250M². IMÓVEL URBANO COM ÁREA SUPERIOR. INCIDÊNCIA SOBRE FRAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença de improcedência do pedido de usucapião familiar, por entender que a área total do imóvel — 360m² — ultrapassa o limite de 250m² previsto no art. 1.240 -A do Código Civil, o que impede a aquisição, ainda que restrita a fração do bem.

II. Questão em discussão

2. Definir se é juridicamente possível o reconhecimento de usucapião familiar sobre fração de até 250m² de imóvel urbano cuja área total supera esse limite.

III. Razões de decidir

3. O limite de 250m² estabelecido no art. 1.240-A do Código Civil constitui requisito objetivo e inafastável de aplicação do instituto, referindo-se ao imóvel objeto da usucapião em sua integralidade, e não apenas à fração que se pretende adquirir.

4. Não é juridicamente possível reconhecer usucapião familiar especial sobre fração de até 250m² inserida em imóvel urbano cuja área total ultrapassa o limite legal, ainda que o pedido se restrinja a essa fração.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. O limite de 250m² estabelecido no art. 1.240-A do Código Civil refere-se à área total do imóvel urbano objeto da posse, de modo que a usucapião familiar não pode incidir sobre fração de imóvel de maior dimensão para fins de adequação ao referido parâmetro legal.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, XXII; Código Civil, arts. 1.240 e 1.240-A.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 433):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DIVÓRCIO – USUCAPIÃO FAMILIAR – IMÓVEL COM ÁREA SUPERIOR À PREVISÃO LEGAL – ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL – IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DESPROVIDO. - Tendo em vista que o art. 1.240-A do Código Civil limita a hipótese de usucapião familiar aos imóveis que tenham área máxima de 250m², infere-se que é inviável a usucapião de imóvel com área superior.

Em suas razões (fls. 441-454), a parte recorrente aponta violação dos arts. 1.240 e 1.240-A do Código Civil, sustentando que o limite de 250m² é o teto da área usucapível, e não uma restrição à metragem total do imóvel. Afirma ser juridicamente possível usucapir fração de até 250m² de imóvel com área maior.

Contrarrazões não apresentadas.

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Na origem, J. T. D. S. ajuizou ação de divórcio litigioso com partilha de bens contra N. G. T. D. S., alegando que o casal contraiu matrimônio em 13 de maio de 1978, sob o regime da comunhão parcial de bens, e que na constância do casamento adquiriram o imóvel constituído pelo lote de terreno n. 20, quadra 78, do bairro Floramar, em Belo Horizonte/MG. Pugnou pela decretação do divórcio e pela partilha do bem na proporção de 50% para cada cônjuge (fls. 1-3).

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para decretar o divórcio e determinar a partilha do imóvel na razão de 50% para cada uma das partes, com compensação dos valores gastos pela requerida na

construção das acessões e benfeitorias, assim como das demais despesas de manutenção desde a separação de fato, a ser apurada em liquidação de sentença. O pedido de usucapião familiar foi rejeitado com base no seguinte fundamento: o imóvel objeto da lide possui área total de 360m², conforme documento de IPTU juntado pela própria requerida, área superior ao limite máximo de 250m² fixado no art. 1.240-A do Código Civil, o que, na linha da jurisprudência do TJMG, impede completamente a pretensão de usucapião familiar (fls. 371-376).

A 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, por unanimidade, manteve a sentença, assentando que o art. 1.240-A do Código Civil limita a usucapião familiar aos imóveis que tenham área máxima de 250m², metragem essa que compreende tanto o terreno quanto a construção (fls. 433-437).

A questão central consiste em definir se o limite de 250m² estabelecido no art. 1.240 -A do Código Civil diz respeito ao imóvel em sua integralidade – impedindo a usucapião quando a área total supera esse patamar – ou apenas à fração que se pretende usucapir, de modo que seria possível reconhecer a aquisição limitada a 250m², ainda que o imóvel total seja maior.

O instituto da usucapião familiar, introduzido pela Lei n. 12.424/2011, é modalidade de prescrição aquisitiva que opera sobre a meação do cônjuge ou companheiro ausente. A propriedade é direito fundamental expressamente assegurado pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal. Toda norma que restringe direito fundamental exige do intérprete contenção hermenêutica: deve ser aplicada nos precisos limites em que o legislador a formulou, sem extensão a situações não expressamente previstas.

Nesse contexto, não é dado ao intérprete ampliar o alcance do art. 1.240-A do Código Civil para além do que seu texto expressamente estabelece. A ampliação do instituto por via interpretativa corresponderia a uma restrição não autorizada do direito de propriedade do cônjuge ausente.

O art. 1.240-A do Código Civil dispõe:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A leitura cuidadosa do dispositivo revela que o limite de 250m² qualifica o "imóvel urbano" sobre o qual se exerce a posse — e não a fração que se pretende adquirir. A palavra "imóvel" é utilizada no singular e de forma unitária ao longo de todo o *caput* do dispositivo: é sobre o "imóvel urbano de até 250m²" que se exerce a posse; é o "imóvel" cuja propriedade se divide com o ex-cônjuge; é o "imóvel" que é usado para moradia. Em nenhum momento o legislador emprega expressões como "parte do

imóvel", "fração do imóvel" ou "área do imóvel". O objeto do instituto é o imóvel como um todo, e esse imóvel deve ter área máxima de 250m².

A tese da parte recorrente — de que o limite de 250m² seria apenas o teto da área usucapível, e não um requisito do imóvel como um todo — inverte a lógica do dispositivo: transforma o objeto da norma (o imóvel) em mero parâmetro quantitativo, desvinculando-o da unidade imobiliária que o legislador claramente teve em vista ao editar o instituto.

A pretensão de usucapir fração de até 250m² de imóvel com área total de 360m² não é apenas interpretação extensiva da norma — é uma burla à restrição que ela impõe.

Nesse mesmo sentido, o Enunciado n. 313 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal dispõe:

Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

O art. 1.240-A foi editado como política habitacional específica, voltada a imóveis de pequenas dimensões. O legislador definiu conscientemente o limite de 250m² como parâmetro de elegibilidade, e não cabe ao Judiciário ampliar esse parâmetro.

Trago lição doutrinária que, ao analisar a usucapião especial urbana do art. 1.240 do Código Civil e a especial rural do art. 1.239, cuja lógica quanto à limitação da área usucapível é semelhante à usucapião familiar do art. 1.240-A, concluiu que a interpretação deve ser restritiva:

O segundo impasse se referia à dimensão da área objeto da usucapião, seja na hipótese da rural ou da urbana. Na hipótese da rural, os tribunais se depararam com situações em que o possuidor pretendia o reconhecimento da usucapião de área nos termos do limite constitucional (extensão territorial), porém a área efetivamente ocupada era superior ao limite constitucional. Nessa situação, havia uma espécie de renúncia do possuidor à área excedente.

Tais tentativas foram, em nosso entender, corretamente afastadas pelo Poder Judiciário, pois, se fosse reconhecido tal direito ou método, fatalmente haveria uma fraude à lei, já que o proprietário não estava até aquele momento preocupado com a usucapião especial, uma vez que a área possuída superava o limite legal e constitucional, de forma que o prazo para a aquisição do direito seria mais amplo. Assim, admitida esta "renúncia" ao excedente, o proprietário seria surpreendido por tal medida, fato contrário à lei, já que o direito rechaça a insegurança jurídica e as situações que geram surpresas.

O segundo ponto quanto à limitação da área objeto da usucapião ocorreu quanto à usucapião urbana, pois houve grande debate quanto à referência aos 250 metros quadrados, tendo sido defendido, em um primeiro posicionamento, que a extensão da área do terreno era independente da área construída; já em um segundo posicionamento, que a referência à extensão de 250 metros quadrados era limitada à área construída.

O fato é que igualmente houve uma consolidação na jurisprudência e doutrina para fixar que nenhuma das duas hipóteses (terreno ou construção) poderá superar 250 metros quadrados. (REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. Direitos reais no Código Civil de 2002: inovações. Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 34, jul./dez. 2011, p. 180)

Desse modo, o imóvel objeto da presente demanda possui área total de 360m², superior ao limite máximo de 250m² estabelecido no art. 1.240-A do Código Civil como requisito objetivo do instituto da usucapião familiar. O limite de 250m² qualifica o imóvel como um todo, e não apenas a fração que se pretende adquirir. A pretensão de usucapião parcial sobre fração limitada a 250m² de imóvel maior constitui fraude à norma.

Registre-se, por oportuno, que a improcedência do pedido de usucapião familiar, fundada no não atendimento do requisito objetivo previsto no art. 1.240-A do Código Civil, não prejudica a análise de eventuais pretensões aquisitivas deduzidas sob outros fundamentos legais, cujo exame, todavia, extrapola o objeto da presente demanda.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo, ficando suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade da justiça.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0224308-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.949.761 / MG

Números Origem: 10000204623128002 50519906920198130024

PAUTA: 19/05/2026

JULGADO: 19/05/2026
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TJMG)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : N G
OUTRO NOME : N G T DA S
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO : J T DA S
ADVOGADO : PAULO ROBERTO PELLEGRINI DE MELO - MG046001

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Família - Casamento

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG). Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

C54216455124511917403@ 2021/0224308-3 - REsp 1949761