



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2107480 - DF (2023/0400176-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
AGRAVADO : JOAO BATISTA PINHEIRO CABRAL
ADVOGADOS : PAULO DE SOUZA COUTINHO FILHO - RN002779
CLARA BILRO PEREIRA DE ARAÚJO - RN016115

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.

2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

3. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, “o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão”, como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2107480 - DF (2023/0400176-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
AGRAVADO : JOAO BATISTA PINHEIRO CABRAL
ADVOGADOS : PAULO DE SOUZA COUTINHO FILHO - RN002779
CLARA BILRO PEREIRA DE ARAÚJO - RN016115

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.

2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

3. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, “o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão”, como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Urbanizadora Paranoazinho S.A. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 1.390):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nas razões recursais, alega que a decisão agravada se baseou em premissa equivocada, tendo em vista que não se discute, nos presentes autos, o cabimento de

ação de usucapião de lote inserido no Setor Tradicional de Planaltina/DF pendente de regularização e, portanto, sem registro imobiliário, mas sim de imóvel em Sobradinho/DF, com matrícula individualizada registrada em cartório.

Afirma que o pedido de declaração da usucapião foi julgado improcedente não porque o imóvel está pendente de regularização urbanística, mas sim porque não cumpriu a sua função social.

Entende ser aplicável, à pretensão da parte adversa, o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 1.406).

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

De início, registre-se que, diferentemente do alegado, o exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.

A título exemplificativo:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE FATOS ELENCADOS NO PRÓPRIO ACÓRDÃO RECORRIDO. POSSIBILIDADE. SINDICATO. LEGITIMAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.

1. "Embora a Súmula 7 do STJ impeça o reexame de matéria fática, a referida Súmula não impede a intervenção desta Corte, quando há errônea valoração jurídica de fatos incontroversos nos autos e delineados no acórdão recorrido" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.892.848/RJ, relatora Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe de 30/6/2023.). Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp n. 1.990.213/PB, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/9/2022.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.086.012/AP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

No mais, verifica-se, do exame do acórdão recorrido, que a compreensão do Tribunal originário foi no sentido de que não haveria o transcurso do prazo para a

usucapião enquanto estivesse pendente a regularização do loteamento, nos termos da seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 1.310-1.313):

[...] o instituto da usucapião, como forma de aquisição de propriedade, repousa no dever do cumprimento da função social da propriedade, concretizado no art. 5º, XXIII e art. 170. Confira-se:

[...]

Além disso, a Constituição Federal expressamente estabelece o vínculo entre a função social da propriedade urbana e o atendimento do plano diretor local:

[...]

Nesse quadro, é incontestável que o direito de usucapir encontra limite no princípio da função social da propriedade, cumprida apenas e exclusivamente quando se “atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, por força do art. 182, § 2º, da CF.

No caso, o lote urbano inserido no Condomínio Morada dos Nobres, Quadra 14, Lote 16, Região Administrativa de Sobradinho-DF, permaneceu irregular desde sua origem até a regularização em 6/10/2016, quando passou a ter matrícula e registro individualizado perante o Cartório de Registro de Imóveis (id. 40931821).

Assim, ao contrário do que alega o apelado, a contagem do prazo para usucapir deve ocorrer da regularização do imóvel, quando esse passou a atender às exigências de ordenação urbana, estando apto a viabilizar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Como esta ação foi ajuizada em 18/12/2019, não houve o transcurso do prazo para a aquisição pela usucapião, estabelecido no artigo 1.238 do Código Civil, mesmo considerando o prazo da usucapião de 10 anos. Também não restou atendido o prazo de prescrição aquisitiva decorrente da interpretação do artigo 550 do Código Civil de 1916 cumulado com artigos 2028 e 2029 do Código Civil de 2002.

[...]

Destarte, não se reconhece a aquisição da propriedade por usucapião, ante a ausência do requisito temporal estabelecido no art. 1.238 do Código Civil, de modo que merece reparo a sentença quanto ao ponto.

Assim, evidenciadas as exigências da reivindicatória e delimitado o termo inicial de contagem do prazo da prescrição aquisitiva em 06/10/2016, reformo a sentença para declarar procedente o pedido reivindicatório.

O posicionamento acima, contudo, diverge da orientação jurisprudencial da Segunda Seção desta Corte de Uniformização, de acordo com a qual a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Veja-se:

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 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 n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021, DJe de 3/8/2021.)

Registre-se, ao ensejo, que, embora a tese firmada no precedente acima se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, “o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão”, como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

Confiram-se ainda: AREsp n. 1.508.020/DF, relator Ministro Marco Buzzi, decisão monocrática, publicada em 15/12/2023; AREsp n. 2.127.391/DF, relator Ministro Raul Araújo, decisão monocrática, publicada em 12/9/2023; e REsp n. 1.936.565/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, decisão monocrática, publicada em 22/3/2023.

Nesse contexto, era mesmo necessária a reforma do acórdão distrital a fim de reconhecer a possibilidade de usucapião de imóvel situado em loteamento irregular, determinando, por conseguinte, o retorno dos autos à origem para aferir se houve o

preenchimento dos demais requisitos para a prescrição aquisitiva.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.107.480 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0400176-6

Número de Origem:

07128318820198070006 7128318820198070006

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO BATISTA PINHEIRO CABRAL

ADVOGADOS : PAULO DE SOUZA COUTINHO FILHO - RN002779

CLARA BILRO PEREIRA DE ARAÚJO - RN016115

RECORRIDO : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A

ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720

MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A

ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720

MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

AGRAVADO : JOAO BATISTA PINHEIRO CABRAL

ADVOGADOS : PAULO DE SOUZA COUTINHO FILHO - RN002779

CLARA BILRO PEREIRA DE ARAÚJO - RN016115

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de abril de 2024