

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.404 - TO (2018/0290399-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018.
2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.
3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.
5. Recurso especial provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos Prossequindo no julgamento, após o voto-vista do Sr.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva,, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 05 de maio de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.404 - TO (2018/0290399-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por GERALDO GILMAR RAFAEL e MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL, com fundamento exclusivo na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/TO.

Ação: de usucapião, ajuizada pelos recorrentes, em face de JOANA BAUM e ROMEU BAUM, na qual alegam ser possuidores de boa-fé, há mais de 5 (cinco) anos, do bem imóvel descrito na inicial. Pleiteiam seja declarada a usucapião do bem em referência.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para reconhecer a prescrição aquisitiva de propriedade em prol dos recorrentes, em comum no imóvel reivindicado, na modalidade usucapião urbano, sobre 68,63 m<sup>2</sup>. No entanto, converteu-a em indenização sobre o valor atualizado do bem.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes e negou provimento ao recurso adesivo interposto pelos recorridos, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ÁREA RESIDENCIAL INFERIOR A

250M<sup>2</sup>. ANIMUS DOMINI COMPROVADO. MORADIA ININTERRUPTA E SEM OPOSIÇÃO POR MAIS DE 5 ANOS. REQUISITOS PREENCHIDOS.

1. Consoante disposto no artigo 183 da Constituição Federal, “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

2. Na espécie, os apelantes comprovaram o animus domini sobre o imóvel objeto da ação de usucapião por 5 (cinco) anos ininterruptos.

Somado a isso, não há indícios de serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

3. Em relação à área do imóvel, o apelante requereu o reconhecimento da usucapião sobre 159,95m<sup>2</sup>. Contudo, restou provado nos autos que os apelantes utilizam o correspondente a 91,32m<sup>2</sup> do imóvel para fins comerciais, no exercício da atividade de bicicletaria, e apenas 68,63m<sup>2</sup> para fins de moradia.

4. Por se tratar de usucapião especial urbana, o fim do imóvel usucapido é restrito à moradia, devendo ser reconhecido em favor dos apelantes a usucapião sobre a fração utilizada para esse fim, ou seja, 68,63m<sup>2</sup>.

5. Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote) – RE 422349, Rel. Ministro Dias Toffoli, julgado em 19/04/2015.

6. Ainda que a área usucapida seja inferior ao módulo urbano respectivo da área em que o imóvel está situado, o direito do apelante, por ser constitucionalmente reconhecido, deve ser respeitado, não havendo que se falar em conversão da usucapião em indenização, devendo os apelantes ser mantidos na área residencial usucapida correspondente a 68,63m<sup>2</sup>.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido para reconhecer a usucapião especial urbana apenas e tão somente sobre a parcela do imóvel correspondente a 68,63m<sup>2</sup>, utilizada para fins de moradia. (e-STJ Fls. 982/983)

Embargos de declaração: interpostos pelos recorrentes, foram rejeitados pelo Tribunal de origem.

Recurso especial: alegam violação do art. 1.240 do CC. Sustentam que, ainda que uma área maior do imóvel usucapiendo seja utilizada para fins comerciais, não há óbice para o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o bem também se destine à residência da família. Pleiteiam seja a declaração de usucapião estendida sobre a área comercial do imóvel descrito na inicial.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Parecer do MPF: de lavra do d. Subprocurador-Geral de Justiça, Sady d'Assumpção Torres Filho, opinou pelo provimento do recurso especial.

É O RELATÓRIO.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.404 - TO (2018/0290399-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018.

2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.

3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.

5. Recurso especial provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.404 - TO (2018/0290399-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.

1. Da delimitação fática da controvérsia

Na hipótese em julgamento, conforme narrado pelo acórdão recorrido, os recorrentes comprovaram o *animus domini* sobre o imóvel em discussão por 5 (cinco) anos ininterruptos e, ainda, não há qualquer indício de que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O imóvel objeto do pleito dos recorrentes possui 159,95 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e nove metros quadrados). No entanto, desse total 91,32 m<sup>2</sup> (noventa e um metros quadrados) são utilizados para fins comerciais, qual seja, uma bicicletaria em que trabalham os recorrentes e sua família e de onde retiram seu sustento.

Por esse motivo, o Tribunal de origem excluiu a área utilizada com a bicicletaria do imóvel declarado como usucapido pelos recorrentes, ou seja, somente 68,63 m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados), sob o fundamento de que o argumento de que a usucapião especial urbana é restrita somente para fins de moradia.

No entanto, segundo alegam os recorrentes, trata-se do mesmo imóvel, com uma única entrada e saída para a família e os clientes da bicicletaria em discussão.

## 2. Da usucapião especial urbana

Nas suas razões recursais, os recorrentes sustentam a ocorrência de violação ao art. 1.240 do CC/2002, alegando que, respeitado o limite de 250 m<sup>2</sup>, bem como os demais requisitos legais, não há óbice à utilização de parte do imóvel a ser usucapido para o exercício de pequena atividade comercial desenvolvida para o sustento dos usucapientes.

A modalidade de usucapião de que trata este julgamento é mais conhecida como especial urbana, constitucional ou ainda *pro habitazione*, vem regulada na Constituição Federal de 1988, em seu art. 183, §§ 1º ao 3º e pelo Código Civil vigente, em seu art. 1240, §§ 1º e 2º, sendo regulamentada de forma mais detalhada, ainda, pelo Estatuto da Cidade. Vejam-se os dispositivos relevantes mencionados anteriormente:

### Constituição Federal

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

# *Superior Tribunal de Justiça*

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Código Civil

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Diferentemente do Código Civil anterior, o CC/2002 passou a dispor sobre a prescrição aquisitiva especial urbana e como já dito antes, o Estatuto da Cidade veio regulamentar o texto constitucional e nessa regulamentação, os legitimados a usucapir são o possuidor individualmente ou em litisconsórcio, os possuidores em composesse e até a associação de moradores regularmente constituída, na qualidade de substituto processual.

A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Quanto à declaração de usucapião de área inferior à 250 m<sup>2</sup>, esta Terceira Turma já se manifestou pela sua possibilidade, com fundamento inclusive em julgamento do Supremo Tribunal Federal, conforme se verifica na ementa abaixo transcrita:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS DO ART. 183 DA CF/88 REPRODUZIDOS NO ART. 1.240 DO CCB/2002. PREENCHIMENTO. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ÁREA INFERIOR. IRRELEVÂNCIA. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DECLARATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. RE Nº 422.349/RS. MÁXIMA EFICÁCIA DA NORMA

CONSTITUCIONAL. 1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m<sup>2</sup>. 2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais. 3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso especial provido. (REsp 1360017/RJ, Terceira Turma, julgado em 05/05/2016, DJe 27/05/2016)

Dessa forma, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior neste quesito.

### 3. Da destinação residencial

No acórdão recorrido, conforme relatado anteriormente, considerou-se impossível declarar na hipótese a usucapião de área utilizada para a bicicletaria operada pela família dos recorrentes, afirmando que apenas a porção do imóvel utilizada exclusivamente para moradia dos recorrentes e sua família poderia ser adquirida pela usucapião.

No entanto, o requisito da exclusividade no uso residencial não está expressamente previsto em nenhum dos dispositivos legais e constitucionais acima transcritos que dispõem sobre a usucapião especial urbana.

Sobre este ponto, inclusive, há uma interessante declaração de voto vencido no Tribunal de origem, a qual entende pela possibilidade de convivência de fins residenciais e comerciais e que, em razão de sua qualidade e precisão merecem destaque neste julgamento, *in verbis*:

In casu, pelo que se depreende da análise do caderno probatório, possível se verificar a configuração de todos os requisitos exigidos para fins de reconhecimento do direito à usucapião.

Contrario sensu do que foi alegado em recurso adesivo, existem provas harmoniosas com relação à posse dos apelantes sobre o imóvel objeto da ação. Da mesma forma restou amplamente demonstrado o tempo de posse ad uscapionem. Restando, pois, demonstrados a existência dos requisitos necessários à obtenção do domínio.

Neste ponto, acertada a sentença, que reconheceu a prescrição aquisitiva do imóvel em questão. Contudo, tenho que em um ponto a sentença merece reparos.

Como visto, o imóvel em questão tem destinação mista, ou seja, parte dele destina-se à moradia dos apelantes e de sua família, e parte é utilizado para um pequeno comércio (bicicletaria), de onde, diga-se, sempre retirou a subsistência de sua família.

O fato de também utilizar o imóvel para outros fins não é argumento suficiente para impedir a usucapião especial, ou mesmo convertê-la em indenização, isso porque, o exercício de uma atividade no mesmo terreno não o tornou exclusivamente comercial, uma vez que ali sempre manteve também o seu domicílio.

Sobre o tema, irretocáveis foram os fundamentos relator da Apelação nº 0092142-87.2004.8.26.0000, Desembargador Alexandre Lazzari, do Tribunal de Justiça de São Paulo, os quais ora reproduzo, utilizando-os também como razão de decidir, in verbis:

“(…), a destinação mista conferida ao imóvel pelo autor (moradia e comércio) não impede o reconhecimento da usucapião constitucional urbana prevista no art. 183, CF, com igual redação no art. 1.240, CC.

Anota-se que a redação legal não impõe restrição ao exercício de atividade comercial no imóvel, exigindo, apenas que seja utilizado como moradia à população de baixa renda (já que a modalidade de prescrição aquisitiva é voltada para aqueles que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural), e promover a regularização fundiária, de modo que esse aspecto é o que deve prevalecer.

Aliás, é importante ressaltar que o imóvel não ultrapassa o limite máximo de 250m<sup>2</sup> referidos pelo art. 183, CF, e pelo art. 1.240, CC, não sendo razoável tolher o direito do autor à usucapião, pelo fato de exercer atividade laborativa onde fixou residência.

Ao mesmo tempo em que o estado Social e Democrático de Direito busca a garantia de direitos sociais aos indivíduos, dentre eles o da moradia, também tem por fundamento o valor social do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, IV, CF). (…).

Logo, não se poderia impedir o direito de usucapião ao autor, pelo fato de também utilizar o imóvel para o trabalho, invocando-se, a respeito, a lição de Benedito Silvério Ribeiro:

“O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para comércio acanhado (oficina de pequenos consertos, bar, artesanato, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local”. (Tratado de Usucapião Vol. 2. 8ª ed. São Paulo:

Saraiva , 2012. p. 1049) (Fls. 903/904 - destaques não originais).

Nesta terceira Turma, idêntica discussão foi tangenciada no REsp 1.658.169/SP, julgado monocraticamente pelo i. Min. Moura Ribeiro, conforme a amenta abaixo transcrita:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REFORMA. IMÓVEL UTILIZADO PARA FIM DE MORADIA E COMÉRCIO. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE CONCLUIU PELA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL COMO MORADIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (REsp 1.658.169 – SP, Ministro MOURA RIBEIRO, 19/04/2018)

Mesmo com a aplicação da Súmula 7/STJ neste quesito, como bem apontado pelo parecer do MPF, admitiu-se indiretamente que a natureza mista do imóvel objeto da usucapião não se configura um óbice intransponível para a aquisição pleiteada pelos recorrentes.

Em conclusão, o uso misto da área a ser adquirida por meio de usucapião especial urbana não impede seu reconhecimento judicial, se a porção utilizada comercialmente é destinada à obtenção do sustento do usucapiente de sua família.

Há, de fato, a necessidade que a área pleiteada seja utilizada para a moradia do requerente ou de sua família, mas não se exige que esta área não seja produtiva, especialmente quando é utilizada para o sustento do próprio recorrente, como na hipótese em julgamento.

Nesse sentido, o art. 1.240 do CC/2002 não parece se direcionar para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, para declarar usucapida pelos recorrentes toda a área de 159,95 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e nove metros quadrados) do imóvel por eles ocupado.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0290399-1

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.777.404 / TO**

Números Origem: 00011933820148270000 00044178120148270000 2008000365005 44178120148270000  
50013151020038272729 906040150214

EM MESA

JULGADO: 18/02/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

**CERTIDÃO**

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

Após o voto da Sra. Ministra Relatora, dando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente). Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.404 - TO (2018/0290399-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

## VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia em debate.

Noticiam os autos que GERALDO GILMAR RAFAEL e MARGARETH BRANDÃO DA SILVA RAFAEL propuseram ação de usucapião especial urbana contra JOANA BAUM e ROMEU BAUM objetivando declaração do reconhecimento do domínio de imóvel descrito na inicial com área inferior a 250 m<sup>2</sup>.

Os ora recorrentes, em sua petição inicial, afirmam que

*"(...)*

*No ano de 1.993 o Autor chegou em Palmas movido pelo sonho de fazer a vida em terras prósperas, veio acompanhado por sua irmã (Margareth de Cássia Rafael Pereira da Silva) e seu cunhado (Valdir Pereira da Silva).*

*Na época, era comum aos novos moradores da nova capital (e por vezes a única saída) entrarem na posse de imóveis vagos, pela dificuldade que existia em adquiri-los, principalmente por haver espera de licitações. Com o Autor não foi diferente, entraram o Autor, irmã e cunhado na posse do imóvel, cuja fração é objeto deste processo.*

*Quando da entrada na posse em 1.993, este já foi medido, dividido e ocupado cada parte por seu possuidor, independente de parentesco, sendo 1/3 (um terço) do Autor e o restante para a Sr<sup>a</sup> Margareth e seu esposo.*

*Desta maneira foi feito e bem está demonstrado nos documentos anexos (fotos da época) onde aparecem demarcações, além do autor, se necessário, provar ainda através de testemunhas e outros. Foi desde o início dividido para que desde a entrada no imóvel já se estivesse estabelecido para cada qual sua posse, seu quinhão, a fim de regularização futura, para que não restasse dúvidas.*

*Conforme fotos em anexo, na área de posse do Autor desde sua entrada foi construída uma bicicletaria, donde o Autor tirou e até hoje tira seu sustento e de sua família. Posteriormente na outra parte do imóvel, na qual se encontram na posse o cunhado e sua irmã, foi construída uma escola infantil, cuja administração domínio ou qualquer outro interesse não cabe ao Autor, pois há muito sabem as partes ter cada um sua posse já definida e estabelecida.*

*De acordo com o conversado, combinado e estabelecido desde o*

# Superior Tribunal de Justiça

*início em 1993 o Autor trabalhava com consertos, montagens, etc., de bicicletas; trabalho de onde o Autor tirava e tira seu sustento. Seu espaço se localiza na parte sempre ocupada pelo Autor (a terça parte do imóvel). A empresa foi legalizada em 28/03/1.998 com o nome PEDAL FORTE (doc. Anexo) mas muito antes, conforme documentos e testemunha, já ali morava e trabalhava o Autor. Estando já definida a posse do Autor, continuou o restante do imóvel, conforme combinado com sua irmã e seu cunhado (ocupa 2/3 do lote), onde construíam a citada escola infantil.*

*O Autor desde que entrou na posse do lote, sempre e ininterruptamente ali residiu e trabalhou, posteriormente já devidamente estabelecido, desde 1.995 reside toda sua família (esposa e quatro filhos)"(e-STJ fls. 7-8)*

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para reconhecer a prescrição aquisitiva de propriedade em prol do autor somente sobre a área destinada à moradia (68,63 m<sup>2</sup>), convertendo-a em indenização sobre o valor atualizado do imóvel (e-STJ fls. 767-770).

Os autores da demanda interpuseram recurso de apelação que foi seguido de recurso adesivo pelos réus (e-STJ fls. 778-791 e 795-807).

O Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, por maioria de votos, conferiu provimento ao recurso de apelação, para reconhecer a usucapião urbana sobre a totalidade da área descrita na inicial, e negou provimento ao recurso adesivo em aresto assim ementado:

**"APELAÇÃO. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. REQUISITOS DEMONSTRADOS. DESTINAÇÃO MISTA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.**

*- A aquisição da propriedade imóvel por usucapião, na modalidade especial urbana, requer animus domini, posse pacífica e ininterrupta de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, desde que seja destinada à sua moradia ou de sua família e não seja o usucapiante proprietário de outro imóvel.*

*- Atendidos tais requisitos, a utilização mista do imóvel (comércio e residência) não é argumento suficiente para impedir o reconhecimento da usucapião CONSTITUCIONAL, pois o artigo 183 da CF não dispõe que a utilização tenha que ser exclusiva para moradia.*

**APELO PROVIDO. RECURSO ADESIVO NÃO PROVIDO** (e-STJ fl. 901).

Os embargos de declaração opostos pelos réus foram acolhidos a fim de que fosse aplicada a técnica de julgamento ampliado de que trata o artigo 942 do Código de Processo Civil de 2015:

**"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. JULGAMENTO NÃO UNÂNIME. SISTEMÁTICA PREVISTA NO ARTIGO 942 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO REGIMENTAL. INOBERVÂNCIA DA REGRA.**

*- Não sendo unânime o resultado da apelação, conforme a regra do artigo 942,*

# Superior Tribunal de Justiça

do CPC/2015, seu julgamento deverá ser estendido.

- Sendo inobservada a regra do dispositivo, impõe-se a anulação do acórdão, e reinclusão da apelação em sessão para que se dê continuidade ao seu julgamento.

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROVIDOS\*** (e-STJ fl. 961).

Renovado o julgamento, o Tribunal local, novamente por maioria de votos, conferiu parcial provimento à apelação no sentido de reconhecer a usucapião especial urbana apenas e tão somente sobre a parcela do imóvel correspondente a 68,63m<sup>2</sup>, utilizada para fins de moradia, e reformar a sentença para afastar a conversão da usucapião em indenização, de modo a manter os apelantes na área usucapida.

Eis a ementa do julgado:

**"APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ÁREA RESIDENCIAL INFERIOR A 250M<sup>2</sup>. ANIMUS DOMINI COMPROVADO. MORADIA ININTERRUPTA E SEM OPOSIÇÃO POR MAIS DE 5 ANOS. REQUISITOS PREENCHIDOS.**

1. Consoante disposto no artigo 183 da Constituição Federal, 'aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural'.

2. Na espécie, os apelantes comprovaram o animus domini sobre o imóvel objeto da ação de usucapião por 5 (cinco) anos ininterruptos. Somado a isso, não há indícios de serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

3. Em relação à área do imóvel, o apelante requereu o reconhecimento da usucapião sobre 159,95m<sup>2</sup>. Contudo, restou provado nos autos que os apelantes utilizam o correspondente a 91,32m<sup>2</sup> do imóvel para fins comerciais, no exercício da atividade de bicicletaria, e apenas 68,63m<sup>2</sup> para fins de moradia.

4. Por se tratar de usucapião especial urbana, o fim do imóvel usucapido é restrito à moradia, devendo ser reconhecido em favor dos apelantes a usucapião sobre a fração utilizada para esse fim, ou seja, 68,63m<sup>2</sup>.

5. Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote) – RE 422349, Rel. Ministro Dias Toffoli, julgado em 19/04/2015.

6. Ainda que a área usucapida seja inferior ao módulo urbano respectivo da área em que o imóvel está situado, o direito do apelante, por ser constitucionalmente reconhecido, deve ser respeitado, não havendo que se falar em conversão da usucapião em indenização, devendo os apelantes ser mantidos na área residencial usucapida correspondente a 68,63m<sup>2</sup>.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido para reconhecer a usucapião especial urbana apenas e tão somente sobre a parcela do imóvel correspondente a 68,63m<sup>2</sup>, utilizada para fins de moradia' (e-STJ fls. 982-983).

Os embargos de declaração opostos pelos autores foram rejeitados (e-STJ fls. 1.005-1.013).

# Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.035-1.048), GERALDO GILMAR RAFAEL e MARGARETH BRANDÃO DA SILVA RAFAEL apontam violação do artigo 1.240 do Código Civil, sustentando, em síntese, que não haveria nenhum impedimento legal para o reconhecimento da usucapião da área total pleiteada na inicial, que compreende a parte destinada ao pequeno comércio da família.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 1.053-1.060), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 1.062-1.063), subiram os autos a esta Corte.

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do recurso especial em parecer assim ementado:

*"RECURSO ESPECIAL. ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. PELO PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.*

*1. A melhor exegese extraída do art. 1.240 do Código Civil não parece se direcionar para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.*

*2. Percebe-se, nesse contexto, sem que para tanto seja necessária qualquer incursão na seara probatória, que a moldura fática extraída do acórdão combatido claramente indica o preenchimento dos requisitos necessários à identificação da hipótese legal de usucapião especial.*

*3. Esse próprio Superior Tribunal de Justiça, em apelo especial que envolvia o mesmo debate sub examine (REsp 1.658.169/SP), admitiu, ainda que indiretamente, que a natureza mista do imóvel objeto de usucapião não se configura como óbice ao reconhecimento da aquisição pleiteada.*

*4. Parecer pelo provimento do recurso especial (e-STJ fl. 1.070).*

Levado o feito a julgamento pela egrégia Terceira Turma, em 18/2/2020, após a prolação do voto da relatora, Ministra Nancy Andrighi, conferindo provimento ao recurso especial, pedi vista dos autos e ora apresento meu voto.

É o relatório.

Cuida-se de ação de usucapião especial urbana cujos requisitos legais (*animus domini* de área urbana de tamanho inferior a 250 m<sup>2</sup> por mais de 5 - cinco- anos ininterruptamente e sem oposição) foram devidamente comprovados, segundo consignado pelas instâncias de cognição plena, soberanas na análise do contexto fático-probatório.

Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião especial urbana sobre a totalidade do imóvel pleiteado na inicial, que possui uma parte destinada ao exercício de pequena atividade comercial.

# Superior Tribunal de Justiça

Segundo o artigo 1.240, *caput*, do Código Civil, que constitui reprodução do artigo 183, *caput*, da Constituição Federal,

*"Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural". (grifou-se)*

Nota-se que o diploma legal que rege a matéria não impõe que o imóvel possua destinação exclusivamente residencial, bastando que se comprove a utilização para moradia do autor ou de sua família.

No caso dos autos, após a realização de perícia, concluiu-se que a área ocupada pelos autores corresponde a 159,95 m<sup>2</sup>, dos quais uma parte era utilizada como residência da família e o excedente como uma pequena atividade comercial (bicicletaria).

O fato de exercer atividade laborativa onde se fixou residência não desnatura a finalidade do uso do imóvel.

Aliás, essa é a realidade de parcela significativa da população brasileira.

Nesse contexto, o endosso de uma interpretação excessivamente restritiva, a meu ver, colidiria com princípios caros no nosso ordenamento jurídico como o da valorização do trabalho humano e da busca pelo desenvolvimento pessoal e profissional.

O próprio Supremo Tribunal Federal já afirmou, no RE nº 422.349/RS, relator Min. Dias Toffoli, julgado em 29/4/2015 (que tratava do módulo urbano fixado em legislação municipal), que a usucapião especial urbana tem raiz constitucional e não pode ser obstada com fundamento em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado.

Com essas breves considerações, voto no sentido de acompanhar a relatora para dar provimento ao recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0290399-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.777.404 / TO**

Números Origem: 00011933820148270000 00044178120148270000 2008000365005 44178120148270000  
50013151020038272729 906040150214

PAUTA: 05/05/2020

JULGADO: 05/05/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GERALDO GILMAR RAFAEL  
RECORRENTE : MARGARETH BRANDAO DA SILVA RAFAEL  
ADVOGADOS : GUSTAVO DE BRITO CASTELO BRANCO - TO004631  
                  JANIO PEREIRA DA SILVA - TO005327  
                  ANA PAULA LEOBAS MARACAIPE - TO008626  
RECORRIDO : JOANA BAUM  
RECORRIDO : ROMEU BAUM  
ADVOGADOS : FERNANDO REZENDE DE CARVALHO - TO001320  
                  MARCIO GONÇALVES MOREIRA - TO002554  
                  LUANNA MAGALHÃES VIEIRA - TO005660

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

**CERTIDÃO**

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.