

COISAS

Direito Civil

Banco do Conhecimento /Jurisprudência /Informativos de Jurisprudência dos Tribunais Superiores – S T F

ÍNDICE

1. Aquisição de imóvel funcional das Forças Armadas e servidor civil - 1
2. Aquisição de imóvel funcional das Forças Armadas e servidor civil - 2
3. Execução extrajudicial de crédito hipotecário e devido processo legal – 2 (Plenário)
4. Perda da propriedade. Expropriação. Cultivo ilegal de plantas psicotrópicas: expropriação e responsabilidade do proprietário (Plenário)
5. Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 1 (Repercussão Geral)
6. Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 2 (Repercussão Geral)
7. Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 3 (Repercussão Geral)
8. Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 4 (Repercussão Geral)
9. Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 5 (Repercussão Geral)
10. Propriedade. Condomínio. Associação de moradores e cobrança de mensalidade a não-associados
11. Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 1 (Repercussão geral)
12. Propriedade. Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 2 (Repercussão geral)
13. Propriedade. Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 3 (Repercussão geral)

14. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 7 (Plenário)
15. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 8 (Plenário)
16. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 9 (Plenário)
17. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 10 (Plenário)
18. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 11 (Plenário)
19. Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 12 (Plenário)
20. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 3 (Plenário)

COISAS

Aquisição de imóvel funcional das Forças Armadas e servidor civil - 1

A 2ª Turma iniciou julgamento de recurso ordinário em mandado de segurança no qual pretendida a aquisição de imóvel funcional das Forças Armadas por servidor civil, nos termos da Lei 8.025/90 e do Decreto 99.664/90. Na espécie, o STJ denegara o writ lá impetrado ao entendimento de que o ora recorrente não ocuparia de forma regular o bem colimado, na medida em que se aposentara antes da vigência das normas em questão. O Min. Gilmar Mendes, relator, desproveu o recurso. De início, rememorou jurisprudência da Corte no sentido de que a condição de aposentado não retiraria do requerente o status de legítimo ocupante do imóvel se o ocupasse regularmente, no momento de sua aposentadoria, nele residindo até a promulgação da Lei 8.025/90. De outro lado, reputou que o bem em litígio não poderia ser alienado. Isso porque administrado pelas Forças Armadas e destinado à ocupação por militares [Lei 8.025/90: “Art. 1º É o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante concorrência pública e com observância do Decreto-Lei nº 2.300, de 21 de novembro de 1986, os imóveis residenciais de propriedade da União situados no Distrito Federal, inclusive os vinculados ou incorporados ao Fundo Rotativo Habitacional de Brasília (FRHB). ... § 2º Não se incluem na autorização a que se refere este artigo, os seguintes imóveis: I - os residenciais administrados pelas Forças Armadas, destinados à ocupação por militares”]. **RMS 23111/DF, rel. Min. Gilmar Mendes, 6.3.2012. (RMS-23111)**

Informativo STF nº 657 – 5 a 9 de março, 2012
([topo](#))

Aquisição de imóvel funcional das Forças Armadas e servidor civil - 2

Ademais, observou que o precedente invocado nas razões recursais (RMS 22.308/DF, DJU de 4.4.97) partiria da equivocada premissa de que a expressão “destinados à ocupação por militares” deveria ser interpretada como “efetivamente ocupados por militares”. No ponto, explicitou que a limitação de alheamento desses imóveis residenciais imporia a restrição sobre a coisa, e não sobre o militar. Assim, explicou que a permissão de compra por civil constituiria interpretação deturpada da legislação. Outrossim, salientou que o Decreto 99.664/90 proibiria a venda do imóvel a qualquer pessoa, logo, o óbice não seria pessoal. Nesse contexto, asseverou que a circunstância de o bem ser administrado pelas Forças Armadas evidenciaria sua destinação precípua à ocupação por militar, de maneira que sua excepcional ocupação por civil não o desnaturaria ou desafetaria. Após, pediu vista o Min. Joaquim Barbosa. **RMS 23111/DF, rel. Min. Gilmar Mendes, 6.3.2012. (RMS-23111)**

Informativo STF nº 657 – 5 a 9 de março, 2012
([topo](#))

Execução extrajudicial de crédito hipotecário e devido processo legal – 2 (*Plenário*)

O Plenário retomou julgamento de recurso extraordinário em que se discute, nos termos dos artigos 30, parte final, e 31 a 38 do Decreto-lei 70/66, a compatibilidade, ou não, de execução extrajudicial de crédito hipotecário com o novo ordenamento constitucional — v. Informativo 628.

Em voto-vista, o Min. Dias Toffoli, ao reafirmar a pacífica jurisprudência da Corte no sentido da recepção, pela CF/88, das normas do aludido diploma, proveu o recurso, sendo acompanhado pelo Min. Ricardo Lewandowski. Em divergência, os Ministros Cármen Lúcia e Ayres Britto negaram provimento ao extraordinário por reputarem que os preceitos impugnados afrontariam o princípio constitucional do devido processo legal (art. 5º, LIV). Após, pediu vista o Min. Gilmar Mendes. **RE 556520/SP, rel. Min. Marco Aurélio, 18.8.2011. (RE-556520)**

Informativo STF nº 636 – 15 a 19 de agosto, 2011
([topo](#))

Perda da propriedade. Expropriação. Cultivo ilegal de plantas psicotrópicas: expropriação e responsabilidade do proprietário (Plenário)

A expropriação prevista no art. 243 da CF pode ser afastada, desde que o proprietário comprove que não incorreu em culpa, ainda que “in vigilando” ou “in elegendo”. Com essa orientação, o Plenário negou provimento a recurso extraordinário em que se discutia a natureza jurídica da responsabilidade do proprietário de terras nas quais localizada cultura ilegal de plantas psicotrópicas.

Prevaleceu o entendimento do ministro Gilmar Mendes (relator). Asseverou que a redação dada ao art. 243 pela Emenda Constitucional 81/2014, além de incluir a exploração de trabalho escravo como nova hipótese de cabimento do confisco, suprimiu a previsão de que a expropriação seria imediata e inseriu a observância dos direitos fundamentais previstos no art. 5º, no que couber.

Salientou que o instituto previsto no art. 243 da CF não é verdadeira espécie de desapropriação, mas uma penalidade imposta ao proprietário que praticou a atividade ilícita de cultivar plantas psicotrópicas, sem autorização prévia do órgão sanitário do Ministério da Saúde. Portanto, a expropriação é espécie de confisco constitucional e tem caráter sancionatório.

Ressaltou que em nenhum momento a Constituição menciona a participação do proprietário no cultivo ilícito para ensejar a sanção, mas que não se pode negar que a medida é sancionatória, exigindo-se algum grau de culpa para sua caracterização.

Ponderou ser incompreensível admitir que o proprietário das terras perdesse a pretensão reipersecutória, por ter o autor do esbulho cultivado plantas psicotrópicas em seu imóvel.

Para o relator, a nova redação do art. 243 aclarou a necessidade de observância de um nexo mínimo de imputação da atividade ilícita ao atingido pela sanção. No ponto, realçou que a própria menção à aplicabilidade do art. 5º remete a um mínimo de proteção do proprietário não culpado pelo ilícito.

Concluiu que a responsabilidade do proprietário, embora subjetiva, é bastante próxima da objetiva. Dessa forma, a função social da propriedade impõe ao proprietário o dever de zelar pelo uso lícito de seu terreno, ainda que não esteja na posse direta. Entretanto, esse dever não é ilimitado, e somente se pode exigir do proprietário que evite o ilícito quando evitá-lo esteja razoavelmente ao seu alcance. Ou seja, o proprietário pode afastar sua responsabilidade se demonstrar que não incorreu em culpa, que foi esbulhado ou até enganado por possuidor ou detentor. Nessas hipóteses, tem o ônus de demonstrar que não incorreu em culpa, ainda que “in

vigilando” ou “in elegendo”. Segundo o relator, em caso de condomínio, havendo boa-fé de apenas alguns dos proprietários, a sanção deve ser aplicada e ao proprietário inocente cabe buscar reparação dos demais.

No caso concreto, o relator observou que o acórdão recorrido deveria ser mantido, por estar demonstrada a participação dos proprietários, ainda que por omissão.

O ministro Edson Fachin deixou consignado seu entendimento no sentido de ser objetiva a responsabilidade para fins de expropriação nos termos do art. 243 da Constituição.

O ministro Roberto Barroso entendeu se estar diante de boa solução que afastaria a responsabilidade puramente objetiva.

O ministro Teori Zavascki afirmou não ser compatível com as garantias constitucionais, inclusive com as garantias do art. 5º, um sistema sancionador fundado em responsabilidade objetiva pura e simplesmente e que, no art. 243 da Constituição, há hipótese típica de presunção “juris tantum” da presença do elemento subjetivo de dolo ou culpa do proprietário, presunção que, todavia, admitiria prova em contrário do interessado. Nesse mesmo sentido pronunciou-se a ministra Rosa Weber.

O ministro Marco Aurélio afirmou que, haja vista se ter uma norma a encerrar uma sanção patrimonial, uma expropriação, o critério a prevalecer, de início, não seria subjetivo, como ocorre no direito penal, mas objetivo, sendo possível, no caso, de qualquer forma, cogitar do elemento subjetivo que é a culpa, por ser ínsito à propriedade a vigilância pelo titular. **RE 635336/PE, rel. Min. Gilmar Mendes, julgamento em 14.12.2016. (RE-635336)**

Informativo STF nº 851 – 28 de novembro a 2 de dezembro, 2016

(topo)

Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 1 (Repercussão Geral)

O Tribunal iniciou julgamento de recurso extraordinário, afetado pela 1ª Turma, em que se discute a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo de 360 m² para o parcelamento do solo. No caso, os recorrentes exercem, desde 1991, a posse mansa e pacífica de imóvel urbano onde edificaram casa, na qual residem. Contudo, o pedido declaratório, com fundamento no art. 183 da CF (“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”), para que lhes fosse reconhecido o domínio, fora rejeitado pelo tribunal de origem. A corte local entendera que o aludido imóvel teria área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos. Consignara não obstante, admitido os recorrentes, de fato, preencheriam os requisitos legais impostos pela norma constitucional instituidora da denominada “usucapião especial urbana”. Preliminarmente, o Colegiado, por maioria, rejeitou questão de ordem, suscitada pelo Ministro Marco Aurélio, sobre a falta de quórum para o julgamento do feito ante a presença de apenas seis Ministros em sessão para apreciar conflito entre norma municipal e a Constituição Federal. Vencidos os Ministros suscitante e Luiz Fux. No mérito, o Ministro Dias Toffoli (relator) proveu o recurso extraordinário para reconhecer aos autores o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião

urbana prevista no art. 183 da CF, no que foi acompanhado pelos Ministros Teori Zavascki e Rosa Weber. Afirmou que, para o acolhimento da pretensão, bastaria o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, de modo que não se poderia erigir obstáculo, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoasse, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade. Consignou que os recorrentes efetivamente preencheriam os requisitos constitucionais formais. Desse modo, não seria possível rejeitar, pela interpretação de normas hierarquicamente inferiores à Constituição, a pretensão deduzida com base em norma constitucional. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 19.12.2014. (RE-422349)**

Informativo STF nº 772 – 15 a 19 de dezembro, 2014
(topo)

Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 2 (Repercussão Geral)

O Min. Dias Toffoli ressaltou, ademais, que o imóvel estaria perfeitamente localizado dentro da área urbana do município. Além disso, o poder público cobraria sobre a propriedade os tributos competentes. Ademais, não se poderia descurar da circunstância de que a presente modalidade de aquisição da propriedade imobiliária fora incluída pela Constituição como forma de permitir o acesso dos mais humildes a melhores condições de moradia, bem como para fazer valer o respeito à dignidade da pessoa humana, elevado a um dos fundamentos da República (CF, art. 1º, III), fato que, inegavelmente, conduziria ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, além de garantir o bem-estar de seus habitantes (CF, art. 182, “caput”). Assim, a eventual irregularidade do loteamento em que localizado o imóvel objeto da usucapião ou a desconformidade de sua metragem com normas e posturas municipais que disciplinariam os módulos urbanos em sua respectiva área territorial não poderiam obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado a quem preenchesse os requisitos exigidos pela Constituição, especialmente por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade. O relator afastou a necessidade de se declarar a inconstitucionalidade da norma municipal e, diante da relevância da questão do ponto de vista social e jurídico, propôs o reconhecimento da repercussão geral do tema, com a aprovação da seguinte tese: “preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por norma municipal que estabeleça módulos urbanos na respectiva área nem pela existência de irregularidades no loteamento em que situado o imóvel”. Em seguida, pediu vista o Ministro Luiz Fux. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 19.12.2014. (RE-422349)**

Informativo STF nº 772 – 15 a 19 de dezembro, 2014
(topo)

Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 3 (Repercussão Geral)

O Tribunal retomou julgamento de recurso extraordinário, afetado pela 1ª Turma, em que se discute a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo de 360 m² para o parcelamento do solo. No caso, os recorrentes exercem, desde 1991, a posse mansa e pacífica de imóvel urbano onde edificaram casa, na qual residem. Contudo, o pedido

declaratório, com fundamento no art. 183 da CF (“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”), para que lhes fosse reconhecido o domínio, fora rejeitado pelo tribunal de origem. A corte local entendera que o aludido imóvel teria área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos. Consignara não obstante, que os recorrentes preencheriam os requisitos legais impostos pela norma constitucional instituidora da denominada “usucapião especial urbana” — v. Informativo 772. Em voto-vista, o Ministro Luiz Fux acompanhou o Ministro Dias Toffoli (relator), para prover o recurso. Afirmou que o recorrente preencheria todos os requisitos constitucionais para obter o direito pretendido. O relator, por sua vez, reafirmou a tese anteriormente proferida, com alterações, para assentar o seguinte: “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, nem pela existência de irregularidades no loteamento em que situado o imóvel”. Em seguida, pediu vista o Ministro Marco Aurélio. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 22.4.2015. (RE-422349)**

Informativo STF nº 782 – 20 a 24 de abril, 2015
(topo)

Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 4 (Repercussão Geral)

Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF (“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”), 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). Esse o entendimento do Plenário que, em conclusão de julgamento e por maioria, proveu recurso extraordinário, afetado pela 1ª Turma — em que discutida a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo de 360 m² para o parcelamento do solo — para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF. No caso, os recorrentes exercem, desde 1991, a posse mansa e pacífica de imóvel urbano onde edificaram casa, na qual residem. Contudo, o pedido declaratório, com fundamento no referido preceito constitucional, para que lhes fosse reconhecido o domínio, fora rejeitado pelo tribunal de origem. A Corte local entendera que o aludido imóvel teria área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos. Consignara, não obstante, que os recorrentes preencheriam os requisitos legais impostos pela norma constitucional instituidora da denominada “usucapião especial urbana” — v. Informativos 772 e 782. O Colegiado afirmou que, para o acolhimento da pretensão, bastaria o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, de modo que não se poderia erigir obstáculo, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoasse, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade. Consignou que os recorrentes efetivamente preencheriam os requisitos constitucionais formais. Desse modo, não seria possível rejeitar, pela interpretação de normas hierarquicamente inferiores à Constituição, a pretensão deduzida com base em norma constitucional. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015. (RE-422349)**

Propriedade. Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 5 (Repercussão Geral)

O Tribunal ressaltou, ademais, que o imóvel estaria perfeitamente localizado dentro da área urbana do município. Além disso, o poder público cobraria sobre a propriedade os tributos competentes. Ademais, não se poderia descurar da circunstância de que a presente modalidade de aquisição da propriedade imobiliária fora incluída pela Constituição como forma de permitir o acesso dos mais humildes a melhores condições de moradia, bem como para fazer valer o respeito à dignidade da pessoa humana, elevado a um dos fundamentos da República (CF, art. 1º, III), fato que, inegavelmente, conduziria ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, além de garantir o bem-estar de seus habitantes (CF, art. 182, “caput”). Assim, a eventual irregularidade do loteamento em que localizado o imóvel objeto da usucapião ou a desconformidade de sua metragem com normas e posturas municipais que disciplinariam os módulos urbanos em sua respectiva área territorial não poderiam obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado a quem preenchesse os requisitos exigidos pela Constituição, especialmente por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade. Afastou, outrossim, a necessidade de se declarar a inconstitucionalidade da norma municipal. Vencidos os Ministros Roberto Barroso, Marco Aurélio e Celso de Mello. Os Ministros Roberto Barroso e Celso de Mello proviam o recurso em parte e determinavam o retorno dos autos à origem para que fossem verificados os demais requisitos do art. 183 da CF, tendo em vista que a sentença teria se limitado a aferir a área do imóvel. O Ministro Marco Aurélio também provia parcialmente o recurso, para reformar o acórdão recorrido, de modo a reconhecer a usucapião e vedar a criação de unidade imobiliária autônoma, inferior ao módulo territorial mínimo previsto na legislação local. Por fim, o Tribunal deliberou, por decisão majoritária, reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada. Vencido, no ponto, o Ministro Marco Aurélio, que rejeitava a existência de repercussão geral e não subscrevia a tese firmada. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015. (RE-422349)**

Propriedade. Condomínio. Associação de moradores e cobrança de mensalidade a não-associados

A 1ª Turma proveu recurso extraordinário para reformar acórdão que determinara ao recorrente satisfazer compulsoriamente mensalidade à associação de moradores a qual não vinculado. Ressaltou-se não se tratar de condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias regido pela Lei 4.591/64. Consignou-se que, conforme dispõe a Constituição, ninguém estaria compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei e, embora o preceito se referisse a obrigação de fazer, a concretude que lhe seria própria apanharia, também, obrigação de dar. Esta, ou bem se submeteria à manifestação de vontade, ou à previsão em lei. Asseverou-se que o aresto recorrido teria esvaziado a regra do inciso XX do art. 5º da CF, a qual revelaria que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Aduziu-se que essa

garantia constitucional alcançaria não só a associação sob o ângulo formal, como também tudo que resultasse desse fenômeno e, iniludivelmente, a satisfação de mensalidades ou de outra parcela, seja qual for a periodicidade, à associação pressuporia a vontade livre e espontânea do cidadão em associar-se. **RE 432106/RJ, rel. Min. Marco Aurélio, 20.9.2011. (RE-432106)**

Informativo STF nº 641 – 19 a 23 de setembro, 2011

(topo)

Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 1 (Repercussão geral)

O Plenário iniciou julgamento de recurso extraordinário em que se discute a obrigatoriedade de previsão no plano diretor para fins de regramento da ocupação e do parcelamento do solo urbano em loteamento fechados, também denominados condomínios horizontais ou condomínios urbanísticos. Na espécie, discute-se a constitucionalidade — em face dos artigos 182, §§ 1º e 2º, da CF — da LC 710/2005 do Distrito Federal, que dispõe sobre a disciplina de projetos urbanísticos em lotes integrados por unidades autônomas e áreas comuns condominiais. O Ministro Teori Zavascki (relator) negou provimento ao recurso, no que foi acompanhado pelo Ministro Roberto Barroso. Reputou a Lei Complementar distrital 710/2005 legítima, sob o aspecto formal e material. Destacou que a norma impugnada estabeleceria uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, a tratar da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. De início, mencionou que a Constituição prevê competência concorrente aos entes federativos para fixar normas gerais de urbanismo (art. 24, I e § 1º, e 30, II) e que, a par dessa competência, aos municípios fora atribuída posição de preponderância a respeito de matérias urbanísticas. O relator mencionou que a atuação municipal no planejamento da política de desenvolvimento e expansão urbana deveria ser conduzida com a aprovação, pela Câmara Municipal, de um plano diretor — obrigatório para as cidades com mais de 20.000 habitantes —, cujo conteúdo deveria sistematizar a existência física, econômica e social da cidade, de modo a servir de parâmetro para a verificação do cumprimento da função social das propriedades inseridas em perímetro urbano. Destacou que a lei geral de urbanismo vigente seria o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) que também positivara normas gerais a serem observadas na elaboração de planos diretores. **RE 607940/DF, rel. Min. Teori Zavascki, 21.8.2014. (RE-607940)**

Informativo STF nº 755 – 18 a 22 de agosto, 2014

(topo)

Propriedade. Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 2 (Repercussão geral)

No tocante à lei impugnada, o Ministro Teori Zavascki aduziu que ela se diferenciaria da Lei 6.766/1979, notadamente, pela: a) possibilidade de fechamento físico e da limitação de acesso da área a ser loteada; e b) transferência, aos condôminos, dos encargos decorrentes da instalação da infraestrutura básica do projeto e dos gastos envolvidos na administração do loteamento, a exemplo do consumo de água, energia elétrica, limpeza e conservação. Consignou que a lei

distrital disporia sobre padrão normativo mínimo a ser aplicado a projetos de futuros loteamentos fechados, com o objetivo de evitar situações de ocupação irregular do solo, à margem de controle pela Administração. Asseverou, ainda, que nem toda matéria urbanística relativa às formas de parcelamento, ao uso ou à ocupação do solo deveria estar inteiramente regradada no plano diretor. Enfatizou que determinados modos de aproveitamento do solo urbano, pelas suas singularidades, poderiam receber disciplina jurídica autônoma. Em divergência, o Ministro Marco Aurélio deu provimento ao extraordinário por entender que o acórdão recorrido colocara em segundo plano o que previsto no art. 182, §§ 1º e 2º, da CF. Em seguida, o julgamento foi suspenso em virtude do pedido de vista formulado pelo Ministro Luiz Fux. **RE 607940/DF, rel. Min. Teori Zavascki, 21.8.2014. (RE-607940)**

Informativo STF nº 755 – 18 a 22 de agosto, 2014
(topo)

Propriedade. Ocupação e parcelamento do solo urbano: loteamentos fechados e plano diretor – 3 (Repercussão geral)

O Plenário retomou julgamento de recurso extraordinário em que se discute a obrigatoriedade de previsão no plano diretor para fins de regramento da ocupação e do parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, também denominados condomínios horizontais ou condomínios urbanísticos. Na espécie, discute-se a constitucionalidade — em face dos artigos 182, §§ 1º e 2º, da CF — da LC 710/2005 do Distrito Federal, que dispõe sobre a disciplina de projetos urbanísticos em lotes integrados por unidades autônomas e áreas comuns condominiais — v. Informativo 755. Em voto-vista, o Ministro Luiz Fux acompanhou o Ministro Teori Zavascki (relator) para conhecer e negar provimento ao recurso. Nesse mesmo sentido, votou a Ministra Rosa Weber. O Ministro Luiz Fux destacou que caberia indagar se o art. 182, § 1º, da CF, ao erigir o Plano Diretor a “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” abarcaria interpretação que permitiria ao legislador infraconstitucional produzir atos legislativos específicos para cada espaço urbano ou se deveria ele se ater à alteração do Plano Diretor. Apontou a necessidade de se buscar a solução que melhor preservasse a harmonia e a homogeneidade da legislação urbanística, sem desconsiderar as peculiaridades de cada contexto urbano. Nesse ponto, a questão posta em causa não se resolveria no âmbito infraconstitucional. Frisou que o “caput” do art. 182 da CF determinaria que a política de desenvolvimento urbano estabeleceria suas diretrizes gerais em lei, qual seja, o Plano Diretor. Ademais, o § 2º do art. 182 da CF disporia que o Plano Diretor expressaria exigências fundamentais para que a propriedade urbana cumprisse a sua função social. Assim, caberia ao Plano Diretor apenas estabelecer as diretrizes e exigências básicas, fundamentais e gerais para o ordenamento urbano. Nada impediria, portanto, que o Município ou o Distrito Federal, com base no art. 30, I e VIII, da CF, legislasse mediante normas esparsas sobre projetos e programas específicos de ordenamento do espaço urbano, desde que fossem observadas as diretrizes gerais traçadas pelo Plano Diretor. Dessa forma, o Plano Diretor seria o instrumento legal a ditar a atuação do Município ou do Distrito Federal quanto ao ordenamento urbano, a traçar suas linhas gerais, porém a sua execução poderia se dar mediante a expedição de outras leis e decretos, desde que guardassem conformidade com o Plano Diretor. No caso em exame, aduziu que a lei impugnada, ao dispor de forma específica sobre projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, apenas teria dado execução às determinações gerais do Plano Diretor, sem alterá-lo. Nesse ponto, não haveria qualquer afronta ao art. 182, §§ 1º e 2º, da CF. Por outro lado, se as disposições da lei objeto de impugnação pelo recurso extraordinário contrariassem as diretrizes do Plano Diretor, tratar-se-ia de matéria

infraconstitucional, cujo enfrentamento seria vedado pelo Enunciado 280 da Súmula do STF (“por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário”). Em seguida, pediu vista o Ministro Dias Toffoli. **RE 607940/DF, Min. Teori Zavascki, 29.4.2015. (RE-607940)**

Informativo STF nº 783 – 27 de abril a 1º de maio, 2015
(topo)

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 7 (Plenário)

Em conclusão, o Plenário, por maioria, julgou parcialmente procedente pedido formulado em ação cível originária, proposta pela Fundação Nacional do Índio - Funai, para declarar a nulidade de todos os títulos de propriedade rural — expedidos pelo Governo do Estado da Bahia — cujas respectivas glebas estejam localizadas dentro da área da Reserva Indígena Caramuru-Catarina-Paraguaçu e, em consequência, julgar improcedentes as reconvenções dos titulares desses títulos anulados, carecedores de ação os demais reconvincentes — v. Informativo 521. Preliminarmente, acolheu-se, também por maioria, questão de ordem suscitada pela Min. Cármen Lúcia no sentido de que a apreciação do feito fosse retomada — embora não constasse da pauta anunciada no sítio do STF —, visto que o tema versado nos autos seria grave e urgente. Vencido o Min. Marco Aurélio, que rejeitava o apregoamento do processo. Afirmava que impenderia observar o interregno de 48h entre a inclusão do processo na pauta e a sessão de julgamento. Avaliava que, por maior que fosse a excepcionalidade, o princípio da publicidade deveria ser respeitado, a permitir que possíveis interessados — que não participassem diretamente da relação processual — tivessem conhecimento da matéria enfrentada pelo Pleno e apresentassem memoriais. Ainda em preliminar, o Colegiado afastou alegação de impossibilidade jurídica do pedido, sustentada pelos réus em razão de não ter sido individualizado o perímetro de cada propriedade tampouco mencionados os nomes de todos os proprietários envolvidos na lide, que se desbordaria dos limites do que o CPC descreveria como “pedido genérico”. No ponto, articulou-se cuidar de ação declaratória, em que pleiteada a nulidade de títulos de propriedade e registros imobiliários em certa área indígena, não havendo falar-se, portanto, em “pedido genérico”. Acrescentou-se que a Funai fornecera documentos que viabilizariam os trabalhos periciais, realizara os esforços necessários à citação pessoal do maior número de réus, e recorrera a sua citação por edital apenas quando não encontrados os endereços. **ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. (ACO-312)**

Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012
(topo)

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 8 (Plenário)

No mérito, ressurtiu-se que a demarcação prévia da área abrangida pelos títulos não seria, em si, indispensável ao ajuizamento da própria ação e que o STF poderia examinar se a área seria ou não indígena para decidir pela procedência ou não do pedido. Comentou-se que a presente ação fora proposta sob a égide da CF/67, com as alterações da EC 1/69, e que esta seria o parâmetro a ser usado para julgamento do pedido. Aduziu-se que aquele texto constitucional, em seu art. 198, referir-se-ia à posse permanente do silvícola (“As terras habitadas pelos silvícolas são

inalienáveis nos termos que a lei federal determinar, a eles cabendo a sua posse permanente e ficando reconhecido o seu direito ao usufruto exclusivo das riquezas naturais e de todas as utilidades nelas existentes. § 1º Ficam declaradas a nulidade e a extinção dos efeitos jurídicos de qualquer natureza que tenham por objeto o domínio, a posse ou a ocupação de terras habitadas pelos silvícolas. § 2º A nulidade e extinção de que trata o parágrafo anterior não dão aos ocupantes direito a qualquer ação ou indenização contra a União e a Fundação Nacional do Índio.”). Assim, realçou-se que a posse indígena sobre a terra, fundada no indigenato, teria relação com o ius possessionis e com o ius possidendi, a abranger a relação material do sujeito com a coisa e o direito de seus titulares a possuírem-na como seu habitat. Deduziu-se que a região em conflito consubstanciaria morada do povo Pataxó, que ocuparia a área em litígio desde 1651, apesar de confirmada a ocorrência de algumas diásporas de índios, bem como o arrendamento de certas frações da reserva pelo Serviço de Proteção aos Índios - SPI. Entretanto, isso não desconfiguraria a posse permanente e a habitação exigidas pela CF/67, porquanto em nenhum momento teria sido demonstrada a ausência de silvícolas na área em questão, os quais, obrigados a deixar a terra natal em decorrência das acirradas disputas pela região, teriam mantido laços com os familiares que lá permaneceram. **ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. (ACO-312)**

Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012
([topo](#))

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 9 (Plenário)

Corroborou-se o que contido nas perícias sanitária e agrônômica realizadas, quanto à precariedade das águas que abasteceriam a região e à potencialidade da terra para algumas culturas; e na perícia topográfica, que aviventara os marcos da área indígena sob exame. Demonstrou-se que a Funai, não obstante desconhecesse as exatas dimensões da reserva indígena, juntara aos autos elementos materiais necessários a sua correta medição, efetivada por meio do emprego da mais moderna tecnologia de georeferenciamento. No que se refere aos documentos relativos aos imóveis dos réus, citaram-se títulos de propriedade outorgados pelo Governo do Estado da Bahia entre os anos de 1978 a 1984, nos Municípios de Itajú do Colônia, Pau Brasil e Camacã, assim como outros 32 documentos que consubstanciariam a outorga de domínio de terras na região, registros de propriedade em cartórios, e certificados de cadastramento de imóveis rurais no Incra. Quanto aos últimos, dessumiu-se que nenhum deles estaria situado na área da reserva, sendo, por isso, irrelevantes. Esclareceu-se, ademais, que, de posse dos memoriais descritivos dos imóveis, fora determinada a plotagem das glebas no polígono medido, tendo sido revelada a existência, dentro da reserva indígena, de 186 áreas identificadas, das quais 143 tituladas e 43 não tituladas. Ademais, 36 estariam ocupadas, mas não constariam da relação de réus da ação, nem teria sido encontrada qualquer informação a respeito delas. Elucidou-se, ainda, que alguns estranhos às populações indígenas que se encontravam dentro da reserva teriam sido indenizados pela Funai por benfeitorias e deixado a região. **ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. (ACO-312)**

Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012
([topo](#))

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 10 (Plenário)

Entendeu-se que a perícia antropológica demonstrara a existência permanente de índios na região, bem como a ligação de seus integrantes à terra, que lhes fora usurpada. Além disso, a Lei estadual 1.916/26 e os atos posteriores que reduziram a área da reserva indígena, intentando sua proteção nos termos da política indigenista então vigente, confirmariam a existência de uma área ocupada por índios na região dos Rios Pardo, Gongogy e Colônia. Assim, reputou-se demonstrada a presença de silvícolas na área não apenas quando da edição da Lei de Terras de 1850, bem como quando do advento da CF/67, área incorporada ao patrimônio da União, nos termos do seu art. 198, independentemente de efetiva demarcação, segundo o Estatuto do Índio (Lei 6.001/73, art. 25). Afastou-se o argumento de que seria necessária, na espécie, a prova de que as terras foram de fato transferidas pelo Estado da Bahia à União ou aos índios, ao fundamento de que disputa por terra indígena, entre quem quer que fosse e índios, configuraria, no Brasil, algo juridicamente impossível. Ademais, na vigência da CF/67, as terras ocupadas pelos índios seriam bens da União (art. 4º, IV), sendo assegurada aos silvícolas a posse permanente das terras que habitariam e reconhecido o seu direito ao usufruto exclusivo dos recursos naturais e de todas as utilidades nelas existentes (art. 186). Considerou-se, ainda, a circunstância de que títulos de propriedade oriundos de aquisição a non domino seriam nulos. **ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. (ACO-312)**

Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012
([topo](#))

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 11 (Plenário)

Registrou-se não haver títulos de domínio, no interior da reserva, anteriores à vigência da CF/67. Outrossim, em uma parte da área objeto da lide haveria benfeitorias indenizadas pela Funai; outra parte corresponderia a terras das quais não existiria título nenhum, porque de domínio da União; e uma terceira porção seria de terras em relação às quais, apesar das diligências, ninguém arguiria titularidade de domínio. Tendo em conta o pedido de declaração de nulidade de todos os títulos de propriedade da área, asseverou-se que onde não fora alegada existência de título não haveria como anular qualquer efeito. A Min. Cármen Lúcia sublinhou a existência de títulos trazidos na inicial que, de acordo com dados periciais antropológicos, agrônômicos e topográficos, não se vinculariam a áreas circunscritas na reserva indígena demarcada. Ocorre que a Funai, quando propusera a ação, não conheceria as exatas dimensões da reserva. Rememorou terem sido demarcados 186 locais, bem como certificada a existência de 247 espaços fora da reserva. Evidenciou que estes lugares não seriam objeto do litígio, por ausência de interesse de agir — o que teria sido consignado no voto do Min. Eros Grau, relator originário —, motivo pelo qual foi utilizada a expressão “parcialmente procedente” no dispositivo da decisão tomada pela Corte. No ponto, o Min. Cezar Peluso assinalou que julgava improcedente o pleito em relação aos réus cujos títulos teriam por objeto glebas situadas fora da reserva indígena, os quais seriam carecedores das respectivas reconvenções. O Min. Celso de Mello destacou não estar em jogo conceito de posse ou de domínio no seu sentido civilístico, pois tratar-se-ia de proteção a um habitat de um povo — em suas acepções física e cultural —, cujo parâmetro seria constitucional. Apontou não caber indenização ao ocupante de modo indevido, ainda que com título registrado em cartório, de terra indígena. Seria devido ressarcimento por benfeitorias, apenas, desde que comprovada a

boa-fé. [ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. \(ACO-312\)](#)

[Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012](#)
(topo)

Propriedade. Perda. Terras indígenas: ação declaratória de nulidade de títulos – 12 (Plenário)

Vencido o Min. Marco Aurélio, que julgava o pedido improcedente, bem como prejudicadas as reconvenções. Frisava que o Brasil todo consubstanciaria, quando dos descobrimentos, terra indígena, porém não se poderia cogitar de desocupação para entregar o território nacional aos índios. Afirmava que, no conflito entre os silvícolas e aqueles que ocupariam as terras desde 1967 — quando da outorga da Constituição brasileira que regia a matéria na época da propositura da ação — estes últimos teriam confiado no Estado, que lhes outorgara os respectivos títulos de propriedade. Lembrava que, sob a vigência daquele texto constitucional, não haveria o que requerido pela CF/88 para reconhecer-se a posse indígena: a existência de índios na área ocupada. Assim, não colocava em segundo plano os inúmeros títulos formalizados, tendo como partes da relação jurídica o Estado da Bahia e os particulares, que teriam adentrado a área — que não seria, na época, ocupada por indígenas — e passado a explorá-la. [ACO 312/BA, rel. orig. Min. Eros Grau, red. p/ o acórdão Min. Luiz Fux, 2.5.2012. \(ACO-312\)](#)

[Informativo STF nº 664 – 30 de abril a 4 de maio, 2012](#)
(topo)

Usucapião de imóvel urbano e norma municipal de parcelamento do solo – 3 (Plenário)

O Tribunal retomou julgamento de recurso extraordinário, afetado pela 1ª Turma, em que se discute a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo de 360 m² para o parcelamento do solo. No caso, os recorrentes exercem, desde 1991, a posse mansa e pacífica de imóvel urbano onde edificaram casa, na qual residem. Contudo, o pedido declaratório, com fundamento no art. 183 da CF (“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”), para que lhes fosse reconhecido o domínio, fora rejeitado pelo tribunal de origem. A corte local entendera que o aludido imóvel teria área inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município para os lotes urbanos. Consignara não obstante, que os recorrentes preencheriam os requisitos legais impostos pela norma constitucional instituidora da denominada “usucapião especial urbana” — v. Informativo 772. Em voto-vista, o Ministro Luiz Fux acompanhou o Ministro Dias Toffoli (relator), para prover o recurso. Afirmou que o recorrente preencheria todos os requisitos constitucionais para obter o direito pretendido. O relator, por sua vez, reafirmou a tese anteriormente proferida, com

alterações, para assentar o seguinte: “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, nem pela existência de irregularidades no loteamento em que situado o imóvel”. Em seguida, pediu vista o Ministro Marco Aurélio. **RE 422349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 22.4.2015. (RE-422349)**

Informativo STF nº 782 – 20 a 24 de abril, 2015
(topo)

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Diretoria-Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: seesc@tjrj.jus.br