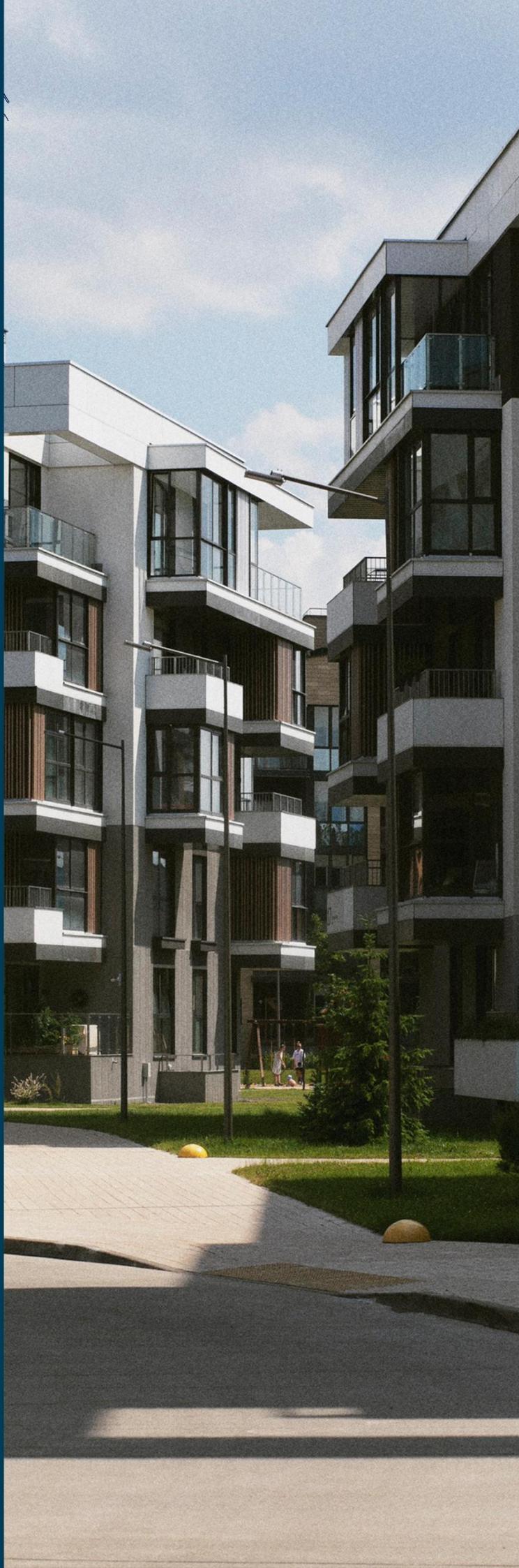


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 58 de janeiro de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Recadastramento imobiliário por georreferenciamento e de regularização cadastral e tributária	5
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para loteamentos - Isenção - Disposições	5
Projetos habitacionais populares - Programa federal Casa Verde e Amarela - Incentivos - Alteração	6
Concessão do alvará de uso das edificações e do certificado de licenciamento Integrado - Disposições	6
Estudo de impacto de vizinhança - Elaboração e análise - Procedimentos.....	6
Licenciamento para a obtenção do alvará de execução autodeclaratório para obras - Penalidades - Normas e procedimentos.....	6
IPTU - Planta genérica - Atualização de valores	7
Conselho Municipal de Habitação de São Paulo - Biênio 2025/2027 - Nomeação	7

Habitação de interesse social e de mercado popular - Regime jurídico da produção privada de unidades - Determinações gerais	7
Programa Pode Entrar - Modalidades operacionais - Atualização de valores	8
Imóveis públicos - Centros comerciais de interesse social – Utilização - Disposições.....	9
Normas para habitação e empreendimento de interesse social - Disposições - Alterações	9
Projetos de edificações - Fluxo de processo de aprovação	10
Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - Composição - Alteração	10
Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - Regimento interno - Revisão - Grupo de trabalho	10
Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - Integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida Propostas - Disposições - Alteração....	11
Programas carta de crédito individual - Carta de crédito associativo e apoio à produção de habitações no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Alteração	11

2. Temas em Destaque

Comissão aprova permissão para trabalhador descontar valor do aluguel direto no salário 12

3. Jurisprudências Relevantes

Agravo de Petição - Alienação fiduciária - Exclusão da suspensão da consolidação da propriedade..... 13

Devassamento leva à demolição automática da obra, mas readequação é possível se constar do pedido 14

Ação de reintegração de posse - Programa Minha Casa Minha vida - Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Ausência de interesse da união - Competência da Justiça estadual..... 16

Ação reivindicatória - Usucapião - Arguição em defesa - Imóvel situado em área de preservação permanente - APP - Limitação administrativa - Vedações à ocupação irregular - Ausência de posse apta a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva 18

Este material é elaborado pelo time de Direito Imobiliário em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.

1. Legislação e Regulação

Recadastramento imobiliário por georreferenciamento e de regularização cadastral e tributária

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 556, de 10 de dezembro de 2025, que institui o programa de recadastramento imobiliário por georreferenciamento e de regularização cadastral e tributária no município de Campinas e dá outras providências.

Publicada no DOM/Campinas em 11.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para loteamentos - Isenção - Disposições

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 557, de 10 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para loteamentos, na forma que especifica, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Campinas em 11.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Projetos habitacionais populares -
Programa federal Casa Verde e
Amarela - Incentivos - Alteração

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 558, de 10 de dezembro de 2025, que altera dispositivos da Lei nº 13.580, de 11 de maio de 2009, que dispõe sobre o plano de incentivos a projetos habitacionais populares, vinculado ao programa federal Casa Verde e Amarela.

Publicada no DOM/Campinas em 11.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Concessão do alvará de uso das edificações e do certificado de licenciamento Integrado - Disposições

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 559, de 11 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a concessão do Alvará de Uso das Edificações e do Certificado de Licenciamento Integrado - CLI (sistema Redesim do Via Rápida Empresa Jucesp).

Publicada no DOM/Campinas em 12.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Estudo de impacto de vizinhança -
Elaboração e análise -
Procedimentos

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 560, de 11 de dezembro de 2025, que disciplina a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV e dispõe sobre sua elaboração e análise, no âmbito do município de Campinas.

Publicada no DOM/Campinas em 12.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Licenciamento para a obtenção do alvará de execução autodeclaratório para obras - Penalidades - Normas e procedimentos

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 561, de 17 de dezembro de 2025, que dispõe sobre o licenciamento para a obtenção do alvará de execução autodeclaratório para obras no município de Campinas e estabelece normas, procedimentos e penalidades correlatas.

Publicada no DOM/Campinas em 18.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**IPTU - Planta genérica -
Atualização de valores**

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 562, de 19 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores - PGV, nos termos do § 1º do art. 16-A da Lei nº 11.111, de 26 de dezembro de 2001.

Publicada no DOM/Campinas em 22.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Conselho Municipal de Habitação de São Paulo - Biênio 2025/2027 - Nomeação

O Gabinete do Prefeito editou a Portaria nº 2.116, de 17 de dezembro de 2025, que nomeia, para o biênio 2025/2027, os membros do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo, instituído pela Lei nº 13.425, de 2 de setembro de 2002, com as alterações da Lei nº 17.068, de 19 de fevereiro de 2019.

Publicada no DOM/São Paulo em 18.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Habitação de interesse social e de mercado popular - Regime jurídico da produção privada de unidades - Determinações gerais

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) de São Paulo editou a Portaria nº 122, de dezembro de 2025, que estabelece determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).

Publicada no DOM/São Paulo em 11.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**Programa Pode Entrar -
Modalidades operacionais -
Atualização de valores**

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) de São Paulo editou a Portaria nº 123, de 08 dezembro de 2025, que dispõe sobre a atualização dos valores de referência das modalidades operacionais do Programa Pode Entrar, instituído pela Lei Municipal nº 17.638/2021.

Os valores estabelecidos aplicam-se às modalidades de provisão habitacional operacionalizadas no âmbito do Programa, observadas as diretrizes da legislação municipal vigente.

Nos casos específicos de aquisição de imóveis privados, em que se comprove valorização significativa do metro quadrado referencial ou peculiaridades que impactem o custo de operação, os valores de referência constantes no caput poderão ser ajustados mediante Portaria específica, a ser editada pelo Sr. Secretário da Secretaria Municipal de Habitação.

Os valores definidos deverão ser periodicamente reavaliados, a fim de preservar a viabilidade econômica e o equilíbrio financeiro das ações do Programa.

Os valores de referência ora atualizados observarão os parâmetros urbanísticos e os limites de comercialização previstos na legislação municipal aplicável às categorias de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, bem como as condições de execução específicas de cada modalidade.

Os novos valores aplicam-se às contratações, parcerias e operações formalizadas a partir da data de publicação desta Portaria.

Publicada no DOM/São Paulo em 09.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Imóveis públicos - Centros comerciais de interesse social - Utilização - Disposições

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) de São Paulo editou a Portaria nº 125, de 15 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a utilização de imóveis públicos denominados como Centros Comerciais de Interesse Social (CCIS), localizados no Empreendimento Habitacional Coliseu, produzidos no âmbito da política habitacional de interesse social municipal, destinados a acomodar atividades complementares ao uso residencial.

Publicada no DOM/São Paulo em 17.12.2025, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Normas para habitação e empreendimento de interesse social - Disposições - Alterações

A Prefeitura de Ribeirão Preto editou a Lei Complementar nº 3.291 de 17 de dezembro de 2025, que altera a redação do caput e do parágrafo primeiro do artigo 3º e do parágrafo 3º do artigo 42 da Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018, que disciplina as normas edilícias para habitação de interesse social, empreendimento de habitação de interesse social e empreendimento em zona especial de interesse social no município de ribeirão preto e dá outras providências.

E dá nova redação aos artigos 3º e 4º, altera a redação do caput e revoga o parágrafo único do artigo 8º da Lei Complementar nº 3.052, de 30 de dezembro de 2020, que institui a Política Municipal de Habitação de Interesse social no município de Ribeirão Preto, aprova o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social e dá outras providências.

Por fim, altera a redação do inciso iii do artigo 240, da Lei Complementar nº 3.279, de 17 de setembro de 2025, que dispõe sobre a reorganização

administrativa da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 19.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

[Projetos de edificações - Fluxo de processo de aprovação](#)

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 31 de 2025, de 01 de dezembro de 2025, que fica estabelecido o fluxo do processo de aprovação de projetos de edificações a ser observado pelas Gerências de Aprovações de Projetos de Edificações e de Controle de Projetos e Documentação, conforme disposto nesta Portaria.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 02.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

[Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - Composição - Alteração](#)

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 33 de 2025, de 16 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a alteração da composição da Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 18.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

[Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - Regimento interno - Revisão - Grupo de trabalho](#)

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria Interna nº 01 de 2025, de 08 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a criação de grupo de trabalho para revisão do regimento interno do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 10.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - Integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida Propostas - Disposições - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.395, de 04 de dezembro de 2025, que altera a Portaria MCID nº 355, de 9 de abril de 2024, que divulga as propostas selecionadas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-Entidades, de que trata a Portaria MCID nº 862, de 4 de julho de 2023.

Publicada no Diário Oficial da União em 05.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programas carta de crédito individual - Carta de crédito associativo e apoio à produção de habitações no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Instrução Normativa nº 43, de 12 de dezembro de 2025, que altera as seguintes legislações:

- I. Instrução Normativa nº 41, de 15 de outubro de 2021, que regulamenta o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Pró-Cotista;
- II. Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço do Ministério do Desenvolvimento Regional;

III. E a Instrução Normativa nº 17, de 25 de abril de 2025, que regulamenta o programa Classe Média e altera a Instrução Normativa (MCID) nº 30, de 6 de dezembro de 2024, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025

Publicada no Diário Oficial da União em 15.12.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Comissão aprova permissão para trabalhador descontar valor do aluguel direto no salário

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que autoriza trabalhadores com carteira assinada e servidores públicos a descontarem o valor do aluguel residencial diretamente do salário. Por tramitar em caráter conclusivo, a proposta seguirá para o Senado, salvo recurso para análise no Plenário da Câmara. Para virar lei, precisa ser aprovada pelas duas Casas.

O texto aprovado é a versão do relator, deputado José Medeiros (PL-MT), para o Projeto de Lei 462/11, dos deputados Julio Lopes (PP-RJ) e Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG), além de duas propostas similares analisadas em conjunto.

Segundo Medeiros, a medida beneficiará o mercado de locação. “Parece-nos salutar a possibilidade de consignação em folha para pagamentos de aluguéis residenciais”, afirmou.

Regras e limites

O substitutivo aprovado altera a Lei do Inquilinato e a Lei do Crédito Consignado, que trata dos descontos em folha. Assim, o aluguel passa a ser uma modalidade de consignação facultativa.

A autorização do desconto será “irrevogável e irretratável” enquanto durar o contrato. O limite para o desconto do aluguel e dos encargos será de 30% da remuneração líquida do trabalhador ou aposentado.

A proposta também ajusta o limite global de consignações para 40% da remuneração, sendo:

- 35% destinados a empréstimos, financiamentos, arrendamentos mercantis e aluguel; e
- 5% destinados a despesas ou saques com cartão de crédito consignado.

Outros pontos

Em caso de demissão, ainda segundo o texto, o inquilino ficará isento da multa rescisória se precisar devolver o imóvel, desde

que notifique o proprietário com antecedência mínima de 30 dias.

O projeto aprovado prevê ainda multa administrativa de 30% para o empregador que descontar valores do salário e não repassar ao locador, sem prejuízo de outras sanções legais.

Agência Câmara dos Deputados em 15.12.2025.

3. Julgamentos Relevantes

Agravo de Petição - Alienação fiduciária - Exclusão da suspensão da consolidação da propriedade

Agravo de petição interposto em face de decisão que determinou a suspensão do registro de consolidação da propriedade de imóvel em nome do credor fiduciário, em razão de ação trabalhista. A questão central consiste em definir se a suspensão da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em face da execução trabalhista é cabível.

A existência de alienação fiduciária sobre imóvel, registrada em data anterior ao ajuizamento

da ação trabalhista, demonstra a constituição de garantia real.

A Lei nº 9.514 de 1997, estabelece os procedimentos para consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, após a constituição em mora do devedor.

A legislação não condiciona a consolidação da propriedade ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel.

A execução trabalhista não afasta a aplicação das normas específicas sobre a alienação fiduciária.

O Tribunal entendeu que é devida a exclusão do registro de suspensão da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, quando o contrato de alienação fiduciária foi celebrado antes do ajuizamento da ação trabalhista, em conformidade com a Lei nº 9.514 de 1997.

Agravo de Petição nº 0010211-82.2025.5.03.0011.

Devassamento leva à demolição automática da obra, mas readequação é possível se constar do pedido

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, reconheceu que a construção de escada com vista para o terreno vizinho, a menos de um metro e meio da divisa, gera automaticamente a obrigação de demolição da estrutura. No entanto, o colegiado entendeu que não há impedimento para que o juízo opte pela readequação da obra irregular, desde que a ação traga pedido nesse sentido.

De acordo com o processo, uma construtora adquiriu um terreno ao lado do imóvel da autora da ação e, durante a edificação de seu empreendimento, construiu três escadas apoiadas no muro divisorio. Da parte mais alta dessas escadas, conforme foi constatado, é possível ver o interior do imóvel vizinho. Além disso, a obra danificou a concertina e a cerca elétrica instaladas sobre o muro.

A vizinha ajuizou uma ação de nunciação de obra nova, na qual requereu, como pedido principal, a demolição das estruturas e, subsidiariamente, a ampliação do muro, além de indenização. O juízo acolheu o pedido subsidiário – embora tenha se referido a ele como pedido "alternativo" – e condenou a ré à construção do muro e ao pagamento de indenização pelos prejuízos. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG).

Jurisprudência considera que prejuízo à privacidade é presumido

No recurso ao STJ, a autora da ação sustentou que o pedido de ampliação do muro era subsidiário, ou seja, só deveria ser analisado se a Justiça não concordasse com a demolição.

Mas, segundo ela, o juiz tratou os pedidos como alternativos (uma coisa ou outra, a critério do julgador) e decidiu pela ampliação do muro sem analisar o pedido principal.

A relatora, ministra Nancy Andrighi, observou que o descumprimento das regras relativas ao direito de construir

impõe ao violador a obrigação de demolir a obra e pagar indenização. Especificamente quanto ao caso em discussão, ela apontou que o artigo 1.301 do Código Civil dá ao proprietário o direito de embargar uma obra vizinha se, a menos de um metro e meio da divisa, houver janela ou outra possibilidade de devassamento do seu imóvel.

De acordo com a ministra, o STJ já decidiu que a proibição de janelas a menos de um metro e meio da divisa tem caráter objetivo, ou seja, há presunção de devassamento do outro imóvel – não só devassamento visual, mas também de outros tipos. Assim – explicou a relatora –, não é necessário discutir, por exemplo, se há devassamento efetivo ou apenas uma possibilidade de isso acontecer, pois o prejuízo ao imóvel vizinho é presumido.

Readequação da obra causa menos encargo

"O descumprimento dessa regra tem como consequência jurídica a demolição das construções", afirmou Nancy Andrighi. Por outro lado, ela admitiu que não há impedimento para que a parte

autora da ação que requeira, subsidiariamente, a adequação da obra irregular. Ela refutou a alegação de que o juízo de primeiro grau não teria analisado a hipótese de demolição, pois, mesmo fazendo uma "pequena confusão" sobre os tipos de pedidos, ele registrou expressamente na sentença que não acolhia o principal por considerar proporcional e razoável o pedido subsidiário.

"É indiscutível a violação à privacidade da recorrente; isso, todavia, pode ser eliminado pela ampliação do muro divisorio, que corresponde ao seu pedido subsidiário, não havendo razão para o acolhimento do pedido principal de demolição das escadas, que, por óbvio, representaria um encargo maior ao proprietário do terreno limítrofe", concluiu a relatora.

REsp. nº 2.205.379.

Ação de reintegração de posse - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial Ausência de interesse da união - Competência da Justiça estadual

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu por unanimidade, que compete à Justiça Estadual o julgamento de ação de reintegração de posse, ajuizada pelo Banco do Brasil, de imóvel adquirido com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Cinge-se a controvérsia a determinar se compete à Justiça Comum Estadual ou à Justiça Federal o processamento e julgamento de ação de reintegração de posse ajuizada pelo Banco do Brasil S/A, quando se trata de imóvel adquirido com recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

No que tange às causas em que figurar o Banco do Brasil, como sociedade de economia mista federal, pacificou-se o entendimento no sentido de que "compete à Justiça Estadual, em

ambas as instâncias, processar e julgar as causas em que for parte o Banco do Brasil S.A." (Súmula 508/STF).

Relativamente às ações em que o litígio recair sobre imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a competência deverá ser determinada de acordo com a presença ou não de interesse jurídico da União ou de empresa pública federal (notadamente a Caixa Econômica Federal) na lide.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi objeto de regulamentação pela Lei nº 11.977/2009, tendo por escopo garantir o acesso a unidades habitacionais por pessoas consideradas como de baixa renda, de acordo com os critérios legalmente previstos.

O Fundo de Arrendamento Residencial - FAR foi criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, regulamentado pela Lei nº 10.188/2001. A referida lei estabelece, em seu artigo 1º, § 1º, que "A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa

Econômica Federal - CEF." Já em seu artigo 2º, § 2º (com a redação dada pela Lei nº 12.693/2012), prevê: "O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), [...], terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.".

De acordo com informações presentes no sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal (<http://www.caixa.gov.br>), o Fundo de Arrendamento Residencial é um fundo financeiro de natureza privada, sem personalidade jurídica, administrado e gerido pela referida empresa pública, que tem por objetivo prover recursos aos programas habitacionais do governo federal.

Todavia, ainda que a Caixa Econômica Federal atue como gestora do FAR, não há óbice para que as contratações referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida sejam intermediadas por outras instituições financeiras, às quais é conferida, pelo artigo 9º, parágrafo único, II, do Decreto nº 7.499/2011, a legitimidade para a

defesa dos direitos do FAR, tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial.

Assim, se a contratação for intermediada pelo Banco do Brasil S/A, será ele parte legítima para postular em juízo, aplicando-se a regra de competência extraída da Súmula 508/STF.

Portanto, o fato de que o imóvel tenha sido adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, não implica automaticamente a presença de interesse jurídico da União ou da Caixa Econômica Federal, inexistindo justificativa para a declinação de competência à Justiça Federal nas hipóteses em que não se deixa vislumbrar esse interesse.

REsp. nº 2.204.632.

Ação reivindicatória - Usucapião - Arguição em defesa - Imóvel situado em área de preservação permanente - APP - Limitação administrativa - Vedação à ocupação irregular - Ausência de posse apta a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu por unanimidade, que a ocupação de imóvel em Área de Preservação Permanente não gera direito à aquisição por usucapião.

A controvérsia consiste em definir se é possível o acolhimento de exceção de usucapião em ação reivindicatória que tem por objeto imóvel situado em Área de Preservação Permanente (APP).

Nos termos da Súmula 237 do STF, "o usucapião pode ser arguido em defesa". Assim, é lícito à parte demandada apresentar defesa na ação reivindicatória com fundamento na presença dos requisitos legalmente previstos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Evidentemente, porém, tal possibilidade pressupõe que o bem imóvel seja suscetível à usucapião. Isso não ocorre com os bens públicos, que não podem ser adquiridos por essa via por força de disposição constitucional (artigo 183, § 3º, da CF/1988) e legal (artigo 102 do Código Civil).

A identificação de Área de Preservação Permanente (APP), definida pelo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), em seu artigo 3º, II, como "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas", não impede o domínio privado do imóvel, recaindo sobre o proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título a obrigação de manter a vegetação ou a de recompô-la em caso de supressão. Trata-se de limitação administrativa que, ao possibilitar o exercício do poder de polícia ambiental, restringe as prerrogativas inerentes à propriedade.

A partir disso, pode-se concluir, em um primeiro momento, que o fato de estar o imóvel localizado em Área de Preservação Permanente, que constitui simples limitação administrativa ao exercício da propriedade, não seria suficiente para atrair a vedação, inerente aos bens públicos, à usucapião.

Porém, ainda que não se trate de bem público, deve ser observado que o artigo 8º do Código Florestal veda a intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente, ressalvadas as hipóteses de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental. Portanto, no que tange ao exercício da posse qualificada para fins de usucapião, deve ser observado que a limitação administrativa correspondente à caracterização como área de preservação permanente implica restrições às atividades que podem ser desenvolvidas no local, especialmente no que concerne à sua exploração econômica.

Portanto, a presença dos requisitos para a usucapião de imóvel situado em Área de Preservação Permanente deve ser

analisada com rigor. Recai sobre o aludido bem o interesse direto da coletividade na preservação do meio ambiente, não apenas o interesse individual do proprietário ou possuidor, que necessariamente deve retroceder diante daquele.

Nessa senda, a partir de uma interpretação teleológica dos artigos 7º e 8º do Código Florestal, é possível depreender que invasões e ocupações irregulares de imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente são antijurídicas, na medida em que favorecem a supressão da vegetação e dificultam ao Poder Público o exercício do poder de polícia ambiental. Do contrário, estar-se-ia estimulando a invasão

dessas áreas, situação absolutamente deletéria do ponto de vista da garantia da propriedade e, mais além, da sua função socioambiental.

No caso, é incontroverso que a exceção de usucapião recaí sobre imóvel situado em Área de Preservação Permanente, próximo a um curso d'água, ocupado pelo recorrente há mais de vinte anos. Há, porém, óbice intransponível à pretensão, diante da impossibilidade de reconhecimento de efeitos jurídicos à ocupação irregular de áreas sobre as quais recai a mencionada limitação administrativa.

REsp. nº 2.204.632.

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortomr.com.br