

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA.

1. A *propriedade privada* e a *função social da propriedade* estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento *posse-trabalho*. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área *máxima* passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a

Superior Tribunal de Justiça

ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF.

8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015)

9. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, após o voto-vista do Ministro Antonio Carlos Ferreira dando provimento ao recurso especial, no sentido da divergência, por maioria, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente instaurado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, que lavrará o acórdão.

Vencidos o Ministro Marco Buzzi (relator) e Ministra Maria Isabel Gallotti, que conheciam parcialmente do recurso e lhe negavam provimento. Votaram com o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 02 de junho de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator p/ Acórdão

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se, na origem, de procedimento especial - consistente em usucapião especial rural -, proposto WALDEVINO FEHLBERG e MARIA ANTÔNIA DE ARÁUJO, a fim de ser declarada a propriedade de imóvel rural, situado na localidade denominada Barro Preto, na zona rural do município de Itaguaçu/ES.

Na petição inicial, afirmaram ter exercido, por mais de cinco anos, posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, do imóvel já mencionado, onde edificaram uma casa de alvenaria, “além de uma pequena fábrica de caixas para embalagem de verduras e hortaliças, composta de um barracão com a dimensão de 240m² (12x20), contendo vários maquinários destinados à serragem e ao beneficiamento de madeira e ainda vêm cultivando a terra com plantio de verduras e hortaliças, criação de aves e suínos para consumo, com que mantém sua sobrevivência [...]” (fls. 4 e 6, e-STJ)

O imóvel em questão, aduziram, está inserido em outro de maiores dimensões, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaguaçu/ES, sob o número 5-2609, pertencente a Anízio João Zanotti e sua esposa.

O magistrado singular, ao entender ser juridicamente impossível o pedido veiculado na demanda, tendo em vista que “a área usucapienda é muito inferior ao mínimo legal permitido para desmembramento ou divisão de gleba rural, e, na espécie, não se extrai dos autos qualquer de exceção” (fl. 45, e-STJ), extinguiu o feito, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação, ao qual se negou provimento, monocraticamente (fls. 67-70, e-STJ). Interposto agravo regimental, a Corte de origem manteve a decisão unipessoal do desembargador relator, negando provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO *PRO LABORE*. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

Superior Tribunal de Justiça

1. Por força do art. 65 da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), é vedada a divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo da propriedade rural, ou seja, 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

2. Logo, a usucapião não pode ocorrer em área inferior ao módulo de propriedade rural. Nos termos do precedente do STJ, “caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel” (REsp 402.792/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, DJ 06.12.2004 p. 316).

Recurso desprovido. (fl. 94, e-STJ)

Irresignados, os autores interuseram recurso especial (fls. 105-107, e-STJ), com fulcro no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, bem como recurso extraordinário (fls. 112-115, e-STJ), este fundamentado no artigo 102, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal.

Nas razões do apelo extremo (fls. 105-107, e-STJ), apontam os insurgentes a existência de violação ao artigo 1.239 do Código Civil, uma vez que o mencionado dispositivo, nos termos da norma constitucional que lhe serve de fundamento - artigo 191 da Constituição Federal -, não faz qualquer referência à área mínima; assim, sustentam ser possível usucapir área inferior ao módulo rural.

Houve manifestação do Ministério Público Estadual às fls. 127-128, e-STJ, no sentido de admissão parcial do recurso especial.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 130-131, e-STJ), o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo admitiu o processamento do recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

Com vista dos autos, o Ministério Público Federal, por intermédio do Subprocurador-Geral da República, opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso especial (fls. 141-142, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – USUCAPIÃO ESPECIAL/CONSTITUCIONAL RURAL (*PRO LABORE*) PREVISTA NO ARTIGO 1.239 DO CÓDIGO CIVIL (2002) E ARTIGO 191 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – IMÓVEL RURAL COM DIMENSÕES SUBSTANCIALMENTE INFERIORES AO MÓDULO RURAL PREVISTO PARA A REGIÃO – PROCESSO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, PELO MAGISTRADO SINGULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 267, INCISO VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, ANTE SUA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA AFERIDA CONCRETAMENTE - ARTIGO 65 DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.504/64) E ARTIGO 8º DA LEI Nº 5.868/72 – IMPOSSIBILIDADE DE DIVISÃO DO IMÓVEL EM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL OU À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO – PRINCÍPIO AGRARISTA DE COMBATE AO MINIFÚNDIO – HARMONIA COM O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL (ARTIGO 186 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL) – PREMISSAS DE POLÍTICAS (PÚBLICAS) INSTITUCIONAIS FIXADAS LEGÍTIMA E ADEQUADAMENTE PELOS DEMAIS PODERES DA REPÚBLICA, NÃO COMPETINDO AO JUDICIÁRIO REVÊ-LAS, EXCETO PARA DECLARÁ-LAS ESTABELECIDAS COM ERRO FORMAL OU CONTRARIANDO CLÁUSULA CONSTITUCIONAL – MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DECLARATÓRIO - RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AUTORES.

Pretensão voltada à declaração da aquisição, por meio de usucapião *pro-labore*, da propriedade de imóvel rural de dimensões inferiores ao módulo rural previsto para a região. Instâncias ordinárias que reconheceram a impossibilidade jurídica do pedido.

1. O recurso não merece conhecimento pelo fundamento constante da alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto ausente, nas razões recursais, qualquer desenvolvimento da tese, o que enseja a aplicação do disposto na Súmula 284/STF.

2. A legislação agrária visa impedir a divisão/desmembramento dos imóveis rurais em parcelas inferiores ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, nos termos do artigo 65 do Estatuto da Terra e artigo 8º da Lei nº 5.868/72, ou seja, à área necessária à manutenção/subsistência e ao desenvolvimento econômico de uma família, o que não se distancia dos ditames preceituados pelo princípio constitucional da função social da

propriedade rural. Desse modo, embora os artigos 191 da Constituição Federal e 1.239 do Código Civil não determinem área mínima para o objeto da usucapião especial, forçoso reconhecer a necessidade de observância ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, preconizados pelo Estatuto da Terra e pela Lei nº 5.868/72.

3. A usucapião especial rural tem por escopo a tutela de situações nas quais se visualiza o aproveitamento produtivo da propriedade rural, que sirva também de moradia ao produtor e à sua família. O instituto em comento, portanto, transforma uma situação factual em direito, concedendo estabilidade e segurança àquela propriedade que cumpra/observe sua utilidade social.

3.1 A instituição de módulos mínimos para os imóveis rurais se coaduna com o princípio da função social da propriedade rural - que impõe, além de outras determinações, a observância de critérios relativos à produtividade racional e adequada -, porquanto visa justamente garantir ao agricultor e sua família uma exploração de terra que lhes possibilite a subsistência, bem como promover o progresso econômico da propriedade, o que estaria inviabilizado em glebas de dimensões ínfimas. A adoção de entendimento contrário implicaria a subversão dos critérios técnicos e pressupostos ideológicos que cumprem ser fixados pelos poderes constitucionalmente incumbidos para tanto, os quais, legítima e eficazmente os estabeleceram, atentos à função social do uso da terra e à viabilidade concreta da obtenção de meios para subsistência digna da unidade familiar, ante a real possibilidade da exploração rural do imóvel garantir meios efetivos de subsistência.

3.2 No caso concreto, nos moldes fixados pelas instâncias ordinárias, o imóvel rural usucapiendo possui dimensões de 2.435m² (dois mil quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), área muito inferior ao módulo rural/fração mínima de parcelamento, fixado, para o Município de Itaguaçu/ES, em 03 (três hectares), isto é, 30.000m² (trinta mil metros quadrados), revelando-se insuficiente, portanto, a garantir a subsistência do agricultor e de sua família aliada ao progresso econômico da propriedade.

3.3 Impossibilidade jurídica aferida *in concreto*. Improcedência do pedido declaratória que se impõe, mantendo-se o aresto estadual.

4. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

VOTO VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Superior Tribunal de Justiça

O presente recurso merece ser conhecido pela alínea "a" do permissivo constitucional e, nessa extensão, não provido, nos termos a seguir expostos.

1. Preliminarmente, no que concerne ao dissídio pretoriano, infere-se não ser cognoscível o presente apelo extremo, porquanto os recorrentes limitaram-se, em suas razões, a indicar o fundamento (alínea "c"), sem tecer quaisquer considerações ou explicitação do tema, não tendo sido realizado, tampouco, o necessário cotejo analítico.

Com efeito, manifesta a deficiência na fundamentação do recurso no que concerne ao dissídio pretoriano, de modo a ensejar a aplicação, neste ponto, do óbice inserto no enunciado da Súmula 284/STF – “*é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*”. – cuja incidência se estende, por analogia, aos recursos especiais.

Quanto ao fundamento estabelecido na alínea "a" do permissivo constitucional, observam-se presentes os requisitos autorizadores ao conhecimento do presente recurso, cuja tese passa a ser analisada.

2. A controvérsia instaurada neste recurso especial refere-se, pontualmente, à possibilidade de aquisição, por meio de usucapião especial rural - igualmente denominada de “usucapião rural *pro labore*” -, da propriedade de imóvel rural cuja área é inferior ao módulo rural estabelecido para a região, neste caso, consoante afirmado pelas instâncias ordinárias, de três hectares (03 ha - 30.000m²).

Os recorrentes pautam sua pretensão pela disciplina concedida ao instituto no âmbito do Código Civil de 2002, que, em verdade, teve como fonte precípua a disciplina constitucional. Argumentam, nesse sentido, que o artigo 1.239 do mencionado diploma legal, ao prever especificamente a possibilidade de usucapião especial, com prazo diminuto, não fez referência à dimensão mínima do imóvel, dispondo unicamente que: “*Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*”

A temática, por sua relevância, reclama um maior aprofundamento, sendo necessário expor, de início, a evolução histórica, bem como as finalidades do instituto da usucapião especial rural, a fim de melhor elucidar/examinar o objeto do presente reclamo. Em um segundo momento, analisar-se-ão as implicações entre o instituto e as unidades agrárias, notadamente o módulo rural, para, ao final, delinear a conclusão atinente ao caso concreto.

2.1 Evolução Legislativa e Finalidades da Usucapião Especial Rural

Inicialmente, cumpre destacar que toda temática relacionada às questões agrárias é bastante sensível à realidade brasileira, cujos problemas fundiários remontam ao início da tentativa de colonização do território pela metrópole portuguesa, isto é, com a criação das capitanias hereditárias e o sistema de sesmarias.

Nesse contexto, insta ressaltar que apenas em 1850, com a edição da Lei de Terras (Lei nº 601), procedeu-se a uma tentativa de ordenação do espaço territorial brasileiro. De acordo com suas disposições, eram quatro as modalidades para o reconhecimento da propriedade: *i)* revalidação das cartas de sesmaria; *ii)* legitimação das posses, *iii)* compra das terras devolutas; *iv)* doação (este último instituto aplicável só na faixa de fronteira).

Nesse sentido, assevera Luiz Rodrigues Wambier,

Em 18 de setembro de 1850, o Imperador D. Pedro II sancionou a Lei nº 601, que representou uma tentativa de organização e regularização do panorama fundiário vigente à época no país, com a definição daquilo que se entendia por terra devoluta e, ainda mais, com a proposta de legitimação das situações de fato existentes, tanto no que se referia às sesmarias concedidas e não regularizadas, quanto no que dizia respeito às áreas havidas por mera ocupação, em que a posse não deriva de qualquer título. (Regime da Lei de Terras: aspectos atuais. *Revista Semina*. Londrina/PR, v. 9, n. 1, p. 10, 1988; grifou-se)

A par das críticas que podem ser tecidas em relação à lei em comento, interessante ressaltar que, em seu artigo 5º, houve a positivação da legitimação da posse - instituto por meio do qual os posseiros poderiam adquirir o domínio das glebas devolutas que ocupassem desde que comprovassem cultura efetiva, bem como morada habitual, *in verbis*: “*Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes: [...]*”

A esta disposição é possível atribuir a ideia remota do instituto do usucapião especial rural, que surgiu, efetivamente, no ordenamento jurídico brasileiro, com a promulgação da Constituição de 1934. No âmbito desta Carta Constitucional, caracterizada por uma maior preocupação social e com o escopo de tutelar o pequeno

produtor rural, previu-se:

Art. 125: Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita.

Interessante atentar para o objetivo do constituinte, que, consoante assevera José Carlos Tosetti Barruffini, já imbuído pela ideia da função social da propriedade, criou a usucapião para amenizar os problemas do homem do campo, combatendo uma estrutura fundiária arcaica, e que sempre estimulou o latifúndio improdutivo. (*Usucapião Constitucional Urbano e Rural: Função Social da Propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998, p. 115).

O preceito foi integralmente repetido pelo artigo 148 da Constituição de 1937, ao passo que a Carta Constitucional promulgada em 1946, em seu artigo 156, embora tenha mantido o instituto, trouxe duas alterações, essas consistentes na eliminação do vocábulo “estrangeiro”, constante das redações anteriores, bem como na elevação da dimensão limite para 25 (vinte e cinco) hectares.

A partir da edição da Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964, houve o alargamento desse limite para área não excedente a cem hectares, a qual, em qualquer caso, deveria ser reputada como suficiente para assegurar ao lavrador e à sua família condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais.

Editado o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), a modalidade de usucapião em tela recebeu disciplina infraconstitucional, precisamente no artigo 98 do citado diploma legal, que, por mais quase quinze anos, foi a sua fonte normativa, tendo em vista que a Emenda Constitucional nº 01, de 17 de outubro de 1969, a exemplo da Constituição de 1967, manteve-se silente quanto ao tema.

Nesse contexto, interessante transcrever o texto normativo constante do artigo 98 da Lei nº 4.504/64, a saber:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele e sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por

Superior Tribunal de Justiça

esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Frise-se, por oportuno, a expressa determinação de área mínima, consistente no módulo rural, que, segundo o legislador, representa o *“imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com ajuda de terceiros”*, nos termos do artigo 4º do citado diploma.

Com a edição da Lei nº 6.969/81, a conceder disciplina específica ao instituto, houve a redução do prazo concernente à posse aquisitiva, além de permissão à usucapião de terras devolutas, dispondo, em seu artigo 1º:

Art. 1º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco), anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares. (grifou-se)

Observe-se que, conquanto a redação acima transcrita não preceitue qualquer área mínima ao imóvel usucapiendo, é possível inferir a preocupação com o desmembramento de áreas inferiores ao módulo rural, notadamente pelo disposto no parágrafo único, ao permitir a usucapião de imóvel com dimensões superiores a 25 (vinte e cinco) hectares quando o módulo rural fosse superior a esta dimensão.

A seu turno, a Carta Constitucional de 1988, em seu artigo 191, disciplinou a usucapião especial rural, nos seguintes termos: *“Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho e de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”*

Por fim, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.239, “[...] reproduz integralmente o disposto no art. 191 da Constituição Federal. Na verdade, a Constituição Federal reproduziu o texto do então projeto do Código Civil, elaborado na década de 1970.” (PELUSO, Cezar (coord). *Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência*. 5. ed. rev. e atual. Barueri/SP: Manole, 2011. p. 1239).

Superior Tribunal de Justiça

No que toca à finalidade do instituto, destaca Arnaldo Rizzardo a consagração do princípio agrarista, segundo o qual deve ser o proprietário da terra aquele que a tiver frutificado/laborado, bem como feito dela seu lar e de sua família. Nas palavras do autor:

Mais do que qualquer outra forma de aquisição da propriedade, constitui o usucapião rural a consagração do princípio agrarista de que deve ser o dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, quem nela se estabeleceu com a família morando habitualmente, ali construindo seu lar. (Direito das Coisas. Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 279; grifou-se)

Sob essa mesma perspectiva, isto é, ressaltando o objetivo de fixação do homem ao campo, ao conferir a propriedade àquele que tornou a terra produtiva, nela fixando residência, consolidando, enfim, a sua função social, transcreve-se o seguinte excerto doutrinário:

A usucapião especial rural, conhecida também como *pro labore*, está inserida no capítulo da política agrícola e fundiária da Constituição Federal e tem nítido escopo de fixar o homem ao campo, conferindo a possibilidade de, em curto espaço de tempo, atribuir propriedade ao possuidor que pessoalmente deu função social à gleba rural, tornando-a produtiva e nela fixando moradia. De um lado, o prazo é exíguo, com fim de estimular essa modalidade de usucapião. De outro lado, limita-se a categoria destinatária do benefício, mediante a criação de uma série de requisitos objetivos e subjetivos. (PELUSO, Cezar (coord). Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência. 5. ed. rev. e atual. Barueri/SP: Manole, 2011. p. 1240; grifou-se)

Neste particular, também se destacam as razões que deram origem à Lei nº 6.969/81, as quais, segundo assevera José Carlos Moraes Salles, estão consubstanciadas na *Mensagem do Executivo* que acompanhou o projeto de lei então elaborado. Nos excertos abaixo transcritos, evidencia-se o caráter social do instituto, destinado à tutela dos possuidores de imóveis rurais e à denominada “posse-trabalho”, bem como a preocupação acima já comentada com o módulo rural, consolidada no parágrafo único do artigo 1º da lei em questão:

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional: Nos termos do § 2º do art. 51 da Constituição, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei, que dispõe sobre aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, e dá outras providências.

2. O estudo deste Projeto de Lei, versando matéria de direito civil,

foi determinado pelo Presidente João Figueiredo, a quem o problema fundiário, tanto pelas tensões sociais que provoca, quanto por sua causa visível, ligadas aos defeitos seculares do nosso sistema de distribuição de terra, vinha causando preocupação recente.

3. Aqueles defeitos, segundo entendo, remontam ao período das capitâneas hereditárias, e hoje demandam correção, em nome de uma ordem constitucional que impõe ao poder público a valorização do trabalho, e a garantia de que a propriedade desempenhe função social (CF, art. 160, II e III).

4. O constituinte de 1946 voltara já sua atenção para aquelas pessoas que, não tendo propriedade alguma, urbana ou rural, ocupam sem contestação, durante anos seguidos, certa área de terra, e, com seu trabalho, a redimem da improdutividade e do abandono em que a encontram. Essa forma peculiar de usucapião seria versada em novembro de 1964, pela Emenda Constitucional n. 10, que remeteu à lei ordinária a fixação das dimensões da área rural usucapienda, preservando, todavia, a exigência de ocupação pelo prazo de dez anos ininterruptos. No Congresso Nacional, por mais uma vez o tema da prescrição aquisitiva, permeado de preocupações sociais, deu ensejo à apresentação de projetos de lei, ora tendentes a reduzir os prazos de usucapião do Código Civil em vigor, ora concebidos para entender às terras particulares a perspectiva do usucapião decenário que o Estatuto da Terra (Lei n 4.504, de 30.11.1964, art. 98) disciplina no tocante às áreas do domínio da União.

5. O propósito de amparar os pequenos possuidores é patente no projeto do Código Civil preparado por ilustrada comissão de juristas, e apresentado no Congresso em 1975. O art. 1.279 daquele Projeto mantém o prazo de dez anos para que se consuma a prescrição aquisitiva, sem prova de justo título e boa-fé, visando a proteção de um valor social que, na exposição de motivos, do professor Miguel Reale, foi denominado 'posse-trabalho'. A determinação da área usucapienda deveria obedecer aos critérios da lei ordinária, tomando-se em conta a região, o tipo de atividade econômica e o intento de assegurar a subsistência do posseiro e de sua família.

[...]

7. Com o intuito de evitar compreensíveis delongas quanto à determinação do módulo rural, que seria aplicável em cada caso, o projeto estabelece como regra geral a área máxima usucapível de vinte hectares, ficando, porém, ressalvado para o possuidor o direito de adquirir trecho de terra correspondente ao módulo rural, se este exceder àquele limite.

Brasília, 20 de outubro de 1981- Aureliano Chaves. (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de Bens Imóveis e Móveis*. 6. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 369-370; grifou-se)

Partindo-se dessas premissas, infere-se que a usucapião especial rural tem por escopo tutelar situações nas quais se visualiza o aproveitamento da propriedade rural - tornada assim produtiva -, que sirva também de moradia ao agricultor/ produtor e

à sua família.

O instituto em comento, portanto, transforma uma situação factual em direito, concedendo estabilidade e segurança **àquela propriedade que cumpra/observe sua utilidade social, capaz de garantir ao possuidor a subsistência, bem como a promoção do progresso econômico da propriedade**, o que será melhor explicitado na seção subsequente.

Estabelecidos, assim, os fundamentos que ensejaram a concepção do instituto da usucapião especial rural, bem como sua evolução histórica, no direito brasileiro, procede-se ao exame da tese sobre a qual versa a controvérsia instaurada no âmbito do recurso especial.

2.2 Usucapião Especial Rural e o Módulo Rural

Neste ponto, cumpre destacar, de início, que a figura descrita no artigo 191 da Constituição Federal de 1988 e, no âmbito infraconstitucional, no artigo 1.239 do Código Civil de 2002, demanda, à sua configuração, a observância de requisitos de ordem subjetiva e objetiva, concernentes aos aspectos pessoais do prescribente, à coisa hábil, à posse e ao decurso do tempo.

No que concerne especificamente ao objeto passível de aquisição por meio de usucapião especial rural, alguns pontos se apresentam relevantes e, sobretudo, aquele ao qual se refere a controvérsia veiculada neste apelo, isto é: **as dimensões do imóvel rural usucapiendo**.

O artigo 191 da Constituição Federal bem assim o artigo 1.239 do Código Civil alteraram o artigo 1º da Lei 6.969/81, ao dispor “[...] *área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares.*” Ressalta-se, neste particular, que os artigos em comento, seja na redação concedida pela Lei nº 6.969/81, seja por aquela constante do novo Código Civil [artigo 1.239] e da Constituição Federal [artigo 131], não estabeleceram um limite mínimo para a dimensão da propriedade.

Nesse contexto, situa-se a questão pertinente à possibilidade de o usucapião especial rural, nos moldes atualmente delineados, ter por objeto área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, tendo em vista a disposição do artigo 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), qual seja: “*O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.*”

O enunciado da norma acima transcrita complementa-se com o disposto no

artigo 8º da Lei nº 5.868/1972, a qual instituiu o Sistema Nacional de Cadastro Rural, criando uma nova unidade de medida agrária, a saber:

Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. (grifou-se)

Diante do quadro legislativo acima delineado, mister esclarecer em que consistem as duas unidades mencionadas e que servem de parâmetro para divisibilidade do imóvel rural, quais sejam **(i) o módulo rural e (ii) a fração mínima de parcelamento – FMP**. Frise-se que, nos termos do artigo 8º da Lei nº 5.868/72, o imóvel não é divisível em área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, **a prevalecer o de menor área**.

O conceito de módulo rural, de acordo com o Estatuto da Terra (art. 4º), está intrinsecamente relacionado à ideia de propriedade familiar, concebida como o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico.

Nesse sentido é a definição apresentada por Paulo Torminn Borges,

O conceito de módulo está ínsito no de propriedade familiar, definida como o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorve toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente contando com a ajuda de terceiros (Estatuto da Terra, art. 4º, II; Decreto n. 55.891, de 31-3-1965, art. 6º, I, e arts. 11 a 23).

O módulo rural é esta área da propriedade familiar, suporte necessário para o progresso social e econômico do grupo familiar. (Divisibilidade e indivisibilidade do imóvel rural. Módulo e Fração Mínima de Parcelamento. In: Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Uberlândia. v. 1. nº 2, 1972, p. 57; grifou-se)

Enquanto unidade de medida agrária, consoante as disposições do Decreto nº 55.891/1965, o referido módulo “[...] tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação

geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.”

Nos termos do artigo 11º do Decreto em comento, os elementos a serem considerados para o cálculo do módulo rural são: **i)** a localização e os meios de acesso do imóvel em relação aos grandes mercados; **ii)** as características ecológicas das áreas em que se situam; **iii)** os tipos de exploração predominantes na respectiva zona.

Sobre a finalidade do instituto, bem assim das razões que ensejaram sua criação, destaca Fernando Pereira Sodero o combate à distorção fundiária existente no Brasil - representada pelo latifúndio e minifúndio -, ao fornecer bases efetivas para coibir a sua multiplicação. Nas exatas palavras do autor:

O módulo rural foi criado pelo legislador para fornecer subsídios à política agrária do País – entre outras finalidades. Era necessário [...] não apenas estabelecer diretrizes seguras para um combate frontal à distorção fundiária representada pelo minifúndio e pelo latifúndio, como ainda não permitir mais sua multiplicação e fixar bases efetivas para o desenvolvimento normal do setor primário.

O módulo foi uma das medidas encontradas. Conjugado com outras, possibilitou ao Poder Executivo meios para disciplinar de maneira homogênea a política agrária a ser seguida, dentro de um espírito novo de renovação de idéias, de progresso e elevação econômica do rurícola. (SODERO, Fernando Pereira. *O Módulo Rural e suas Implicações Jurídicas*. São Paulo: LTr, 1975, p. 63)

Portanto, a instituição do módulo rural teve por escopo o fornecimento de subsídios ao desenvolvimento da política agrária no Brasil, traduzido na preocupação com o estabelecimento de áreas de terras ideais para a perfeita e eficaz exploração agropecuária pela família, visando coibir o fracionamento dos imóveis em áreas inferiores àquela necessária para o desenvolvimento produtivo, evitando-se, assim, a proliferação do minifúndio.

Com efeito, a unidade de medida em questão representa a área mínima em condições possíveis para torná-la produtiva, possibilitando ao agricultor e a sua família uma subsistência digna e, ao mesmo tempo, um progresso socioeconômico. Almeja, dessa forma, a harmonização do princípio da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, conciliando a subsistência familiar e o progresso econômico.

No entanto, a disciplina concernente ao módulo rural e à possibilidade de divisão do imóvel rural sofreu algumas alterações com a edição da Lei nº 5.868/72, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural. No âmbito da mencionada lei, além do

módulo rural, foi estabelecida nova unidade de medida agrária, isto é, a fração mínima de parcelamento (FMP), definida como a menor dimensão que um imóvel rural poderá conter - cujos índices são fixados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, para cada município.

Consoante assevera Fernando Pereira Sodero, este diploma legal foi redigido após o estudo dos dados colhidos no recenseamento de 1970, o qual “ofereceu ao Poder Público elementos que permitiram o conhecimento da área dos imóveis rurais, regime de exploração, terras próprias, arrendadas, exploradas em parceria, ocupadas, ou outro qualquer tipo, atividade econômica predominante, cooperativismo rural e uso atual do solo. (*O Módulo Rural e suas Implicações Jurídicas*. São Paulo: LTr, 1975, p. 153)

A fração mínima de parcelamento define-se como a área mínima passível de ser desmembrada de um imóvel rural para a constituição de uma nova unidade agrícola (cf. art. 8.º da Lei n.º 5.868/72). Esta unidade, constante do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, corresponde ao módulo da exploração hortigranjeira da Zona Típica de Módulo (ZTM) - regiões delimitadas pelo INCRA, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseada na divisão microrregional do IBGE - do município de localização do imóvel rural. Assim, o imóvel, ao ser parcelado para fins de transmissão a qualquer título, não poderá permanecer com área remanescente inferior à fração mínima de parcelamento - FMP.

Sobre as modificações no conceito de módulo rural, procedidas pela adoção de novas unidades de medida agrárias, quais sejam o módulo fiscal e a fração mínima de parcelamento, salienta-se o seguinte excerto doutrinário, em que o autor Paulo Guilherme de Almeida pontua as distinções e as alterações operadas no conceito de módulo rural:

[...] o conceito de módulo rural, na forma inicialmente concebida e instituída pelo Estatuto da Terra (art. 4º, III), correspondia ao de propriedade familiar, servindo de critério para a adoção de medidas normativas sobre importantes seguimentos do Direito Agrário. No entanto, o instituto do módulo rural, como originariamente formulado, foi quase totalmente substituído por dois outros, o da fração mínima de parcelamento (medida prefixada para cada Município) e o do módulo fiscal. [...] Com a implantação na sua forma original, mediante a primeira emissão do ITR, referente ao exercício de 1966, o módulo rural, como parâmetro limitativo do desmembramento, consistia na media correspondente às atividades eventualmente exercidas pelo contribuinte dentre as hortifrutigranjeira, de lavoura temporária, lavoura permanente, pecuária e de exploração florestal. O Sistema de Cadastro Rural (Lei n.

5.868/72) manteve o critério mas introduziu a alternativa da fração mínima de parcelamento, conforme dispõe o art. 8º acima reproduzido. A mesma orientação foi adotada pelas Instruções Especiais INCRA ns. 5/73 e 14/78. Foi definitivamente a fração mínima de parcelamento, aplicável a cada Município, independentemente da particularidade de cada imóvel, abolindo-se, assim, a sistemática da média ponderada individual para o cálculo do módulo rural. Desta forma, desnaturou-se, com a adoção da fração mínima de parcelamento (FMP), a ideia correta de vincular a regra proibitiva do desmembramento a um padrão (módulo), cujo conceito sabiamente o Estatuto da Terra equiparou ao da propriedade familiar e que, evidentemente, deve sofrer variações consistentes nos tipos de exploração agropecuária somadas às características regionais. (ALMEIDA, Paulo Guilherme de. *Aspectos Jurídicos da Reforma Agrária no Brasil*. 1. ed. São Paulo: LTR, 1990; grifou-se)

Acerca do tema, leciona, outrossim, Benedito Ferreira Marques:

Além do "módulo rural", criado no ventre do Estatuto da terra, o legislador brasileiro introduziu, depois, outras duas figuras jurídicas que, igualmente, têm muito a ver com a dimensão do imóvel rural. Tais foram: (a) a Fração Mínima do Parcelamento; e (b) o Módulo Fiscal. Essas inovações surgiram através das Leis n. 5.868, de 12.12.72, e 6.746, de 10.12.79.

Os analistas consideram que esses novos institutos vieram, de certa maneira, reduzir a importância do "módulo rural", no contexto geral da legislação agrária, a ponto de PAULO GUILHERME DE ALEMIDA afirmar que tal instituto foi substituído por essas novas figuras, resumindo-se a sua aplicação prática no enquadramento sindical, quando é utilizado como fator de delimitação entre as categorias econômicas e profissional da agricultura...

Para a compreensão dessas colocações, vale transcrever os seguintes trechos

[...]

Aprimorando o sistema de composição do módulo rural, com novos elementos e alíquotas, o módulo fiscal, em cotejo com a fração mínima de parcelamento, é o que mais atende aos requisitos para a elaboração de um padrão mais adequado e consentâneo com a realidade.

Basta examinar o art. 50, § 2º, do Estatuto da Terra, com a nova redação dada pela Lei nº 6.746/79. Por força deste dispositivo, o módulo fiscal sofre várias influências, tais como: a da individualidade de cada Município do tipo de exploração predominante; a da renda obtida nesta exploração; a de outras explorações expressivas em função da renda e da área utilizada; e, por último, a do conceito de propriedade familiar.

[...]

Assim, com as alterações até hoje introduzidas, temos o seguinte quadro:
1. Módulo rural, transformado no instituto da fração mínima de parcelamento (FMP). Justamente para permitir a aplicação do princípio da função social, o legislador instituiu o módulo rural. Paralelamente estabeleceu a regra que proíbe o desmembramento do imóvel rural em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo da propriedade, visando com isto evitar a proliferação de áreas tidas como

antieconômicas para efeito de exploração agropecuária, o que acarreta problemas e distorção fundiária.

[...]

3. **Módulo fiscal** como elemento constitutivo de fixação do Imposto Territorial Rural (ITR), representando aqui a sua função precípua (art. 50, do Estatuto da Terra, com a nova redação dada pela Lei nº 6.746/79), bem assim, como elemento constitutivo de fixação da Contribuição Parafiscal de que trata o art. 5º, do Decreto nº 1.146, de 31 de dezembro de 1970, com a nova redação do art. 21 do Decreto nº 84.685/80.

4. Módulo Fiscal, como critério de classificação do imóvel rural: minifúndio, propriedade familiar, empresa rural, latifúndio por dimensão e latifúndio por exploração, consoante art. 22, incisos I, II e III, do Decreto nº 84.685/80.

(MARQUES, Benedito Ferreira. Direito Agrário Brasileiro. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2011, ps. 50-52; grifou-se)

Acrescente-se, ainda, que a fração mínima de parcelamento, nos termos da Lei nº 5.868/72 (art. 8º, § 1º), consiste no módulo correspondente: i) à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados; ii) às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B, C; iii) à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. Ainda, de acordo com a Tabela III da Instrução Especial do INCRA Nº 5-A, de 1973, com as alterações procedidas pela Instrução Especial nº 50, de 1997, esta unidade de medida varia, no território brasileiro, entre 2 (dois) a 110 (cento e dez) hectares.

Assim, a par das distinções existentes entre as unidades de medida agrárias supramencionadas, considerando a controvérsia ora em análise, forçoso ater-se para a finalidade perseguida por meio de sua instituição, nos moldes originalmente propostos para o módulo rural, ainda que flexibilizado pela fração mínima de parcelamento, isto é, **a de evitar o fracionamento de imóveis agrários em áreas diminutas, incapazes de proporcionar a subsistência do agricultor e sua família, bem assim o progresso econômico da propriedade rural.**

Ademais, no caso em tela, nos moldes delineados pelas instâncias ordinárias, não houve a especificação da dimensão ali considerada, pois, apesar de ter sido utilizada a nomenclatura “módulo rural mínimo”, ao que tudo indica, a referência é à fração mínima de parcelamento, esta sim fixada para a região/município, diferentemente do módulo rural da propriedade, fixado individualmente.

Esclarecido esse ponto, retoma-se à temática pertinente à política de combate ao minifúndio, do que são instrumentos os módulos fixados pelo INCRA,

Superior Tribunal de Justiça

notadamente o módulo rural e a fração mínima de parcelamento.

Sobre o tema, convém destacar o acórdão proferido no julgamento do Recurso Extraordinário nº 78.048/SP, de Relatoria do Ministro Aliomar Baleeiro, julgado em 17/05/1974, oportunidade em que se analisou a possibilidade de divisão de imóvel rural, em áreas inferiores ao módulo rural, para fazer cessar o condomínio sobre ele existente.

Argumentava-se, na ocasião, que a pretensão almejada, consistente na divisão do imóvel para fazer cessar o condomínio, não se tratava de hipótese de “transmissão” do imóvel, e, por isso, não se submetia às limitações dos módulos. No entanto, referida pretensão foi rechaçada pela Corte Suprema, salientando o dever de combate à proliferação dos minifúndios insito à política agrária, o que se evidencia nos excertos ora transcritos:

Razoável, por igual, a interpretação do venerado Acórdão recorrido, que abandona a literalidade e busca a luz no fim da lei.

Entre duas interpretações razoáveis, uma necessariamente é a melhor e impõe-se se confrontadas ambas. Nesse caso, desaparece a tolerância da súmula que, considerando uma inteligência isolada, a admite ainda que não seja a melhor, se razoável.

É incontestável que o Estatuto da Terra tem como finalidade precípua uma reforma agrária e uma política rural que evite os dois males geminados, da estrutura agrícola brasileira: - a convivência do latifúndio com o minifúndio.

Nesse padrão, dois casais, era os únicos proprietários duma gleba e um deles e um deles pediu a divisão impugnada pelo outro, porque cada metade não atingiria o módulo local.

Não conheço do recurso, em obediência aos artigos 305, 308-IV e 22, §1º do Regimento Interno.

Mas, se os eminentes juízes dele conheceram, nego-lhe provimento. É certo que o dispositivo diz: “Para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido, etc.”. Poder-se-á, razoavelmente, interpretar como fez o padrão, que, a contrario sensu, é divisível a gleba se o co-proprietário não visa a transmissão.

Em Santa Catarina, por exemplo, os lotes iniciais eram de 25 h. da colonização alemã de há um século, como a do Dr. Blumenau, geraram, por efeito das patilhas C.C., parvifúndios que não bastam a ocupar a atividade duma família, nem alimentá-la. A extrema divisão engendrou a lavoura de mera subsistência de tipo caboclo das áreas empobrecidas do Nordeste. O Estatuto da terra pretende impedir essa pulverização do fundo agrário, estabelecendo aqueles módulos indivisíveis.

No caso dos autos, cada co-proprietário viria a receber menos de 7h. e menos de 400 laranjeiras, quinhão tão exíguo que não se conciliaria com a atividade econômica racional. Isso aliás, já reconhecia um marxista, como Karl Kautsky, quando analisou a reforma agrária ao apagar das luzes do século XIX.

Dividida a gleba pelos 8 comunheiros, nenhum dos quais se poderia

manter nela, nada impediria a transmissão dos quinhões. O Estatuto da Terra quer impedir esse fracionamento e, a meu ver, tanto para a transmissão imediata, quanto para a posterior em 2 etapas. O que a lei quer evitar diretamente, também o quer por via olíqua. (grifou-se)

O aresto em comento apresenta a seguinte ementa:

ESTATUTO DA TERRA – ART. 65 – DIVISÃO DA GLEBA.

1) Ex vi dos art. 65, da Lei 4.504/64, e 11, do Dec-lei 57/66, é inadmissível a divisão da gleba em quinhões menores do que os módulos, ainda que para fazer cessar o condomínio entre os co-proprietários.

2) O fim da lei, no caso, é o de evitar a proliferação de minifúndios anti-econômicos, e deve preponderar sobre a literalidade do dispositivo.

Partindo-se das premissas acima delineadas, procede-se à análise pontual da controvérsia veiculada neste apelo extremo, qual seja a possibilidade de usucapir imóvel rural com dimensões inferiores ao módulo rural, ou, consoante já ponderado, à fração mínima de parcelamento.

Não obstante a existência de desenvolvimentos doutrinários favoráveis à usucapião de imóveis com área inferior às unidades de medida em comento - módulo rural ou fração mínima de parcelamento -, fundamentados no fato de que a observância às limitações estabelecidas pela legislação agrária impediria o instituto constitucional de atingir seu desiderato, conclui-se em sentido diverso.

Neste ponto, repisa-se que a finalidade da usucapião especial rural, nos moldes estabelecidos pela Mensagem 458/81 - transcrita na primeira seção deste voto - foi a de solucionar o problema daqueles que, não sendo proprietário de outro imóvel, rural ou urbano, ocupassem, por determinado tempo, sem contestação, uma área rural e a afastassem do quadro de improdutividade e abandono. Salientou-se, outrossim, o anseio de alcançar-se, o quanto possível, o progresso social e econômico do trabalhador que, sozinho ou com sua família, torne viável/produtiva a extensão de terra que possui.

Neste particular, destaca-se que a porção de terra inferior ao módulo rural traduz-se em minifúndio, vale dizer, imóvel rural de tamanho e possibilidades inferiores àquelas da propriedade familiar (art. 4º, inciso IV, Lei 4.504/64), sendo, portanto, antieconômico, de modo a ensejar a redução do minifundiário a estado deficitário. Desse modo, permitir a usucapião desses imóveis representaria afronta às finalidades perseguidas pelos princípios do direito agrário, notadamente àquele que preceitua a

promoção do rurícola e o combate ao minifúndio.

Esse é a posição defendida por José Carlos Moraes Sales, ao afirmar a possibilidade de instituição de limitações ao direito de propriedade, dentre as quais se encontra a sua indivisibilidade.

Diante de tudo quanto foi exposto, em edições anteriores desta obra, perfilhamos o entendimento acolhido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo nos arestos supramencionados, não só pelas razões constantes dos acórdãos aludidos como por nos parecer que a impossibilidade de se usucapir área inferior ao módulo rural não constituía obstáculo a que o instituto constitucional da usucapião especial rural atingisse seu desiderato.

Acrescentamos, então, que, apesar de o direito de propriedade ser assegurado plenamente pela Constituição Federal (art. 5º, XXII), poderia a lei estabelecer limitações a esse direito, como, por exemplo, as limitações administrativas, as quais são, no dizer de Hely Lopes Meirelles, 'uma das formas pelas quais o Estado, no uso de sua soberania interna, intervém na propriedade e nas atividades particulares. Pelas mesmas razões, não víamos obstáculo em que o Estatuto da Terra estabelecesse a impossibilidade de divisão de áreas em outras de dimensão inferior à do módulo de propriedade rural (art. 65), nem víamos impedimento em que se considerasse que tal indivisibilidade alcançasse, também, as situações de usucapião *pro labore*. De fato, se o proprietário atingido pela usucapião já estava sujeito àquela restrição, por força do disposto no art. 65 do Estatuto da Terra, não haveria razão para se entender que o art. 191 da Constituição estaria a conceder ao usucapiente situação mais vantajosa, permitindo-lhe usucapir área inferior à do módulo rural, com imenso prejuízo aos objetivos visados pelo Estatuto da Terra, que, no caso, são os de impedir a proliferação de minifúndios. (Usucapião de Bens Imóveis e Móveis. 6. ed. São Paulo: Revista ds Tribunais. 2005, p. 361-362)

Outrossim, destacando a incompatibilidade entre a possibilidade de usucapião de imóvel com dimensões inferiores ao módulo rural e o princípio da função social da propriedade, salienta-se:

Questão controvertida diz respeito à possibilidade de usucapião constitucional agrário sobre área inferior ao módulo rural.

Para o ilustre constitucionalista Celso Ribeiro Bastos, a inadmissibilidade de usucapião de área inferior ao módulo rural impediria que o instituto constitucional atingisse seu propósito.

No entanto, outro entendimento tem conquistado espaço nos tribunais e, especialmente, dentre os agraristas.

O caput do art. 65 do Estatuto da Terra prescreve que o "imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural". Módulo rural, nos termos do inciso III do art. 4º, é "a área fixada nos termos do inciso anterior", que diz ser propriedade familiar "o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo

agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhe a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros.”

Se o fundamento do instituto está na exigência de cumprimento da função social da propriedade, e sendo esta em relação ao imóvel rural o já comentado anteriormente, perderia seu objetivo admitir a aquisição por usucapião de área insuficiente para propiciar a produção pelo trabalho de sua família.

O usucapião é, acima de qualquer outra coisa, um dos institutos jurídicos que mais refletem a proteção dada pelo Direito à propriedade.

Não a propriedade improdutiva, inutilizada, que só acarreta no aumento dos problemas sociais do Brasil e contribui para uma desigualdade social ainda maior, mas a propriedade que realmente cumpre sua função social. (BARBOSA, Alessandra de Abreu Minadakis. Usucapião Constitucional Agrário. In: BARROSO, Lucas Abreu; MIRANDA; Alcir Gursen de; SOARES; Mario Lúcio Quintão. O Direito Agrário na Constituição. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 268; grifou-se)

De fato, a limitação à divisão do imóvel rural não se afasta da ideia de cumprimento de sua função social, muito pelo contrário. Saliente-se, por oportuno, que esta, nos termos preceituados pelo artigo 186 da Constituição Federal, “[...] é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: i – aproveitamento racional e adequado; ii - utilização adequada; iii - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; iv – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.”

Com efeito, a função social da propriedade, prevista, em nossa Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXIII (direitos e garantias fundamentais), e também no artigo 170, inciso III (princípio da ordem econômica), tem acepção social e econômica.

Nesse sentido, ressalta-se a lição de José Afonso da Silva, ao comentar os ditames preceituados pela função social da propriedade:

O regime jurídico da terra fundamenta-se na doutrina da função social da propriedade, pela qual toda riqueza produtiva tem uma finalidade social e econômica, e quem a detém deve fazê-la frutificar, em benefício próprio e da comunidade em que vive'. Essa doutrina, como observa Sodero, trouxe um novo conceito de direito de propriedade rural que informa que ela é um bem de produção e não simplesmente um bem patrimonial; por isso, quem detém a posse ou a propriedade de um imóvel rural tem a obrigação de fazê-lo produzir, de acordo com o tipo de terra, com a sua localização e com os meios e condições propiciados pelo Poder Público, que também tem responsabilidade no cumprimento da função social da

propriedade agrícola.

Essa doutrina foi acolhida pela Constituição, que declara que toda propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), que é um princípio da ordem econômica (art. 170, III).

[...]

A produtividade é um elemento da função social da propriedade rural. Não basta, porém, ser produtiva para que ela seja tida como cumpridora do princípio. Se ela produz, mas de modo irracional, inadequado, descumprindo a legislação trabalhista em relação a seus trabalhadores, evidentemente está longe de atender a sua função social. (Curso de Direito Constitucional Positivo. 32 ed. rev. e atual. São Paulo/SP: Malheiros, 2009, p. 819-820, e-STJ; grifou-se)

Portanto, a instituição de módulos mínimos para os imóveis rurais se coaduna com o princípio da função social da propriedade rural - que impõe, além de outras determinações, a observância de critérios relativos à produtividade racional e adequada -, pois estas unidades de medida agrária têm por escopo justamente garantir ao agricultor e sua família uma exploração de terra que lhes possibilite a subsistência, bem como a promoção do progresso econômico da propriedade, o que estaria inviabilizado em glebas de dimensões ínfimas.

Desse modo, embora os artigos 191 da Constituição Federal e 1.239 do Código Civil não determinem área mínima para o imóvel rural passível de usucapião especial, forçoso reconhecer a necessidade de observância ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, preconizados pelo Estatuto da Terra e pela lei nº 5.868/72.

Referidos diplomas legais encerram, em si, indubitavelmente, premissas de políticas (públicas) institucionais fixadas legítima e adequadamente pelos demais poderes da república, destinadas a combater as distorções fundiárias ocorrentes no território nacional, não competindo ao judiciário revê-las, exceto para declará-las estabelecidas com erro formal ou contrariando cláusula constitucional.

Assim, a adoção de entendimento contrário implicaria a subversão dos critérios técnicos e pressupostos ideológicos que cumprem ser fixados pelos poderes constitucionalmente incumbidos para tanto, os quais, legítima e eficazmente os estabeleceram, atentos à função social do uso da terra e à viabilidade concreta da obtenção de meios para subsistência digna da unidade familiar, ante a real possibilidade da exploração rural do imóvel garantir meios efetivos de subsistência.

Ademais, cumpre destacar que mesmo os autores que defendem a possibilidade de se usucapir imóveis com dimensões inferiores ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, apresentam preocupação no que toca à possibilidade

de fraude à lei, por meio do instituto em questão. A título ilustrativo, confira-se:

Pode ocorrer da gleba ser inferior ao módulo rural. Há divergência doutrinária e jurisprudencial sobre o tema, mas, se a finalidade de tornar a gleba produtiva for preenchida pelo possuidor, **o melhor entendimento é admitir a usucapião, em razão da natureza originária de aquisição [...]. Ressalva-se a ocorrência de fraude à lei, em especial nos casos em que há negócio jurídico de alienação da gleba, pretendendo o adquirente contornar a vedação cogente com o instituto da usucapião, o que se mostra inadmissível.** (PELUSO, Cezar (coord). *Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência*. 5. ed. rev. e atual. Barueri/SP: Manole, 2011. p. 1239-1240; grifou-se)

Neste ponto específico, acrescenta-se, ainda, que esta Quarta Turma, no julgamento do **Recurso Especial nº 402.792/SP**, de Relatoria do Ministro Jorge Scartezzini, julgado em 26 de outubro de 2004, decidiu pela impossibilidade de usucapião, em demanda que versava acerca da viabilidade de **usucapir imóvel urbano**, cuja área era inferior à fração de parcelamento prevista pela legislação municipal.

No caso subjacente ao precedente em comento, entendeu-se pela impossibilidade de declarar a propriedade de imóvel urbano, por meio da usucapião extraordinária, ratificando-se os argumentos deduzidos pelo Corte estadual, nos seguintes termos:

Em última análise, não há como sobrepor o reconhecimento da possibilidade de usucapião em área, cujo registro sem as dimensões mínimas, são vedadas por lei.

Destarte, precisas as considerações expendidas pela douda Subprocuradoria-Geral da República, em seu parecer, às fls. 202, da lavra da i. Dra. Armanda Soares Figueiredo, do qual destaco o seguinte trecho, in verbis: "A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei do Parcelamento do Solo Urbano, prevê em seu artigo 1º, parágrafo único, que: 'Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.'

De acordo com o Plano Diretor do Município de Socorro-SP, o módulo mínimo para parcelamento do solo urbano em imóvel situado no local do imóvel objeto da Ação é de 250m², de acordo com a resposta do ofício nº 922/99 G.P. (fls. 135)

Logo, como o imóvel pretendido tem apenas 126m², a pretensão do Requerente não pode ser atendida, pois, se tal fosse, **haveria burla à Lei do Parcelamento do Solo Urbano e a Lei Municipal que regula o assunto em cada Município.**

Assim, incensurável o v. acórdão recorrido (fls. 169) quando afirmou que 'o entendimento do pedido implicaria em ofensa a norma municipal

relativa ao parcelamento do solo urbano, pela via reflexa do usucapião. Seria, com isso, legalizado o que a Lei não permite. Anotou, a propósito, o D.D. Promotor de Justiça que, na Comarca de Socorro, isso vem ocorrendo 'como meio de buscar a legitimação do parcelamento de imóveis realizados irregularmente e clandestinamente.'

Conquanto se trate de hipótese diversa, pois nestes autos se discute a usucapião especial rural, ao passo que o caso subjacente ao precedente mencionado concernia à usucapião extraordinária de imóvel urbano com dimensões inferiores à fração mínima de parcelamento prescrita pela legislação municipal, ainda assim, a mesma solução deve ser adotada.

Isso porque o fundamento utilizado naquele julgamento, isto é, a impossibilidade de utilização do instituto da usucapião para legalizar o que a lei não permite, vale dizer, o desmembramento de imóveis em porções inferiores aos módulos mínimos, estende-se ao caso destes autos.

Assim, considerando as razões apresentadas ao longo deste voto, conclui-se pela impossibilidade de reconhecimento, por meio da usucapião especial rural ou *pro-labore*, da propriedade de imóvel rural com área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

2.3 Conclusão em relação ao Caso Concreto

Considerando as conclusões acima firmadas, no sentido de que o instituto da usucapião especial rural pressupõe a utilização adequada e racional da propriedade rural, apta a **promover o progresso social e econômico**, e, por isso, não há como admitir recaia sobre imóveis de dimensões inferiores ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, impondo-se o afastamento da pretensão recursal veiculada neste apelo extremo.

O desfecho ora concedido encontra justificativa, ainda, nas peculiaridades do presente caso, pois, consoante narrado na sentença proferida pelo magistrado singular, a área usucapienda, com dimensões de 2.435m² (dois mil quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), é muito inferior ao módulo rural/fração mínima de parcelamento, fixado, para o Município, em 03 (três hectares), isto é, 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Confira-se, a propósito, o seguinte excerto da sentença:

Superior Tribunal de Justiça

Conforme testifica a informação do Oficial do Registro de Imóveis, o módulo rural mínimo fixado pelo órgão competente para a região é de 03 (três) hectares, o que equivale a cerca de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), enquanto que a área que os autores pretendem adquirir mede somente 2.435 m² (dois mil quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados).

Logo, a área usucapienda é muito inferior ao mínimo legal permitido para desmembramento ou divisão de gleba rural, e, na espécie, não se extrai dos autos qualquer hipótese de exceção. (fl. 45, e-STJ)

Não se trata, portanto, de hipótese em que o imóvel *usucapiendo* possui dimensões aproximadas daquelas fixadas pelo órgão agrário, o que, a depender das demais circunstâncias, poderia ensejar a adoção de solução diversa, flexibilizando-se o entendimento acima firmado. No caso ora em exame, **frise-se**, a extensão do imóvel sequer atinge um hectare (dez mil metros quadrados), revelando-se insuficiente, portanto, ao atendimento da função social da propriedade rural, que preceitua a harmonização entre a subsistência do agricultor e de sua família e o progresso econômico.

Saliente-se, neste particular, consoante já destacado às fls. 16/17 deste voto, que o menor índice para a fração mínima de parcelamento fixada pelo órgão agrário – INCRA -, considerando todo o território nacional (e não o município) é de dois hectares, ou seja, 20.000m² (vinte mil metros quadrados), da qual se distancia consideravelmente a área do imóvel usucapiendo (de acordo com a Tabela III da Instrução Especial do INCRA Nº 5-A, de 1973, com as alterações procedidas pela Instrução Especial nº 50, de 1997).

Com efeito, impõe-se a rejeição da pretensão recursal deduzida no presente apelo extremo, mantendo-se a improcedência do pedido declaratório veiculado na demanda proposta pelos ora recorrentes.

3. Do exposto, voto no sentido de conhecer, em parte, do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 19/11/2013

JULGADO: 19/11/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

Após o voto do Ministro Relator, conhecendo em parte do recurso e, nesta parte, negando-lhe provimento, PEDIU VISTA dos autos o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Aguardam os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 07/10/2014

JULGADO: 07/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

Adiado para a próxima sessão, por indicação do Sr. Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 07/10/2014

JULGADO: 14/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 21/10/2014

JULGADO: 21/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA.

1. A *propriedade privada* e a *função social da propriedade* estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento *posse-trabalho*. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área *máxima* passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a

terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF.

8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015)

9. Recurso especial provido.

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Cuida-se de recurso especial interposto por WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal de 1988, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO *PRO LABORE*. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Por força do art. 65 da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), é vedada a divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo de propriedade rural, ou seja, 30.000 m² (trinta mil metros quadrados).

2. Logo, a usucapião não pode ocorrer em área inferior ao módulo de propriedade rural. Nos termos dos precedentes do STJ, "caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição

Superior Tribunal de Justiça

definitiva do imóvel" (REsp 402.792/SP, Rei. Ministro JORGE SCARTEZZI, DJ 06.12.2004 p. 316).

3. Recurso desprovido.

Na origem, WALDEVINO FEHLBERG e sua companheira, MARIA ANTONIA DE ARAÚJO ajuizaram ação de usucapião especial sob o argumento de que desde o mês de janeiro de 1996 mantêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini* do imóvel rural onde residem, com área aproximada de 2.435 metros quadrados (dois mil quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), conforme descrito na planta que instruiu o pedido. Ressaltaram, na ocasião, que construíram no imóvel uma casa de alvenaria de tijolos para sua moradia e uma pequena fábrica de caixas para embalagem de verduras e hortaliças; ainda, que cultivavam a terra com plantio de verduras e hortaliças, além de criarem aves e suínos para consumo, com que mantinham sua sobrevivência.

O Juiz de piso reconheceu a impossibilidade jurídica do pedido e extinguiu o processo sem exame de mérito, nos termos do artigo 267, inciso VI, do CPC. A decisão teve por fundamento o fato de ser a área usucapienda muito inferior ao mínimo legal permitido para desmembramento ou divisão de gleba rural. Acrescentou que, *"conquanto o legislador constitucional tenha fixado apenas um limite máximo de área rural usucapível, e não mínimo, o que, em princípio, autorizaria a entender pela não-recepção da discriminação, certo é que a exploração de áreas rurais inferiores ao módulo mínimo permitido ensejaria a formação de verdadeiros minifúndios improdutivos e, assim, ofenderia o postulado constitucional fundamental que é o de garantir a função social e econômica da propriedade"*.

Os autores interpuseram recurso de apelação em face da sentença e, após, agravo interno contra a decisão monocrática que negou provimento ao apelo. Julgado o agravo, negou-se provimento ao recurso, em síntese, pelos seguintes fundamentos:

Pois bem, o art. 65 da Lei n. 4.504/64, veda claramente a divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo de propriedade rural. O Decreto nº 62.504/68 ressalta que o art. 65 da Lei n. 4.504/64 "tem o objetivo precípua de evitar a proliferação de novos minifúndios, proibindo os desmembramentos de imóveis rurais quando esses resultem na criação de novas propriedades minifundiárias".

Ademais, o MM. Juiz na r. Sentença de fls. 32-33, assevera com precisão que:

"... a proibição infraconstitucional de divisão de imóvel rural em área inferior ao módulo mínimo não extrapola o disposto na Lei maior. Ao contrário, lhe confere eficácia total" (fl. 33).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes, além de dissídio jurisprudencial, alegam ofensa ao disposto no art. 1239 do Código Civil.

Superior Tribunal de Justiça

Argumentam que "não há dúvida de que o Código Civil de 2002 apenas absorveu a norma Constitucional insculpida no artigo 191 da CF, o que vale dizer que o artigo 65 da Lei 4.504/64 foi derogado". Defendem que a Lei n. 4.504/1964 "aplica-se exclusivamente para os casos de áreas destinadas a colonização" e que, "considerando que o código civil é posterior à Lei 4.504/64, não resta dúvida de que prevalecem as disposições da Lei mais recente".

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal opinou pelo conhecimento e não provimento do recurso especial. Salientou que a usucapião especial não pode ocorrer sobre imóvel cuja área seja inferior ao módulo de propriedade rural, exatamente o caso dos autos. Afirmou que o artigo 1.239 do novo Código Civil não afasta a necessidade de a área ser maior do que o módulo rural previsto para a região (e-fls. 141-142).

O eminente relator, Ministro Marco Buzzi, conheceu em parte do recurso especial e, na extensão, negou-lhe provimento, mantendo a improcedência do pedido declaratório, reconhecendo, desta maneira, a impossibilidade de usucapião de imóveis rurais de dimensão inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

Na assentada do dia 19/11/2013, pedi vista dos autos para melhor exame da questão.

É o relatório, em acréscimo àquele produzido pelo cuidadoso relator.

2. Em primeiro lugar, impõe-se o não conhecimento do recurso fundado na alínea "c" do permissivo constitucional, tendo em vista o não cumprimento da indispensável demonstração analítica da divergência que se alega.

No caso sob análise, na verdade, apesar de os recorrentes mencionarem no introito das razões recursais a interposição do apelo fundamentada na alínea "c", não se preocuparam, no decorrer da peça, em demonstrar o dissídio jurisprudencial.

De fato, nem sequer foram transcritas ementas de julgados paradigmas, muito menos se realizou o confronto entre acórdão recorrido e decisões apontadas como divergentes, com menção às circunstâncias que identificassem ou assemelhassem os casos confrontados, a ensejar a deficiência de fundamentação no recurso especial, inviabilizando a abertura da instância excepcional. Incidência da Súmula 284/STF.

3. Já no que respeita à interposição com base na alínea "a" do art. 105 da Constituição Federal, o recurso merece conhecimento.

O debate que se inaugura com este recurso é, conforme bem delimitado pelo eminente Relator, a possibilidade de aquisição, por meio da usucapião especial rural, de propriedade de imóvel cuja área é inferior ao módulo rural estabelecido para a região.

Importante, num primeiro momento, e de forma breve, uma vez que o eminente

voto do relator cuidou com louvor desse mister, identificar as espécies normativas que albergam ou albergaram o instituto ao longo dos tempos.

Assim procedendo, será possível a identificação de requisitos e características da usucapião de imóvel rural, estudo essencial à resposta da questão recursal.

A usucapião especial de imóvel rural é instituto hoje previsto na Constituição Federal de 1988 em seu art. 191, nos seguintes termos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

De forma idêntica, o Código Civil de 2002 previu essa modalidade de aquisição da propriedade:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Ao longo dos tempos, essa modalidade de usucapião ora recebeu tratamento constitucional, ora infraconstitucional.

As primeiras constituições brasileiras - a Constituição do Império, outorgada em 1824, e a primeira Constituição Republicana, promulgada em 1891- nada dispuseram acerca da possibilidade de usucapir imóvel rural.

A Constituição Federal promulgada em 1934 foi a primeira a tratar da matéria, em seu art. 125. Confira-se

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita".

Decorrente do rompimento da ordem jurídica ocasionado pela Revolução de 1930, a Constituição de 1934 é destacada pela doutrina como a primeira a preocupar-se com os direitos fundamentais sociais, apresentados, a maioria deles, por normas constitucionais programáticas. Apesar de sua vida curta, a Constituição de 1934 ampliou sobremaneira a relação de matérias por ela tratadas, *constitucionalizando*, termo utilizado por José Afonso da

Silva, temas antes disciplinados apenas por normas infraconstitucionais.

As Cartas que sucederam à de 1934 (1937 e 1946) fizeram alterações sutis no texto do artigo que previa a usucapião de imóvel rural, acima referido. As variações que se verificaram diziam respeito ao tamanho máximo da área passível de ser usucapida. A Constituição de 1937 reproduziu exatamente o texto do artigo 125 da Constituição de 1934 e a única alteração que se observou no texto da Carta de 1946 dizia respeito ao tamanho da área usucapível por meio desta modalidade: os 10 hectares previstos na Carta de 1934 foram alargados para 25 hectares.

A Constituição de 1946 foi ainda modificada pela Emenda Constitucional n. 10, de 9 de novembro de 1964, que por sua vez alterou o disposto no § 3º de seu art. 156:

Art 156 - A lei facilitará a fixação do homem no campo, estabelecendo planos de colonização e de aproveitamento das terras pública. Para esse fim, serão preferidos os nacionais e, dentre eles, os habitantes das zonas empobrecidas e os desempregados.

§ 3º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra que haja tornado produtivo por seu trabalho, e de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade mediante sentença declaratória devidamente transcrita. A área, nunca excedente de cem hectares, deverá ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais.

A inovação trazida pela emenda consistiu na determinação da área *nunca excedente de cem hectares*, originalmente *não superior a vinte e cinco hectares*.

Sob a égide da Constituição de 1946 foi promulgado, em 30 de novembro de 1964, o Estatuto da Terra, Lei n. 4.504, que regulou o assunto em seu art. 98:

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Benedito Silvério Ribeiro explica que

A Constituição de 1967, e mesmo com a modificação advinda com a Emenda Constitucional n. 1, de 17 de outubro de 1969, não mais reproduziu o direito à usucapião de terras públicas, relegada, assim, à lei ordinária disciplinar a matéria.

Essa modalidade usucapicional, já denominada *pro labore*, constitucional,

Superior Tribunal de Justiça

especial, rústica, rural, agrária e *pro deserto*, deixou de figurar no bojo da Constituição Federal, sofrendo o processo que se pode chamar desconstitucionalização do instituto.

(RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 2. 8. ed. rev. e atual com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1128).

Mais tarde, a matéria voltou a ser objeto de lei ordinária, Lei n. 6.969/1981, que dispôs sobre a *aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais* e previu em seu art. 1º:

Art. 1º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.

Com a promulgação da Carta de 5 de outubro de 1988, a usucapião de imóvel rural volta a receber previsão constitucional e, mais tarde, vem compor o rol de artigos do Código Civil de 2002.

Na vigente Constituição, o instituto tomou assento em seu Título VII, *Da Ordem Econômica e Financeira*, mais especificamente em seu Capítulo III, *Da Política Agrícola e Fundiária e Da Reforma Agrária*.

Os incisos do art. 170 da CF/1988 enumeram os princípios básicos da ordem econômica, tomando por referência a *livre iniciativa* e a *valorização do trabalho humano*, *fundamentos da ordem econômica*, explicitados no *caput* do artigo.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;
- VI - defesa do meio ambiente;
- VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)
- VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
- VIII - busca do pleno emprego;
- IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional

Superior Tribunal de Justiça

de pequeno porte.

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995)

O caráter compromissário da Constituição está estampado no artigo reproduzido acima. A intenção da Carta é clara: integração e harmonia entre a livre iniciativa, que deve ser assegurada, sem se descuidar da valorização do trabalho humano, fator de produção que ocupa papel primordial na concretização da justiça social.

O tratamento conferido pelo Constituinte à propriedade privada como *princípio da ordem econômica*, revela o Brasil como Estado capitalista, em que a apropriação privada dos meios de produção é permitida. No entanto, ao lado da propriedade privada, também apontada como *princípio da ordem econômica*, está a função social da propriedade, que necessariamente deverá ser atendida.

A *propriedade privada* e a *função social da propriedade* vêm, ainda, arroladas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

Nos termos do art. 186 da CF/1988, a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Na mesma linha, prescreve o Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/1964:

Art. 2.º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1.º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

Superior Tribunal de Justiça

A usucapião especial rural é instrumento de aperfeiçoamento da Política Agrícola do Estado, cujo fundamento é a função social. Ou seja, o legislador constituinte elegeu a usucapião como instituto promotor/incentivador da função social da propriedade rural, utilizando-o, ao mesmo tempo, como forma de recompensa ao possuidor que dá à terra sobre a qual exerce a posse a almejada função social.

A finalidade buscada pelas normas constitucionais, assim como as de direito agrário, é o incentivo à produtividade da terra, que termina alcançando a função social de proteção aos agricultores.

Institutos como a usucapião especial de imóvel rural e a desapropriação para a reforma agrária surgiram, assim, quando da necessidade de regulamentação pelo Estado do uso e gozo da propriedade territorial rural, conforme os ditames da Carta Magna.

Oswaldo Opitz e Sílvia Opitz, ao tratar da usucapião especial constitucional e da função social como fundamento e ao mesmo tempo objetivo do instituto, fazem as seguintes considerações:

Nota-se, que o fim social se destaca, remontando aos velhos princípios do direito romano, quando ofereciam as terras deixadas incultas a quem as quisesse cultivar.

O fato de pertencer a alguém uma propriedade rural igual ao módulo não lhe confere o direito de deixá-la inculta, daí a limitação imposta pela Constituição, quando permite a desapropriação por interesse social e agora o usucapião *pro labore*.

Não é por ser inculta a terra particular que o usucapião especial vai recair; necessário se torna que essa propriedade rural tenha incorporado a si o trabalho do agricultor, que este a tenha tornado produtiva e que nela tenha sua morada com sua família, *célula mater*, por excelência, da sociedade. (OPTIZ, Sílvia C. B. Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 100-101).

De fato, a usucapião prevista no art. 191 da Constituição e no art. 1.239 do Código Civil, regulamentada Lei n. 6.969/81, é caracterizada pelo elemento *posse-trabalho*. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pelo trabalho. Para a concretização do direito ao domínio do imóvel rural, a exploração econômica e racional da terra é pressuposto impossível de ser afastado, deixando clara a intenção do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. Retomo, pois, o raciocínio para o caso concreto.

Os recorrentes defendem a possibilidade de usucapir imóvel rural, cuja área é inferior ao módulo rural da região. Argumentam que o art. 65 da Lei 4.504/1964, que prevê a

impossibilidade de divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo, teria sido derogado, tendo em vista a previsão do art. 1239 do Código Civil de 2002 referir-se apenas à extensão máxima do imóvel passível de usucapião.

A conclusão, a meu ver, rogando vênias ao eminente relator e com todo respeito ao entendimento por ele defendido em precioso voto, não deve ser outra, senão a viabilidade de aquisição do domínio de área inferior ao módulo rural, por meio da usucapião pró-labore.

E assim o é porque a Constituição no *caput* de seu art. 191, cujo texto se faz idêntico no art. 1.239 do Código Civil, preceitua:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Percebe-se a existência de demarcação de área *máxima* passível de ser usucapida, não de área mínima. Mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a esse, ou seja, o trabalho realizada pelo possuidor e sua família, que torne a terra produtiva, dando a ela função social.

Da mesma forma, a regulamentação feita pela Lei n. 6.969/1981, anterior à Constituição, diga-se de passagem, também não previa área mínima em imóvel rural como condição para a aquisição do direito à propriedade. Nela, inclusive, a limitação da área máxima era menor, 25 hectares, tendo sido superada pela previsão constitucional que a sucedeu.

Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra *Tratado de Usucapião*, comenta a questão:

Erigindo o legislador um instituto no ordenamento jurídico, dando um limite máximo de área a ser usucapida, presentes todos os requisitos necessários, sem ressalva de um tamanho mínimo, parece evidenciado que não emerge empecilho à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior que o módulo previsto para a região em que se localize.

(...)

Assentou-se na IV Jornada de Direito Civil o Enunciado 312: Art. 1.239. Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade rural regionalizada.

Assim, o tamanho da área rural não encontraria limite mínimo algum, havendo ressaltar que tenha sido produtiva, morando nela o pretense

adquirente.

Não podendo o morador usucapir gleba inferior ao módulo local, que lhe possibilite a regularização registrária, para fins de cadastro bancário e garantia de financiamentos agrícolas, pecuários etc., ficará totalmente desprotegido e fora do alcance legal, cujo fundamento foi justamente ajudar o rurícola que desenvolva a riqueza, contribuindo para a produção de bens de consumo e circulação.

(...)

A vigente Constituição voltou a regular a modalidade usucapicional *pro labore* ou rural, que pode ser de novo chamada constitucional, convindo acrescer que o Diploma Máximo passou também a albergar a prescrição aquisitiva denominada urbana.

O art. 191 da Constituição Federal fala em 'área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares'.

É óbvio, como antes lembrado, que não incide usucapião sobre terras públicas, consoante os termos da vedação inserta no parágrafo único do citado dispositivo.

Como se vê, abandonou o legislador constitucional a ideia de fixação da área pelo módulo rural, relegando ao novo Código Civil referência a imóvel que a lei considera suficiente para assegurar a subsistência do possuidor e da sua família, restando, no entanto, idêntico o dispositivo do art. 1.239 àquele estatuído na Constituição Federal.

(RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 2. 8.ed. rev. e atual com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1.156-1.160)

Da mesma forma conclui Celso Ribeiro Bastos em *Comentários à Constituição do Brasil*:

Outro problema suscetível é o de a área usucapienda ter menos de cinquenta hectares. **A conclusão mais correta é de considerar usucapível mesmo as áreas inferiores, até porque a Constituição fala em área de terra não superior a cinquenta hectares.** Não é de aplicar-se aqui a legislação referente a módulos. Estes têm em mira o desdobramento comum de propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores às do módulo rural da região.

(BASTOS, Celso Ribeiro. *Comentários à constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988*. v. 7. 2.ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 339).

Com efeito, considerando que não há na Constituição Federal, e mesmo na legislação ordinária, regra que determine área mínima sobre a qual deve o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião pró-labore, a conclusão natural será pela impossibilidade de o intérprete discriminar onde o

legislador não discriminou.

O Estatuto da Terra, mais especificamente seu art. 4º, III, que prevê a regra do módulo rural, assim como o art. 65, que trata da indivisibilidade do imóvel rural em área inferior àquele módulo, ainda que anterior à Constituição Federal de 1988, buscou inspiração, sem dúvida alguma, no princípio da função social da propriedade.

Não discordam doutrinadores e juristas que o módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade.

Assim, se o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possui área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros -, parece menos relevante o fato de aquela área não coincidir com o módulo rural da região ou até mesmo ser-lhe inferior.

Essa a interpretação teleológica da norma, capaz de assegurar a tutela do interesse para o qual foi criada.

Com maestria pondera Carlos Maximiliano na obra *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, valendo a reprodução, ainda que um tanto quanto extensa, de cada palavra estrategicamente utilizada na formação do texto, que exprime com perfeição o que se pretende afirmar neste voto:

Toda prescrição legal tem provavelmente um escopo, e presume-se que a este pretenderam corresponder os autores da mesma, isto é, quiseram tornar eficiente, converter em realidade o objetivo ideado. A regra positiva deve ser entendida de modo que satisfaça aquele propósito; quando assim se não procedia, construía a obra do hermeneuta sobre a areia movediça do processo gramatical.

(...)

162 – Não se deve ficar aquém, nem passar além do escopo referido; o espírito da norma há de ser entendido de modo que o preceito atinja completamente o objetivo para o qual a mesma foi feita, porém dentro da letra dos dispositivos. Respeita-se esta, e concilia-se com o *fim*. (1). Isolado, o elemento verbal talvez imobilizasse o Direito Positivo, por lhe tirar todo o elastério. Enquadra, de fato, o último em uma fórmula abstrata, que encerra o escopo social; porém este, como elemento móvel, conduzirá o jurista às aplicações diversas e *sucessivas* de que a fórmula é suscetível. Deste modo a lei adquire o máximo de dutibilidade (2)

(...)

163 - Deve o intérprete sentir como o próprio autor do trabalho que estuda; imbuir-se das ideias inspiradoras da obra concebida e realizada por outrem.

(...)

Entretanto, o trabalho ficaria em meio, se apenas se limitassem a perquirir acerca do fator subjetivo, da intenção dos prolatores. O objetivo da norma, positiva ou consuetudinária, é servir à vida, regular a vida; destina-se a lei a estabelecer a ordem jurídica, a segurança do Direito. Se novos interesses despontam e se enquadram na letra expressa, cumpre adaptar o sentido do texto antigo ao fim *atual* (2).

(MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 124-128).

Complementando o raciocínio, em passagem mais à frente da mesma obra, Maximiliano trata da interpretação de normas do Direito Constitucional, ponderações que ainda com mais razão merecem ser apresentadas. Confira-se:

A técnica da interpretação muda, desde que se passa das disposições ordinárias para as constitucionais, de alcance mais amplo, por sua própria natureza e em virtude do objetivo colimado redigidas, de modo sintético, em termos gerais.

(...)

É força não seja a lei fundamental casuística, não desça a minúcias, catalogando poderes especiais, esmerilhando providências. Seja entendida inteligentemente: se teve em mira os fins, forneceu meios para os atingir. Variam estes com o tempo e as circunstâncias: descobri-los e aplicá-los é a tarefa complexa dos que administram.

(...)

375 – XII. Quando o estatuto fundamental define as circunstâncias em que um direito pode ser exercido, ou uma pena aplicada, esta especificação importa proibir implicitamente qualquer interferência legislativa para sujeitar o exercício do direito a condições novas ou estender a outros casos a penalidade (1).

(...)

377 – XIV. Interpretam-se estritamente os dispositivos que instituem exceções às regras gerais firmadas pela Constituição. Assim se entendem os que favorecem algumas profissões, classes, ou indivíduos, excluem outros, estabelecem incompatibilidades, asseguram prerrogativas, ou cerceiam, embora temporariamente, a liberdade, ou as garantias da propriedade. Na dúvida, siga-se a regra geral (1).

Entretanto em Direito Público esse preceito não pode ser aplicado à risca: o *fim* para que foi inserto o artigo na lei, sobreleva a tudo (2). Não se admite interpretação estrita que entrave a realização plena do escopo visado pelo texto. Dentro da letra rigorosa dele procure-se o objetivo da norma suprema; seja este atingido, e será perfeita a exegese.

(...)

Quando as palavras forem suscetíveis de duas interpretações, uma estrita, outra ampla, adotar-se-á aquela que for mais consentânea com o fim transparente da norma positiva (4).

Superior Tribunal de Justiça

378 – XV. Aplica-se à exegese constitucional o processo sistemático de Hermenêutica, e também o *teleológico*, assegurada ao último a preponderância.

(MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 247-255).

O Supremo Tribunal Federal outrora posicionou-se sobre a questão, da forma como a aqui me posiciono. Optou a Corte Suprema por conferir interpretação finalística ao art. 65 da Lei n. 4.504/1964 e prover o direito ao desmembramento de imóvel rural com área inferior ao módulo rural da região.

Naquela oportunidade, o Supremo Tribunal Federal deparou-se com situação diversa do caso que ora se analisa. O RE n. 66.409/RS não se referia à usucapião de imóvel rural, mas de ação de divisão e demarcação de imóvel daquela natureza.

No entanto, para resolver a pendenga, a Corte Suprema invocou a finalidade da norma em foco, disciplinadora da proibição que lá se pretendia afastar, qual seja, a impossibilidade de divisão do imóvel, tendo em vista o disposto no art. 65 do Estatuto da Terra, em torno do qual também gravita nosso estudo.

O eminente relator, Ministro Adauto Cardoso, delimitou a controvérsia:

O tema focado nos autos é de excepcional importância. Trata-se de interpretação das leis que regem o domínio e o uso de imóveis rurais 'para os fins da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola', como reza o primeiro artigo do Estatuto da Terra. Mais especificamente, cogita-se da compreensão do art. 65 do referido Estatuto e do art. 11 do Decreto-lei n. 57, de 18.11.1966.

Após, em seu voto, preconizou:

Nega-se ao proprietário da terra, que a possui em condomínio, a faculdade de exigir a todo tempo a divisão da coisa comum (...).

Procede a argumentação do recorrente, acolhida pelo despacho transcrito e pelo brilhante parecer do Procurador da República, no sentido de que a proibição contida no art. 65 da Lei nº 4.504 de 1964 (Estatuto da Terra), complementada pelo art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 1966, só se aplica aos casos de transmissão da propriedade. O sentido desse dispositivo é aliás de clara interpretação da lei anterior, introduzido nela, em expressão preambular, a limitação a que me refiro: - "Para fins de transmissão a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1934, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior ao quociente da área total pelo número de módulos constantes do certificado de cadastro".

Visa a lei extinguir o minifúndio, não porém ao esbulho de quem, antes dela, adquiriu a terra, a possui, a lavra, como no caso do recorrente.

Superior Tribunal de Justiça

Não há, como se salientou, lugar para a transmissão da propriedade, em ação divisória e demarcatória. Apenas se estrema e se separa o que a cada condômino toca na coisa antes indivisa. E o direito do condômino de exigir a divisão tem a expressão mais enérgica no Código, pois subsiste 'a todo tempo'.

Assim dou provimento ao recurso para que se prossiga no processo da divisão e demarcação”.

(grifei)

(RE 66. 409/RS, Relator(a): Min. ADAUCTO CARDOSO, Tribunal Pleno, julgado em 12/11/1969, DJ 27-02-1970).

O Julgado recebeu a seguinte ementa:

EMENTA – Estatuto da Terra – MODULO – Área mínima. Ação divisória e demarcatória. A proibição de desmembramento de imóvel em áreas de tamanho inferior ao quociente da área total pelo número de módulos constantes do certificado de cadastro, só se aplica aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário, excluída a divisão do condomínio. Aplicação dos arts. 65 da Lei 4.504 de 1964 e 11 do DL. 57 de 1966.

Por seu lado, e elaborando raciocínio *a contrario sensu*, a existência de imóvel produtivo, mesmo que com área não correspondente ao módulo rural, tendo, na verdade, área inferior a ele, justifica o afastamento da proibição de seu fracionamento.

Na mesma linha do que se afirmou acima, relevante conferir a lição de Francisco Eduardo Loureiro:

No que se refere ao objeto, a gleba usucapiante deve situar-se em zona rural, fora, portanto, do perímetro urbano, não bastando sua destinação rústica. O limite máximo usucapível é de 50 ha. Não cabe ao usucapiante decotar posse sobre gleba maior para obter a usucapião especial, pois tal conduta colheria de surpresa o proprietário registrário. Durante todo o quinquênio deve a posse estar limitada ao teto previsto pelo legislador.

Pode ocorrer da gleba ser inferior ao módulo rural. Há divergência doutrinária e jurisprudencial sobre o tema, mas, se a finalidade de tornar a gleba produtiva for preenchida pelo possuidor, o melhor entendimento é admitir a usucapião, em razão da natureza originária de aquisição (a favor, RJTJSP 209/266 e 247/75; RT 681/602 e 693/133; contra, RT 652/65 e RJTJSP 133/148).

(grifei)

(LOUREIRO, Francisco Eduardo. Coordenador: Cezar Peluso. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 7. ed. rev. e atual. Barueri, SP: Monole, 2013. p. 1219).

De fato, importa à Lei n. 4.504/1964 e principalmente à Constituição Federal e ao Código Civil, que reproduz nos exatos termos o dispositivo constitucional que disciplina a

matéria, que o usucapiente demonstre que deu ao imóvel utilidade social, que comprove que lavrou a terra, semeou-a, colheu o que ela produziu, que proveu seu sustento com o produto da venda de seu trabalho na terra.

Não há dúvidas de que o legislador se inspirou no propósito de incentivar a ocupação e a exploração de terras abandonadas, premiando o ocupante que as valorizava por meio de seu trabalho, assim como na ideia de dar assistência ao homem do campo, propiciando-lhe o domínio da terra que valorizou com seu esforço e suor.

Vale, ainda, para corroborar o entendimento exposto neste voto, a transcrição de trecho da *Exposição de Motivos* do Projeto de Lei n. 26 de 1981, de autoria de Aureliano Chaves, que deu origem à Lei n. 6.969/1981.

2. O estudo deste Projeto de Lei, versando matéria de direito civil, foi determinado pelo Presidente João Figueiredo, a quem o problema fundiário, tanto pelas tensões sociais que provoca, quanto por sua causa visível, ligada aos defeitos seculares do nosso sistema de distribuição de terra, vinha causando preocupação crescente.

3. Aqueles defeitos, segundo entendo, remontam ao período das capitâneas hereditárias, e hoje demandam correção, em nome de uma ordem constitucional que impõe ao poder público a valorização do trabalho, e a garantia de que a propriedade desempenhe função social (CF. art. 160, II e III).
(...)

7. Com o intuito de evitar compreensíveis delongas quanto à determinação do módulo rural, que seria aplicável em cada caso, o projeto estabelece, como regra geral, a área máxima usucapível de vinte hectares, ficando porém, ressalvado para o possuidor o direito de adquirir trecho de terra correspondente ao módulo rural, se este exceder àquele limite.

(Mensagem n. 97, de 1981 – CN – N. 458/81, na origem).

5. A legislação mais moderna abraça o entendimento defendido até aqui.

De fato, recentes alterações realizadas na Lei n. 4.504/1964, Estatuto da Terra e na Lei n. 5.868/1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, nos apontam que o legislador ordinário pretende se ajustar aos objetivos almejados pela Constituição Federal, no que se refere à política agrícola do País.

A alteração ocorreu em seu art. 65, que recebeu os §§ 5º e 6º, que excetuaram a proibição constante do *caput*, referente aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo.

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)
(...)

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007)

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007)

No caso da Lei n. 5.868/1972, a inovação ocorreu em seu art. 8º. Confira-se o artigo primeiro:

Art. 1º - É instituído o Sistema Nacional de Cadastro Rural, que compreenderá:

- I - Cadastro de Imóveis Rurais;
- II - Cadastro de Proprietários e Detentores de Imóveis Rurais;
- III - Cadastro de Arrendatários e Parceiros Rurais;
- IV - Cadastro de Terras Públicas.
- V - Cadastro Nacional de Florestas Públicas. (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)

Mais adiante, em seu art. 8º, a Lei n. 5.868/1972 regula o desmembramento e divisão do imóvel rural, para fins de transmissão:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.
(...)

É no parágrafo 4º do art. 8º que está a alteração realizada pela Lei n. 13.001, de 2014. Confira-se:

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica: (Redação dada pela Lei n. 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como

agricultor familiar nos termos da Lei nº11.326, de 24 de julho de 2006; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.

Interessa-nos, em especial, o inciso III: *imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006.*

A Lei n. 11.326/2006 estabelece as diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais e a definição apresentada por ela do que seja *agricultor familiar* descreve, ao que parece, exatamente a situação que nos apresenta este recurso:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;

II - utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento;

III - tenha renda familiar predominantemente originada de atividades econômicas vinculadas ao próprio estabelecimento ou empreendimento;

III - tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento, na forma definida pelo Poder Executivo; (Redação dada pela Lei nº 12.512, de 2011)

IV - dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família.

Destarte, não há como negar que as recentes alterações legislativas apresentadas acima corroboram a intenção do legislador ordinário em se ajustar, de maneira explícita, aos ditames da Constituição Federal, à necessidade de realização da função social da propriedade rural, viabilizando o efetivo funcionamento dos institutos criados para esse fim.

No mesmo ano em que editada a Lei n. 11.326/2006, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, em cooperação com o Ministério do Desenvolvimento Agrário, realizou o Censo Agropecuário de 2006, cujo objetivo era a reunião de informações oficiais capazes de apontar as potencialidades e limitações da agricultura familiar, para tornar as políticas públicas de desenvolvimento rural mais eficazes. A pesquisa que se desenvolveu intencionou revelar o perfil da atividade agropecuária brasileira e estabelecer os fundamentos da referida Lei n. 11.326/2006.

O censo de 2006, cujos dados ainda não foram superados por novo

levantamento, revelaram a importância da atividade agrária familiar, responsável pelo emprego do maior número de indivíduos no trabalho rural. Constatou-se que 74,4% do pessoal ocupado desenvolvem suas atividades em propriedades rurais familiares.

Com base nos fundamentos apresentados, acredito que a questão sob análise merece interpretação atualizada, permitindo-se, assim, afirmar a possibilidade de usucapião de imóvel rural, nos moldes previstos na Constituição e no Código Civil, de imóvel cuja área seja inferior ao módulo rural para a região.

É irrefutável que o principal objetivo da usucapião constitucional rural é viabilizar, por meio da propriedade familiar, a sobrevivência do trabalhador rural baseada na exploração da terra. O maior desafio do instituto e que faz dele seu objetivo é a harmonização de valores igualmente relevantes: a função social da propriedade, a subsistência familiar e o progresso econômico.

Por isso, penso que possibilitar a divisão do módulo rural em casos como o que ora se apresenta vai ao encontro do espírito constitucional, contribuindo sobremaneira para melhoria da qualidade de vida no campo, dando dignidade aos trabalhadores. Permitir a usucapião de imóvel cuja área seja inferior ao módulo rural da região é otimizar a distribuição de terras destinadas aos programas governamentais para o apoio à atividade agrícola familiar.

A pequena propriedade rural é inseparável de sua função social, cujo objetivo é garantir o sustento da família que naquele imóvel labuta, contribuindo para o progresso e bem-estar social.

6. Diante do exposto, novamente rogando a vênua devida para divergir do eminente relator, dou provimento ao recurso especial para afirmar a inexistência de impedimento para que imóvel rural, cuja área seja inferior ao módulo rural da região, possa ser objeto da usucapião prevista no art. 191 da CF/1988, assim como no art. 1.239 do CC/2002, cassando o acórdão e a sentença, permitindo a regular instrução do feito.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 21/10/2014

JULGADO: 23/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto vista do Ministro Luis Felipe Salomão dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, pediu vista o Ministro Raul Araújo.

Aguardam os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : **WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO**
ADVOGADO : **ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

VOTO-VISTA

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

A discussão posta no presente recurso especial, analisado sob o prisma do art. 1.239 do Código Civil de 2002, é bastante oportuna, pois não se têm muitos precedentes nesta eg. Corte acerca do tema, que trata de aquisição originária de propriedade, mediante o usucapião especial rural, previsto na Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981, de imóvel com dimensões inferiores ao módulo rural.

O debate apresenta-se ainda mais valoroso e consistente, na medida em que tal possibilidade aparenta estar em confronto com outras normas de lei federal que impedem a divisão de imóvel rural em dimensões que possam inviabilizar a concretização da função social da propriedade e aparentando conflito com institutos jurídicos que concretizam a política agrária nacional de combate ao minifúndio.

O apelo nobre enfrenta v. acórdão estadual, confirmando sentença que entendeu pela impossibilidade jurídica do pedido posto na ação de usucapião especial, uma vez que a área que se pretende usucapir é inferior àquela fixada como módulo rural. Eis a ementa do julgado:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO PRO LABORE. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Por força do art. 65 da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), é vedada a divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo de propriedade rural, ou seja, 30.000 m2 (trinta. mil metros quadrados).

2. Logo, a usucapião não pode ocorrer em área inferior ao módulo de propriedade rural. Nos termos dos precedentes do STJ, 'caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel' (REsp 402.792/SP, Rei. Ministro JORGE SCARTEZZI, DJ 06.12.2004 p.316).

3. Recurso desprovido." (fl. 94)

O apelo nobre tem como relator o eminente Ministro **Marco Buzzi**, que, na assentada de 19/11/2013, apresentou brilhante voto no qual traz explanação sobre a evolução

Superior Tribunal de Justiça

legislativa e acerca da finalidade da usucapião especial, concluindo pelo desprovimento do recurso, conforme motivação que pode ser assim sintetizada: a) as normas insertas nos arts. 4º e 65 da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), art. 8º da Lei 5.868/72 e art. 1º, parágrafo único, da Lei 6.969/81 visam impedir a divisão de imóvel rural com área inferior àquela considerada viável economicamente, ou seja, o mínimo definido como "*Módulo Rural*" ou "*Fração Mínima de Parcelamento*" (FMP); b) o objetivo do módulo rural é estabelecer áreas de terras ideais para a perfeita e eficaz exploração agropecuária pela família, visando coibir o fracionamento dos imóveis em áreas inferiores àquela necessária para o desenvolvimento produtivo, evitando-se, assim, a proliferação do minifúndio; c) embora o art. 191 da Carta Magna e o art. 1.239 do CC/2002 não definam área mínima para que o imóvel rural seja passível de usucapião, não se pode entender viável usucapir área inferior àquela definida como "*módulo rural*" ou FMP, pois seria uma afronta aos já mencionados dispositivos legais, à política agrária e à finalidade perseguida pelos princípios do direito agrário, em especial o que preceitua a promoção do rurícola e o combate ao minifúndio; d) possibilitar-se a usucapião no caso em comento, com área muito inferior à definida como módulo rural, "*(...) implicaria a subversão dos critérios técnicos e pressupostos ideológicos que cumprem ser fixados pelos poderes constitucionalmente incumbidos para tanto, os quais, legítima e eficazmente os estabeleceram, atentos à função social do uso da terra e à viabilidade concreta da obtenção de meios para subsistência digna da unidade familiar, ante a real possibilidade de exploração rural do imóvel garantir meios efetivos de subsistência*"; e) a usucapião poderia ser utilizada para legalizar o que a lei não permite, qual seja a divisão do imóvel em unidades inferiores ao módulo rural ou FMP.

Em meio aos debates, pediu vista dos autos o nobre Ministro **Luis Felipe Salomão**. Na continuidade ao julgamento, na sessão de 21/10/2014, veio o voto-vista inaugurando a divergência, dando provimento ao recurso especial. Após irretorquível apanhado da evolução legislativa, o entendimento apresentado pode ser assim resumido: a) a usucapião especial rural é instrumento que aperfeiçoa a Política Agrícola Estatal, cujo fundamento é a função social, recompensando o possuidor que dá à gleba almejada função social; b) a usucapião especial rural "*(...) é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pelo trabalho. Para a concretização do direito ao domínio do imóvel rural, a exploração econômica e racional da terra é pressuposto impossível de ser afastado, deixando clara a intenção do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural*"; c) o art. 191 da Constituição Federal, o art. 1.239 do Código Civil e a Lei 6.969/81

Superior Tribunal de Justiça

estabelecem limites máximos da área passível da usucapião, o que leva à conclusão de que, inexistindo "(...) regra que determine área mínima sobre a qual deve o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião pro labore, a conclusão natural será pela impossibilidade de o intérprete discriminar onde o legislador não discriminou" (fl. 10); d) a interpretação teleológica dos arts. 4º, III, e 65 do Estatuto da Terra leva à conclusão de que, "(...) se o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possui área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros -, parece menos relevante o fato de aquela área não coincidir com o módulo rural da região ou ser até mesmo inferior"; e) "(...) possibilitar a divisão do módulo rural em casos como o que ora se apresenta vai ao encontro do espírito constitucional, contribuindo sobremaneira para melhoria da qualidade de vida no campo, dando dignidade aos trabalhadores. Permitir a usucapião de imóvel cuja área seja inferior ao módulo rural da região é otimizar a distribuição de terras destinadas aos programas governamentais para o apoio à atividade agrícola familiar".

Na conclusão de seu voto, o em. Ministro Salomão posicionou-se pelo provimento do recurso para, afirmando a inexistência de impedimento para que imóvel com dimensão inferior ao módulo rural possa ser objeto de usucapião, cassar o v. acórdão e a sentença, determinando o regular trâmite da ação de usucapião especial.

Naquela ocasião, pedi vista dos autos para um exame mais próximo da controvérsia.

Visando facilitar o exame do caso, transcrevem-se adiante os principais dispositivos normativos regentes da matéria:

a) Constituição Federal:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

b) Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra):

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

§ 1º Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a

Superior Tribunal de Justiça

promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.

§ 2º Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

*II - "**Propriedade Familiar**", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com **área máxima fixada para cada região** e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;*

*III - "**Módulo Rural**", a **área fixada nos termos do inciso anterior**;*

*IV - "**Minifúndio**", o imóvel rural de **área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar**;*

V - "Latifúndio", o imóvel rural que:

a) exceda a dimensão máxima fixada na forma do artigo 46, § 1º, alínea b, desta Lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine;

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

VI - "Empresa Rural" é o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico ...Vetado... da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo. Para esse fim, equiparam-se às áreas cultivadas, as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias;

VII - "Parceleiro", aquele que venha a adquirir lotes ou parcelas em área destinada à Reforma Agrária ou à colonização pública ou privada;

VIII - "Cooperativa Integral de Reforma Agrária (C.I.R.A.)", toda sociedade cooperativa mista, de natureza civil, ...Vetado... criada nas áreas prioritárias de Reforma Agrária, contando temporariamente com a contribuição financeira e técnica do Poder Público, através do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, com a finalidade de industrializar, beneficiar, preparar e padronizar a produção agropecuária, bem como realizar os demais objetivos previstos na legislação vigente;

*IX - "**Colonização**", toda a atividade oficial ou particular, que se destine*

Superior Tribunal de Justiça

a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedade familiar ou através de Cooperativas ...Vetado...

Parágrafo único. Não se considera latifúndio:

a) o imóvel rural, qualquer que seja a sua dimensão, cujas características recomendem, sob o ponto de vista técnico e econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado;

b) o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objeto de preservação florestal ou de outros recursos naturais haja sido reconhecido para fins de tombamento, pelo órgão competente da administração pública.

Art. 5º A dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer.

Parágrafo único. No caso de exploração mista, o módulo será fixado pela média ponderada das partes do imóvel destinadas a cada um dos tipos de exploração considerados.

Art. 13. O Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social.

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano,

Superior Tribunal de Justiça

ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

c) Lei 5.868/72:

Art. 8º Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;*
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;*
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.*

§ 2º - Em Instrução Especial aprovada pelo Ministro da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

§ 3º - São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no presente artigo, não podendo os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas nem serem tais atos transcritos nos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade de seus respectivos titulares.

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica: (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

Superior Tribunal de Justiça

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.

d) Lei 6.969/81:

Art. 1º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.

e) Código Civil/2002:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Como se verifica na legislação transcrita, inexistente vedação à usucapião de imóvel rural de área inferior ao módulo rural. A regra do art. 65 do Estatuto da Terra, apontada como impeditiva, está situada na Seção II do Capítulo II daquela Lei, tratando da Colonização (Colonização Oficial, Colonização Particular e Organização da Colonização). Do mesmo modo, o art. 8º da Lei 5.868/72 refere-se à transmissão para fins de colonização. Então, para fins de colonização, definida na Lei como "*toda a atividade oficial ou particular, que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedade familiar ou através de Cooperativas*", é que se estabelece a proibição de divisão do imóvel rural em área de dimensão inferior à do módulo rural, mas não para fins de usucapião *pro-labore*.

Superior Tribunal de Justiça

Quanto ao usucapião *pro-labore*, convivem as regras do art. 98 do Estatuto da Terra, do art. 1º da Lei 6.969/81, do art. 191 da Constituição Federal e do art. 1.239 do Código Civil de 2002, sendo que apenas a norma do Estatuto refere-se à área mínima; os demais dispositivos nenhuma exigência de dimensão mínima impõem para a usucapião, ao invés, referem-se apenas à área máxima do imóvel.

Convém lembrar que a ação de usucapião não promove a vedada divisão de terras, mas sim a regularização da situação fática de um imóvel já preexistente, para efeito de reconhecimento de aquisição de propriedade e de formalização de registro imobiliário. Tem esse instituto notória função social, contribuindo para prestigiar a segurança jurídica, dando respaldo jurídico a uma situação fática existente.

Com efeito, no caso dos autos, os ora recorrentes alegam que na área que pretendem usucapir construíram sua moradia (casa de alvenaria), plantam verduras e hortaliças e, ainda, possuem um barracão para produção de caixas de madeira para transporte de verduras e hortaliças, o que leva a crer que a função social relativa ao imóvel esteja sendo alcançada, cabendo, pois, à instância ordinária o exame dessa temática. No entanto, no caso em apreço, nem sequer se examinou tal questão, uma vez que foi reconhecida a impossibilidade jurídica do pedido.

Nesse contexto, com a devida vênia, o fato de a área ser inferior àquela definida como módulo rural, por si só, não pode levar ao reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido, como o fez o v. acórdão estadual, com supedâneo no art. 65 da Lei 4.504/64, sob pena de infringir-se as demais normas invocadas, que, repita-se, não estabelecem área mínima.

Com essas considerações, rogando vênia ao ilustrado Relator, acompanho a divergência inaugurada no voto-vista do nobre Ministro Luis Felipe Salomão.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Senhor Presidente, peço vênias à divergência iniciada pelo Ministro Luis Felipe Salomão, à qual aderi V. Exa., mas entendo que o voto do Relator apreciou com acuidade a interpretação dos diversos dispositivos de lei ordinária e da Constituição, e que, em se tratando de uma usucapião especial no prazo de cinco anos, cujo objetivo é a função social da propriedade, presume-se que essa função social deverá ser realizada no módulo mínimo rural.

A usucapião é instituto que tem em mira, não a manutenção da posse simplesmente, mas é um modo de aquisição originário de propriedade e, assim sendo, como modo de aquisição de propriedade, não pode prescindir da característica inerente ao instituto da propriedade, que é o registro imobiliário da área. E, no caso, o Relator enfatizou que a área é muito menor do que o módulo rural, não é apenas uma pequena diferença, mas uma área bastante inferior ao módulo rural. Se admitirmos a usucapião de áreas tão pequenas, com impossibilidade de formalização da aquisição da propriedade por meio do registro imobiliário, que é o instrumento necessário para que haja domínio, atingir-se-á uma consequência que é exatamente aquela que o sistema legal procura inibir: o fracionamento da terra em áreas que são incompatíveis com a função social da propriedade, ou seja, tentando alcançar um benefício para alguns indivíduos se chega a um resultado socialmente nocivo de praticamente acabar com o módulo rural, com a fração mínima de divisão da propriedade que o sistema legal concebeu para cada região.

Portanto, peço vênias à divergência e acompanho o voto do Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 14/04/2015

JULGADO: 14/04/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L.6.969/1981

CERTIDÃO

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

Proseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo, dando provimento ao recurso especial, no sentido da divergência, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti, acompanhando o relator, pediu vista o Ministro Antonio Carlos Ferreira.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.040.296 - ES (2008/0059216-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Na origem, WALDEVINO FEHLBERG e sua companheira, MARIA ANTONIA DE ARAÚJO, ajuizaram ação de usucapião especial visando a declarar a propriedade do bem imóvel descrito na petição inicial, situado em área rural do Município de Itaguaçu – ES, afirmando o preenchimento dos requisitos previstos no art. 1º da Lei n. 6.969/1981 (e-STJ, fls. 4/7).

Antes mesmo da citação dos réus, o magistrado de primeiro grau, concluindo pela impossibilidade jurídica do pedido deduzido pelos autores – *porque a área usucapienda, cuja extensão é inferior ao módulo rural, não poderia ser desmembrada, 'ex vi' do preceito contido no art. 65 da L. 4.504/1964* –, extinguiu o processo sem a resolução do mérito, nos termos do art. 267, IV, do CPC (e-STJ, fls. 45/46).

Inconformados, interpuseram os autores recurso de apelação (e-STJ, fls. 49/57), defendendo a prevalência das disposições dos arts. 191 da CF/1988 e 1.239 do Código Civil de 2002, que preveem os requisitos para a aquisição de propriedade de bem imóvel rural por meio da usucapião especial. Aduziram que, por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade, não se lhe aplica a restrição legal invocada pelo magistrado singular.

No TJES o recurso foi julgado por decisão monocrática do relator, que, invocando precedente deste Tribunal Superior (REsp 402.792/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, j. em 26/10/2004, DJ 06/12/2004), negou-lhe provimento. Na oportunidade, manifestou entendimento de que a hipótese não qualificaria carência de ação, reformando a sentença em parte para avançar sobre o mérito da causa e julgar improcedente o pedido desde logo, na forma prevista pelo art. 285-A do CPC (e-STJ, fls. 67/70).

A decisão foi desafiada por agravo interno (e-STJ, fls. 81/86), igualmente improvido. O correspondente acórdão veio aos autos assim ementado (e-STJ, fls. 94/101):

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO *PRO LABORE*. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

Superior Tribunal de Justiça

1. Por força do art. 65 da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), é vedada a divisão do imóvel rural em áreas inferiores ao módulo de propriedade rural, ou seja, 30.000 m² (trinta mil metros quadrados).
2. Logo, a usucapição não pode ocorrer em área inferior ao módulo de propriedade rural. Nos termos dos precedentes do STJ, 'caso se admitisse o usucapição de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel' (REsp 402.792/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, DJ 06.12.2004 p. 316).
3. Recurso desprovido."

Contra o *decisum*, os recorrentes interpuseram recurso especial, na forma prevista pelo art. 105, III, "a" e "c", da CF/1988, afirmando violação do art. 1.239 do CC/2002 (e-STJ, fls. 105/107).

O apelo recebeu juízo positivo de admissibilidade na origem (e-STJ, fls. 130/131) e, neste Tribunal, foi distribuído para a relatoria do em. Ministro MARCO BUZZI.

Eis um breve resumo do autuado. Reporto-me, quanto ao mais, aos relatórios gravados pelos Ministros que me antecederam neste julgamento.

O em. Relator, em voto que apresentou na sessão de 19/11/2013, conheceu parcialmente do recurso e, na parte conhecida, negou-lhe provimento. Ponderou S. Excelência que a vedação contida no Estatuto da Terra tem por finalidade "*evitar o fracionamento de imóveis agrários em áreas diminutas, incapazes de proporcionar a subsistência do agricultor e sua família, bem assim o progresso econômico da propriedade rural*", ressaltando a preocupação de que o deferimento da usucapição na hipótese tratada nestes autos pode viabilizar a prática de fraude à norma legal cogente.

O em. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, em voto-vista oferecido na sessão de 23/10/2014, divergiu do Relator. Entendeu juridicamente possível a usucapição especial na espécie, dando provimento ao recurso especial para "*afirmar a inexistência de impedimento para que imóvel rural, cuja área seja inferior ao módulo rural da região, possa ser objeto da usucapição prevista no art. 191 da CF/88, assim como no art. 1.239 do CC/2002, cassando o acórdão e a sentença, permitindo a regular instrução do feito*".

Seguiu-se voto-vista proferido pelo em. Ministro RAUL ARAÚJO, em sessão de 14/4 p.p., que aderiu à divergência. Na oportunidade, a em. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI acompanhou o voto do Ministro Relator.

Ante a riqueza dos debates e a profundidade dos votos dos eminentes pares, pedi vista dos autos.

Passo ao exame do recurso.

De início, entendo que a indicação da alínea "c" do permissivo constitucional na peça de interposição do recurso deriva de mero equívoco dos recorrentes, colhendo-se das razões recursais que nem sequer aventaram suscitar

dissídio jurisprudencial para o exame de seu apelo. Não conheço do recurso no ponto.

No mais, entendo que a irresignação colhe frutos, aderindo à solução adotada pelo em. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO.

Deveras, não se revela impossível – *como afirmou o magistrado de primeiro grau* –, tampouco de flagrante improcedência – *segundo o julgamento do TJES* –, o pedido de usucapião ajuizado pelos recorrentes no intuito de ver declarada a aquisição da propriedade do bem imóvel descrito na peça inicial.

Isso porque a vedação legal da divisão do imóvel em área inferior ao módulo rural não é por si apta a obstar o exercício de direito previsto em legislação que não encampa a restrição, posterior ao "Estatuto da Terra". Em tais circunstâncias, a possível incompatibilidade da regra restritiva em face da legislação mais recente (e especial, afirmo desde logo) deve ser resolvida em favor desta, a teor do que disciplina o art. 2º, § 1º, segunda parte, da LINDB.

A propósito dessa ilação, cabe ponderar que o Estatuto da Terra, em seu art. 98, disciplinava o instituto da usucapião especial com alusão expressa ao módulo de propriedade, fixando-o como a dimensão do "trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família". A Lei n. 6.969/1981, por sua vez, igualmente referiu-se ao módulo rural, permitindo ampliar o limite máximo da área do imóvel usucapiendo na hipótese em que este fosse inferior àquele. Nenhuma referência, todavia, consta da regra atual (art. 1.239 do CC/2002), revelando o intento do legislador em desprestigiá-la para fins de usucapião, ante o comando irrefutável do art. 191 da Lei Fundamental. Confira-se:

Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra):

"Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, **nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade**, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita."

Lei n. 6.969/1981:

"Art. 1º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares."

Lei n. 10.406/2002 (Código Civil):

"Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua

Superior Tribunal de Justiça

como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade."

Ressalto que a vedação prevista no art. 8º da Lei n. 5.868/1972, a par de se revelar anterior ao Código Civil vigente, diz respeito exclusivamente às hipóteses de "transmissão" do imóvel rural, ou seja, meio de aquisição derivada, com o qual não se identifica a usucapião. Nesse sentido:

"DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

(...)

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse *ad usucapionem* pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o 'direito principal' que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse *ad usucapionem*, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos *ex tunc*, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

7. Ademais, 'a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel' (Súmula n. 308).

8. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 941.464/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 29/06/2012)

Se não bastasse, o entendimento gravado no acórdão recorrido resulta em indevida limitação ao exercício de direito previsto na Constituição Federal, o que é suficiente para afastá-lo, a meu ver, com a devida vênia dos que manifestaram

entendimento no mesmo sentido.

Com efeito, o constituinte não autorizou nenhuma espécie de contenção ao comando do art. 191 da CF/1988, que ademais dispensa regulamentação ulterior, revelando preceito constitucional de eficácia plena, na esteira da lição sempre atual de José Afonso da Silva, invocando doutrina de Ruy Barbosa:

"Na verdade, não nos parece possível estabelecer um critério único e seguro para distinguir as normas constitucionais de eficácia plena das demais. Mas poder-se-ão fixar regras gerais sobre o assunto, no que as conclusões da clássica doutrina norte-americana sobre ele podem oferecer, ainda, contribuição valiosa. Segundo essa doutrina, **uma norma constitucional é autoaplicável (corresponde, mutatis mutandis, às de eficácia plena) 'quando, completa no que determina, lhe é supérfluo o auxílio supletivo da lei, para exprimir tudo o que intenta, e realizar tudo o que exprime'**" (SILVA, José Afonso da. *Aplicabilidade das Normas Constitucionais*. 8ª ed. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 97).

Nesse sentido, o col. Supremo Tribunal Federal – STF, em recente julgamento para o qual se reconheceu repercussão geral da matéria jurídica debatida, por demais assemelhada à discussão presente (contudo versando sobre usucapião de imóvel urbano), assentou o entendimento de que ***"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)"***. Trata-se do RE n. 422.349/RS, relatado pelo em. Ministro DIAS TÓFFOLI, julgado em 29/4 p.p. (resultado de julgamento publicado no último dia 25/5).

Extraem-se do voto proferido pelo em. Relator (ainda pendente de publicação, todavia divulgado no sítio da Corte Suprema na rede mundial de computadores – Internet, com acesso em http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiarnoticiastf/anexo/re_422349.pdf__usucapiao.pdf) oportunas considerações acerca da impossibilidade de conferir limitação ao dispositivo constitucional que trata desse meio de aquisição da propriedade. Citando doutrina abalizada, assim ponderou o em. Ministro Relator:

"(...) 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 disciplinam os módulos urbanos em sua respectiva área territorial não podem obstar a implementação de direito constitucionalmente assegurado a quem preencher os requisitos para tanto exigidos pela Carta da República; até porque – ressalte-se – trata-se de modo originário de aquisição da propriedade. Há que se destacar, ainda, a existência de firmes posicionamentos doutrinários a corroborar a conclusão a que aqui se chegou.

Representativo desse entendimento doutrinário, é o seguinte excerto da magistral obra *Tratado de Usucapião*, volume I, Editora Saraiva, 2008, de autoria do eminente jurista Benedito Silvério Ribeiro: 'Cabe ressaltar que a função social da propriedade pode levar a contornar requisitos urbanísticos e mesmo do plano diretor da cidade,

sem o rigor inerente ao parcelamento do solo' (p. 942).

Discorrendo sobre a norma do referido artigo e posicionando-se contra a fixação, por lei municipal, de limite mínimo para esse tipo de usucapião, disserta o aludido autor, em ensinamento aplicável também para a hipótese inversa, que é a retratada nestes autos, que "não se trata de atropelar preceito sobre postura municipal, de vez que à norma constitucional deve-se atribuir máxima eficácia, cediço também que é competente a União para legislar nesse particular, conforme o inciso I, do artigo 22 da CF" (op. cit., p. 945).

Na parte final de seu voto, o douto Julgador invoca os ensinamentos de Celso Bastos – *ainda mais específicos para o trato da questão sob o enfoque da legislação rural* – e conclui, repelindo a interpretação de que a lei infraconstitucional que prevê a dimensão mínima do imóvel, seja ele urbano ou rural, possa inviabilizar a aquisição da propriedade por intermédio da usucapião especial, prevista na Constituição da República:

"Aponta o saudoso professor Celso Bastos, em sua obra Comentários à Constituição do Brasil (Saraiva, 1990. v. 7, p. 347) - a despeito de ter tratado de usucapião constitucional rural, pois a tese é plenamente aplicável à hipótese dos autos -, que áreas inferiores ao tamanho fixado na norma constitucional também podem ser objeto desse tipo de usucapião, refutando a aplicação ao caso da legislação referente a módulos, na medida em que 'es[s]es têm em mira o desdobramento comum da propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São, portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores ao módulo rural da região'.

Nessa conformidade, a decisão recorrida, por negar vigência ao comando exarado na norma do art. 183 da Constituição Federal, não pode subsistir, devendo ser reformada, de modo que se acolha o pedido formulado pelos recorrentes.

Por derradeiro, dada a relevância da questão do ponto de vista social e jurídico, proponho 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."

Finalmente, no escopo de reforçar a tese encampada neste voto, registro o entendimento de que o mero fato da indivisibilidade do imóvel, na forma prevista pelo art. 65 da Lei n. 4.504/1964, não obsta a aquisição da propriedade da parcela ocupada pelos recorrentes, que deve ser declarada, ainda que disso resulte a constituição de um condomínio. No ponto, valho-me de precedentes desta Casa em que tal solução foi albergada, direta ou indiretamente:

"DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL CUMULADA COM DEPÓSITO DO PREÇO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CC, ART. 1.139. DEPÓSITO CONSIDERADO INSUFICIENTE, PORQUE NÃO CORRIGIDO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO ADJUDICATÓRIA.

PRECEDENTES DA TURMA. IMPOSSIBILIDADE DE ÊXITO DA PRETENSÃO

ANULATÓRIA. INTERDEPENDÊNCIA ENTRE OS PEDIDOS. RECURSO PROVIDO.

(...)

III - A proibição de divisão e desmembramento dos terrenos rurais, de sorte a resultar metragem inferior ao módulo mínimo, não importa na sua inalienabilidade, uma vez que poderão ser eles havidos em condomínio, permanecendo indivisos.

(...)"

(REsp 174.080/BA, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/1999, DJ 13/12/1999, p. 153)

"CIVIL. DIVISÃO DE COISA COMUM. MÓDULO RURAL. Seja por ato inter vivos, seja por ato causa mortis, o desmembramento do imóvel deve respeitar o módulo rural. Hipótese, todavia, em que é possível extinguir, em parte, o condomínio, que **passa a subsistir apenas em relação aos proprietários de áreas que, isoladamente, são menores do que o módulo rural.** Precedente (REsp nº 16.851-0, MG)."

(REsp 36.713/RJ, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/1999, DJ 27/09/1999, p. 93)

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. MÓDULO (ART. 65 DA LEI 4.504, DE 30.11.64) DIVISIBILIDADE. E DIVISÍVEL O IMÓVEL RURAL, SE, DE UM LADO, O QUINHÃO PERTENCENTE AOS AUTORES E SUPERIOR AO MÓDULO REGIONAL E SE, DE OUTRO, **TAMBÉM O SÃO OS QUINHÕES SOMADOS DOS REUS, PERMANECENDO ESTES EM COMUNHÃO.** RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO."

(REsp 16.851/MG, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 08/09/1992, DJ 03/11/1992, p. 19768)

Veja-se, a propósito, que a lei admite essa possibilidade quando dispõe acerca da transmissão hereditária do imóvel, vedando, nessa hipótese, a divisão do bem pelos herdeiros em dimensão inferior ao módulo, referindo tratar-se de condomínio:

Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra):

"Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demaís condôminos.

(...)"

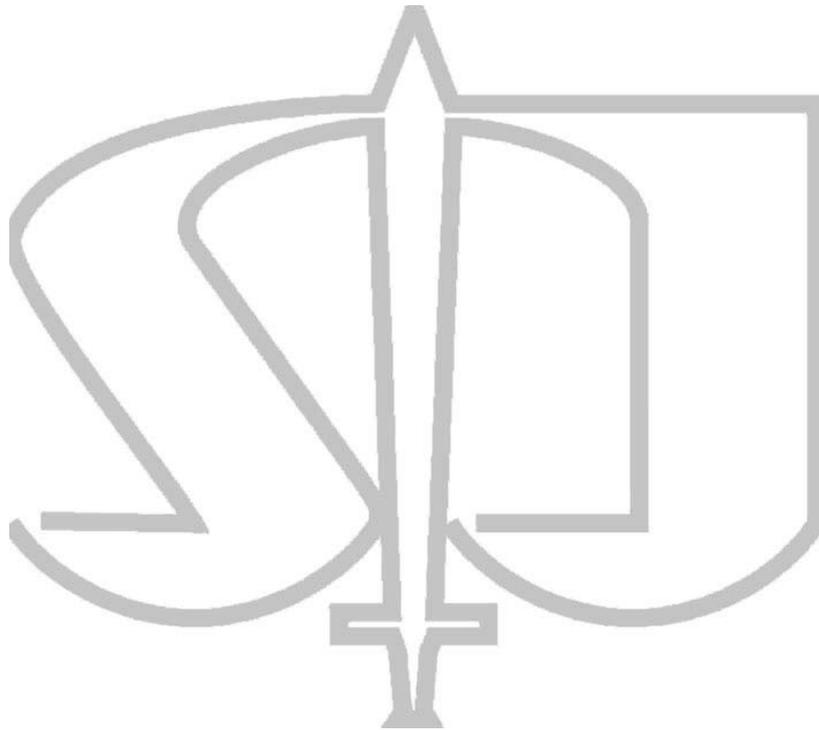
Assim, inadequado afirmar, como fizeram as instâncias ordinárias, a impossibilidade jurídica do pedido, cabendo aqui o registro de que o julgamento proferido pelo TJES, no ponto em que modifica o comando da decisão, julgando o mérito da

Superior Tribunal de Justiça

demanda, importa em *reformatio in pejus*, afigurando-se nula nesse particular.

Ante o exposto, rogando vênia ao em. Ministro Relator, acompanho a divergência e DOU PROVIMENTO ao recurso especial para cassar o acórdão e a sentença, permitindo a regular instrução do feito.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2008/0059216-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.040.296 / ES**

Números Origem: 200600084749 200700188367 25060000780

PAUTA: 02/06/2015

JULGADO: 02/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROBERTO LUIS OPPERMANN THOMÉ**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALDEVINO FEHLBERG E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO LEMPKE E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANÍZIO JOÃO ZANOTTI E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião da L 6.969/1981

CERTIDÃO

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

Proseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Antonio Carlos Ferreira dando provimento ao recurso especial, no sentido da divergência, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente instaurado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, que lavrará o acórdão.

Vencidos o Ministro Marco Buzzi (relator) e Ministra Maria Isabel Gallotti, que conheciam parcialmente do recurso e lhe negavam provimento.

Votaram com o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira.