

Não existe usucapião de imóvel em área de preservação permanente, decide STJ

Não é possível reconhecer usucapião — nem mesmo quando arguido como defesa — sobre imóvel situado em **área de preservação permanente**. Com esse entendimento, a 3ª Turma do **Superior Tribunal de Justiça** negou um recurso apresentado por um ocupante que alegava exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta havia mais de 20 anos sobre uma área rural às margens de um curso d'água no município de Jaciara (MT).

Na ação originária, o espólio do proprietário registral ajuizou ação reivindicatória para reaver a posse de parte da chamada Gleba São Nicolau. Em primeira instância, o pedido havia sido julgado improcedente, com reconhecimento de usucapião em favor do ocupante. A decisão, no entanto, foi reformada pelo **Tribunal de Justiça de Mato Grosso** e confirmada pelo STJ.

Ao analisar o recurso, a ministra Nancy Andrighi destacou que, embora a jurisprudência admita a alegação de usucapião como matéria de defesa — conforme a **Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal** —, essa possibilidade pressupõe que o bem seja juridicamente suscetível à prescrição aquisitiva. No caso das APPs, apesar de não se tratar de bem público, incidem limitações administrativas severas que inviabilizam o reconhecimento de efeitos jurídicos à ocupação irregular.

Invasões antijurídicas

Segundo a relatora, as áreas de preservação permanente constituem espaços territorialmente protegidos pelo **Código Florestal (Lei 12.651/2012)**, com a finalidade de resguardar recursos hídricos, estabilidade geológica, biodiversidade e o bem-estar das populações humanas. A ministra ressaltou que, embora o domínio privado não seja afastado pelo simples fato de o **imóvel estar em APP**, a ocupação humana e a exploração econômica nesses locais são admitidas apenas em hipóteses excepcionais, como utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, sempre com **autorização do poder público**.

No voto, a relatora adotou a interpretação teleológica dos artigos 7º e 8º do Código Florestal para afirmar que invasões e ocupações irregulares em APPs são antijurídicas. Reconhecer usucapião nessas situações, segundo ela, estimularia a degradação ambiental e dificultaria o exercício do poder de polícia ambiental pelo Estado, além de esvaziar a função socioambiental da propriedade.

No caso concreto, ficou comprovado que a área ocupada estava localizada a cerca de 40 metros do leito de um rio e sofria alagamentos em períodos de cheia, caracterizando-se inequivocamente como APP. Diante desse contexto, o colegiado do STJ concluiu que a posse exercida, ainda que prolongada no tempo, não poderia ser considerada apta a ensejar a prescrição aquisitiva.

O tribunal confirmou a procedência da ação reivindicatória em favor do espólio do proprietário e determinou a majoração dos honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.211.711

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-20/nao-existe-usucapiao-de-imovel-em-area-de-preservacao-permanente-decide-stj/>

Pavlo Vakhrushev



STJ não reconhece usucapião sobre imóvel situado em área de preservação permanente