



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211711 - MT (2025/0158935-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FERNANDO RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS : MATHEUS MARÇAL DA SILVA - MT0354170
RICARDO MARQUES DE ABREU - MT011683
RECORRIDO : HERBERT ENGLER - ESPÓLIO
REPR. POR : RITA DE CASTRO ENGLER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE DE SOUZA - MT013733

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. ARGUIÇÃO EM DEFESA. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. VEDAÇÃO À OCUPAÇÃO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE POSSE APTA A ENSEJAR O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação reivindicatória ajuizada em 6/7/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/2/2025 e concluso ao gabinete em 17/6/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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

III. RAZÕES DE DECIDIR

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

4. A identificação de Área de Preservação Permanente (APP), definida pelo Código Florestal como "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas", não impede o domínio privado do imóvel, recai sobre o proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título a obrigação de manter a vegetação ou a de recompô-la em caso de supressão. Trata-se de limitação administrativa que, ao possibilitar o exercício do poder de polícia ambiental, restringe as prerrogativas inerentes à propriedade.

5. A partir de uma interpretação teleológica dos artigos 7º e 8º do Código Florestal, é possível depreender que invasões e ocupações irregulares de imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente são antijurídicas, na medida em que favorecem a supressão da vegetação e dificultam ao Poder

Público o exercício do poder de polícia ambiental. Do contrário, estar-se-ia estimulando a invasão dessas áreas, situação absolutamente deletéria do ponto de vista da garantia da propriedade e, mais além, da sua função socioambiental.

6. Na hipótese em exame, é incontroverso que a exceção de usucapião recai sobre imóvel situado em Área de Preservação Permanente, próximo a um curso d'água, ocupado pelo recorrente há mais de vinte anos. Há, porém, óbice intransponível à pretensão, diante da impossibilidade de reconhecimento de efeitos jurídicos à ocupação irregular de áreas sobre as quais recai a mencionada limitação administrativa.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211711 - MT (2025/0158935-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FERNANDO RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS : MATHEUS MARÇAL DA SILVA - MT0354170
RICARDO MARQUES DE ABREU - MT011683
RECORRIDO : HERBERT ENGLER - ESPÓLIO
REPR. POR : RITA DE CASTRO ENGLER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE DE SOUZA - MT013733

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. ARGUIÇÃO EM DEFESA. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. VEDAÇÃO À OCUPAÇÃO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE POSSE APTA A ENSEJAR O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação reivindicatória ajuizada em 6/7/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/2/2025 e concluso ao gabinete em 17/6/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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

III. RAZÕES DE DECIDIR

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

4. A identificação de Área de Preservação Permanente (APP), definida pelo Código Florestal como "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas", não impede o domínio privado do imóvel, recaindo sobre o proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título a obrigação de manter a vegetação ou a de recompô-la em caso de supressão. Trata-se de limitação administrativa que, ao possibilitar o exercício do poder de polícia ambiental, restringe as prerrogativas inerentes à propriedade.

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

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

6. Na hipótese em exame, é incontroverso que a exceção de usucapião recai sobre imóvel situado em Área de Preservação Permanente, próximo a um curso d'água, ocupado pelo recorrente há mais de vinte anos. Há, porém, óbice intransponível à pretensão, diante da impossibilidade de reconhecimento de efeitos jurídicos à ocupação irregular de áreas sobre as quais recai a mencionada limitação administrativa.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por FERNANDO RIBEIRO DA SILVA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 28/2/2025.

Concluso ao gabinete em: 17/6/2025.

Ação: reivindicatória com pedido de tutela de urgência, ajuizada por ESPÓLIO DE HERBERT ENGLER ao ora recorrente.

Sentença: de improcedência do pedido formulado na petição inicial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo demandante para julgar procedente a pretensão reivindicatória, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – PRELIMINAR DE OFENSA À DIALETICIDADE REJEITADA – MÉRITO – IMÓVEL EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – POSSE INJUSTA CONFIGURADA – VEDAÇÃO LEGAL À USUCAPIÃO EM APP – ART. 8º DA LEI Nº 12.651/2012 (CÓDIGO FLORESTAL) – REQUISITOS DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA PRESENTES – SENTENÇA REFORMADA – INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL – RECURSO PROVIDO. A ação reivindicatória exige a comprovação cumulativa de três requisitos: domínio do autor, individualização do imóvel e posse injusta do réu, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil. A ocupação de imóvel em área de preservação permanente (APP) não gera direito à aquisição por usucapião, devido à vedação expressa prevista no artigo 8º do Código Florestal (Lei nº. 12.651/2012), que proíbe intervenções humanas não autorizadas em tais áreas. Comprovada a localização do imóvel em APP, por meio de auto de constatação e ofício de órgão ambiental, resta configurada a posse injusta, uma vez que está destituída de justa causa jurídica. Recurso provido. Reforma da sentença para julgar procedente a ação, com a consequente inversão do ônus sucumbencial. (e-STJ fls. 544-579).

Recurso especial: alega violação dos artigos 1.228, 1.231 e 1.238 do CC e 8º da Lei 12.651/12, além de divergência jurisprudencial. Assinala que o acórdão recorrido, ao afastar a possibilidade de reconhecimento da usucapião sobre Área de Preservação Permanente, deixou de observar o princípio da função social da propriedade e a legislação aplicável. Aponta exercer posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono sobre o imóvel há mais de 20 anos, período no qual realizou benfeitorias e desenvolveu atividades produtivas na área, preenchendo os requisitos legais para a usucapião extraordinária, arguida em defesa na ação reivindicatória. Refere que o artigo 8º do Código Florestal não veda de modo absoluto a possibilidade de usucapião de Área de Preservação Permanente, além de

ter ocorrido o preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva em momento anterior à vigência da referida lei. Assinala estarem presentes elementos que evidenciam a conservação ambiental e a o cumprimento da função social da propriedade pelo possuidor (e-STJ fls. 582-600).

Juízo de admissibilidade: o recurso especial foi admitido pelo TJ/MT (e-STJ fls. 666-668).

Manifestação do MPF: devidamente intimado, o órgão ministerial deixou de se manifestar acerca do mérito da questão, sugerindo a remessa dos autos às Turmas integrantes da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ fls. 676-681).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

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

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação reivindicatória ajuizada em 6/7/2021 por ESPÓLIO DE HERBERT ENGLER a FERNANDO RIBEIRO DA SILVA. Narra o demandante na petição inicial ser o legítimo proprietário de cinco imóveis rurais (matrículas n.º R/5.040-A, R/4.694, R/114, R/6.029 e R/6.030), que perfazem uma única área, denominada "Gleba São Nicolau", localizada no Município de Jaciara/MT.

2. Após o falecimento do proprietário registral Herbert Engler, ocorrido em 20/10/2016, os herdeiros tomaram conhecimento de que parte da área em questão estava sendo ocupada irregularmente pelo demandado. Diante desses fatos, postulou-se a restituição da posse.

3. Devidamente citado, o demandado apresentou contestação, com pedido contraposto de usucapião, alegando exercer posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, sobre a área de 3,7833ha, correspondente ao imóvel de matrícula n.º 4.694, desde o ano 2000, ou seja, por período superior a 20 anos ao tempo do ajuizamento da ação reivindicatória. Referiu igualmente que o fato de se tratar de posse exercida sobre área de preservação permanente (APP) não poderia obstar o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

4. Após regular processamento e instrução, a ação reivindicatória foi julgada improcedente pelo juízo de primeiro grau, com o reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor da parte demandada. Na fundamentação da sentença, o juízo consignou: "verifica-se que o requerido se desincumbiu do ônus de provar os requisitos capazes de legitimar a aquisição da área, eis que se encontra na posse de parte do imóvel desde 2000, ou seja, há mais de vinte anos, tendo edificado residência e realizando melhorias na coisa, conforme comprovam os documentos juntados aos autos e as testemunhas ouvidas. Além disso, inexistente qualquer prova de que a posse do imóvel não tenha sido pacífica ou tenha sido interrompida." (e-STJ fl. 423).

5. O autor interpôs recurso de apelação, ao qual foi dado provimento pela Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, com o julgamento de procedência da ação reivindicatória. Da fundamentação do voto condutor, extrai-se que o fator determinante para o afastamento da usucapião foi o fato de que o imóvel sob litígio situava-se em Área de Preservação Permanente (APP), o que evidenciaria o caráter injusto da posse.

6. Ato contínuo, o demandado interpôs o presente recurso especial.

2. DA USUCAPIÃO SOBRE IMÓVEL INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

7. De acordo com a Súmula 237 do STF, "o usucapião pode ser arguido em defesa". O referido enunciado evidencia que a usucapião já existe desde o momento em que se consuma, pelo usucapiente, o preenchimento dos requisitos atinentes ao lapso temporal e à posse qualificada, restando apenas a declaração de domínio.

8. Inexiste impedimento, portanto, para que a parte demandada na ação reivindicatória, fundada na propriedade registral do bem imóvel, apresente defesa baseada na aquisição originária do bem pela via da usucapião. O essencial, nessa hipótese, corresponde à prova da posse qualificada pelo lapso temporal exigido em lei para a modalidade de usucapião respectiva.

9. Duas dessas modalidades encontram-se previstas no artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

10. Assim, transcorrido o lapso temporal (10 ou 15 anos) correspondente à modalidade de usucapião arguida em defesa, e demonstrado o preenchimento dos requisitos legais atinentes à qualificação da posse, a parte demandada na ação reivindicatória poderá obter o reconhecimento da prescrição aquisitiva, com a consequente improcedência da demanda.

11. Evidentemente, porém, tal possibilidade pressupõe que o bem imóvel seja suscetível à usucapião. Isso não ocorre com os bens públicos, que não podem ser adquiridos por essa via por força de disposição constitucional (artigo 183, § 3º, CF /88) e legal (artigo 102, CC).

12. Especificamente no que tange à Área de Preservação Permanente (APP), definida pelo Código Florestal (Lei n.º 12.651/12), em seu artigo 3º, II, como "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas", deve ser observado o disposto nos artigos 7º e 8º do referido Código:

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

[...]

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

13. A partir dos dispositivos supratranscritos, depreende-se que o reconhecimento de Área de Preservação Permanente não impede o domínio privado do imóvel, recaindo sobre o proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título a obrigação de manter a vegetação ou a de recompô-la em caso de supressão. Trata-se de obrigação de natureza *propter rem*, ou seja, transfere-se imediatamente ao novo titular na hipótese de alteração na titularidade do domínio.

14. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a existência de Área de Preservação Permanente não é incompatível com o domínio privado, constituindo tão somente limitação administrativa que, ao possibilitar o exercício do poder de polícia ambiental, restringe as prerrogativas inerentes à propriedade.

15. Confira-se: "A APP amolda-se no conceito de espaço territorialmente protegido, nos termos do art. 225, § 1º, III, da Constituição da República, possuindo natureza de limitação administrativa. Assim, a supressão ilegal da vegetação - e sua

responsabilidade - nessa área pode, e deve, ser averiguada em âmbito próprio, o que demandará outros meios de prova, inclusive quanto às edificações realizadas, o momento da supressão, a possibilidade de recomposição, a regularização fundiária da APP situada em núcleo urbano informal, a necessidade de imediata reintegração de posse relativa à parcela configurada como terreno de marinha, entre outros pontos necessários ao exame dessas outras questões de interesse público." (REsp 1.669.300/RS, Segunda Turma, DJe 17/12/2018).

16. Acerca do conceito de limitação administrativa, colhe-se da doutrina:

Limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social.

As limitações administrativas são preceitos de ordem pública. Derivam, comumente, do poder de polícia inerente e indissociável da Administração e se exteriorizam em imposições unilaterais e imperativas, sob a tríplice modalidade positiva (fazer), negativa (não fazer) ou permissiva (deixar fazer). No primeiro caso, o particular fica obrigado a realizar o que a Administração lhe impõe; no segundo, deve abster-se do que lhe é vedado; no terceiro, deve permitir algo em sua propriedade.

Em qualquer hipótese, porém, as limitações administrativas hão de corresponder às justas exigências do interesse público que as motiva sem produzir um total aniquilamento da propriedade ou das atividades reguladas. Essas limitações não são absolutas, nem arbitrárias. Encontram seus lindes nos direitos individuais assegurados pela Constituição e devem expressar-se em forma legal. [...]

O interesse público a ser protegido pelas limitações administrativas - observa Alessi - pode consistir na necessidade de evitar um dano possível para a coletividade, segundo o modo de aquisição da propriedade particular, como pode, ao revés, consistir na necessidade de assegurar à coletividade uma determinada utilidade específica que os bens particulares sejam aptos a produzir, juntamente com a utilidade genérica para o particular proprietário. (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 38. ed. Atualizada por Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 695-697.)

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

18. Porém, ainda que não se trate de bem público, deve ser observado que o artigo 8º do Código Florestal veda a intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente, ressalvadas as hipóteses de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental.

19. Mesmo que, em regra, a qualificação da posse, para fins de usucapião, corresponda a fato jurídico oponível entre o possuidor e o proprietário registral -

relação que não se confunde com aquela mantida entre o proprietário ou possuidor e o poder público, podendo esse último exercer o poder de polícia ambiental indiferentemente contra qualquer deles - deve ser observado que a ocupação humana nas áreas sobre as quais recai a aludida limitação administrativa é objeto de severas restrições, que se justificam plenamente diante da importância da preservação do meio ambiente.

20. A respeito, veja-se a lição de Ingo Wolfgang Sarlet e Tiago Fensterseifer:

A fim de situar a questão na perspectiva jurisprudencial brasileira, cumpre reiterar que a proteção do ambiente transporta um conteúdo econômico muito forte, na medida em que, muitas vezes, a implementação da legislação ambiental traz como reflexo a limitação ao exercício do direito de propriedade, da autonomia privada e mesmo da livre iniciativa. Nesse cenário, registra-se que a pressão político-econômica que resultou na flexibilização da legislação florestal brasileira e edição do Novo Código Florestal (Lei 12.651/2012), no sentido de reduzir o rigor do tratamento legal que era dispensado até então pelo Código Florestal de 1965 (Lei 4.771/1965) e pelas Resoluções 303/2002 e 369/2006 do CONAMA (dispondo sobre os institutos da reserva legal e da área de preservação permanente), naquilo em que atuavam como fortes limitações ao direito de propriedade, tendo em vista a relação direta existente entre a redução da amplitude de tais institutos e o maior aproveitamento econômico da área rural (e, no caso da área de preservação permanente, também da área urbana) para o empreendimento das atividades de agricultura, pecuária, imobiliária, entre outras.

Por outro lado, a resistência jurídico-constitucional contra a "flexibilização" de tais institutos, inclusive no sentido de afirmar a existência de deveres ecológicos dos particulares proprietários e possuidores de áreas rurais e urbanas, está amparada justamente numa perspectiva de desenvolvimento sustentável, ou seja, de não permitir que a atividade econômica, mediante o avanço descontrolado das fronteiras agrícola e pecuária, desencadeie um processo ainda maior de degradação ambiental, considerando, inclusive, a contribuição direta do desmatamento e das práticas agropastoris para o aquecimento global. Há, portanto, um conflito instaurado entre proteção do ambiente e direito de propriedade (e posse). O reconhecimento de uma função ecológica (ou mesmo socioambiental) da propriedade [...] acaba por revelar uma ordem jurídico-econômica vinculada ao dever de desenvolvimento sustentável, onde, para a consecução do objetivo constitucional de tutela do ambiente, o direito de propriedade necessariamente sofrerá limitações. Afinada com tal desenho jurídico-constitucional, a regulação infraconstitucional dos institutos da reserva legal e da área de preservação permanente, bem como das unidades de conservação, refletem, portanto, o comando do caput do art. 225 da CF/88, projetando, para além do dever de proteção estatal, também deveres fundamentais de proteção do ambiente ao encargo dos - e que devem ser suportados pelos - particulares proprietários ou possuidores. (SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. *Direito Constitucional Ambiental*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 280-281.)

21. Assim, a propriedade e a posse exercidas pelo particular sobre Área de Preservação Permanente não podem ser dissociadas da função socioambiental da propriedade e, mais além, do direito fundamental da coletividade ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225, CF).

22. No que tange ao exercício da posse qualificada para fins de usucapião, deve ser observado que a limitação administrativa correspondente à caracterização como área de preservação permanente implica restrições às atividades que podem ser desenvolvidas no local, especialmente no que tange à sua exploração econômica.

23. Acerca disso, já decidiu o STJ: "A APP é caracterizada como faixa de terreno onde é vedada a construção, cuja exploração econômica direta, desmatamento ou ocupação humana se dão de forma totalmente excepcional e em *numerus clausus*, somente nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei, mediante rigoroso procedimento de licenciamento administrativo." (AgInt nos EDcl no AREsp 1.769.681/MS, Primeira Turma, DJe 14/09/2023).

24. Portanto, a presença dos requisitos para a usucapião de imóvel situado em Área de Preservação Permanente deve ser analisada com rigor. Recai sobre o aludido bem o interesse direto da coletividade na preservação do meio ambiente, não apenas o interesse individual do proprietário ou possuidor, que necessariamente deve retroceder diante daquele.

25. A partir de uma interpretação teleológica dos artigos 7º e 8º do Código Florestal, é possível depreender que invasões e ocupações irregulares de imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente são antijurídicas, na medida em que favorecem a supressão da vegetação e dificultam ao Poder Público o exercício do poder de polícia ambiental. Do contrário, estar-se-ia estimulando a invasão dessas áreas, situação absolutamente deletéria do ponto de vista da garantia da propriedade e, mais além, da sua função socioambiental.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

26. Na hipótese, não há controvérsia acerca do fato de que a pretensão de usucapião recai sobre imóvel situado em Área de Preservação Permanente, próximo a um curso d'água. A respeito dos contornos da situação fática, veja-se o teor do acórdão proferido pelo TJ/MT:

Quanto ao terceiro requisito cumulativo, no caso, a posse injusta, o togado sentenciante entendeu pela sua inoccorrência, em especial pelas provas documentais trazidas com a peça defensiva e principalmente pelo depoimento das testemunhas

ouvidas em juízo, que, em suma, apenas atestaram que o requerido apelado lá se encontrava desde 2000, sem qualquer oposição, cujo transcurso de lapso temporal seria capaz de ensejar a prescrição aquisitiva do imóvel sub judice e, por conseguinte, resultar na improcedência do pedido inaugural.

Por outro lado, o autor recorrente sustenta sua pretensão na titularidade registral do imóvel e alega que a área em litígio está localizada em área de preservação permanente (APP), o que impediria a aquisição do domínio pela via da usucapião.

[...]

No caso, a ocupação ilegal empreendida em área de APP restou devidamente comprovado tanto pelo Ofício nº. 129/2021, emitido pela Superintendência de Meio Ambiente (Id. 238547682), que atendeu à determinação do juízo de origem antes do deferimento da tutela antecipatória em favor do autor recorrente, quanto pelo Auto de Constatação elaborado pelo Oficial de Justiça (Id. 238547672), o qual relata, de maneira inequívoca, que a construção realizada pelo requerido apelado encontra-se a aproximadamente quarenta metros do leito do Rio São Lourenço, caracterizando ocupação em APP.

O relatório de constatação, inclusive, registra o depoimento de José Fernandes, segundo o qual, no período de cheias, o rio atinge a porta da residência construída, evidenciando, de forma irrefutável, a ocupação de área ambientalmente protegida (Id. 238547670).

Além disso, também chama a atenção que o anexo Id. 238547721 juntado na peça contestatória, denominada “EVOLUÇÕES DA ÁREA DO ANOS 1999 A 2020 – IMAGENS GOOGLE”, não deixa dúvida alguma de que a área objeto do litígio de fato está inserida em área de preservação permanente. (e-STJ fls. 556-557).

27. Ainda que, na hipótese, seja incontroverso que a posse exercida pelo ora recorrente sobre a área em questão remonta há mais de 20 anos, período que, em tese, bastaria para o reconhecimento da prescrição aquisitiva em qualquer de suas modalidades, o fato de que o imóvel esteja localizado em Área de Preservação Permanente configura óbice intransponível à pretensão.

28. Os artigos 7º e 8º do Código Florestal, quando interpretados em atenção à sua finalidade e à luz do direito fundamental da coletividade ao meio ambiente, impõem uma vedação à ocupação irregular de áreas sobre as quais recai a mencionada limitação administrativa, ainda que isso não possa ser extraído da literalidade das proposições normativas em questão.

29. Permanece, portanto, o óbice reconhecido pelo Tribunal de origem ao reconhecimento da usucapião, sem que os argumentos levantados no recurso especial sejam suficientes para afastá-la.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Em atenção ao disposto no artigo 85, § 11 do CPC, determino a majoração dos honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa, sem prejuízo da gratuidade judiciária.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0158935-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.211.711 / MT

Número Origem: 10023509620218110010

PAUTA: 09/12/2025

JULGADO: 09/12/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS : RICARDO MARQUES DE ABREU - MT011683
 MATHEUS MARÇAL DA SILVA - MT0354170
RECORRIDO : HERBERT ENGLER - ESPÓLIO
REPR. POR : RITA DE CASTRO ENGLER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : EDUARDO HENRIQUE DE SOUZA - MT013733

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

CERTIDÃO

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

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.

 2025/0158935-7 - REsp 2211711