



**Órgão** : Câmara de Uniformização  
**Classe** : INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS  
**N. Processo** : **20160020487363IDR (0051558-83.2016.8.07.0000)**  
**Requerente(s)** : JUÍZO DA VARA DO MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL  
**Requerido(s)** : NÃO HÁ  
**Relatora** : Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA  
**Acórdão N.** : 1141204

### **EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. MÉRITO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEIS PARTICULARES SITUADOS NO SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA/DF. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO DE TESE JURÍDICA PARA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA.**

1. Diante da necessidade de se promover a unificação do entendimento jurisprudencial desta Corte de Justiça, quanto ao cabimento de Ação de Usucapião para o reconhecimento de domínio sobre os imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, em razão da grande quantidade de demandas envolvendo o tema, bem como para assegurar o tratamento isonômico e a segurança jurídica, impõe-se estabelecer a tese jurídica a seguir disposta.
2. É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.
3. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas provido. Fixada a tese jurídica para fins de uniformização de jurisprudência.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da **Câmara de Uniformização** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **NÍDIA CORRÊA LIMA** - Relatora, **SÉRGIO ROCHA** - 1º Vogal, **SILVA LEMOS** - 2º Vogal, **JOSÉ DIVINO** - 3º Vogal, **ARNOLDO CAMANHO** - 4º Vogal, **TEÓFILO CAETANO** - 5º Vogal, **SIMONE LUCINDO** - 6º Vogal, **SEBASTIÃO COELHO** - 7º Vogal, **FLAVIO ROSTIROLA** - 8º Vogal, **GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA** - 9º Vogal, **SANDOVAL OLIVEIRA** - 10º Vogal, **CESAR LOYOLA** - 11º Vogal, **ROMEU GONZAGA NEIVA** - 12º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **ARNOLDO CAMANHO**, em proferir a seguinte decisão: **JULGADO O IRDR, FIXOU-SE A TESE JURÍDICA DE SER LEGAL A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES, POR USUCAPIÃO, SITUADOS NO SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA/DF, AINDA QUE PENDENTE O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA. MAIORIA. VENCIDOS OS DESEMBARGADORES JOSÉ DIVINO, ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS E SIMONE LUCINDO.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 29 de Outubro de 2018.

Documento Assinado Eletronicamente

**NÍDIA CORRÊA LIMA**

Relatora

## RELATÓRIO

Cuida-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – IRDR requerido pelo MM. Juiz de Direito da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal.

Nas razões que fundamentam o presente requerimento de IRDR, o douto magistrado de primeiro grau sustenta a necessidade de unificação da jurisprudência desta Corte de Justiça quanto à tese jurídica de possibilidade de se adquirir a propriedade de bem imóvel, por usucapião, ainda que pendente de regularização urbanística.

Para tanto, o MM. Juiz *a quo* argumenta acerca da possibilidade de se declarar o direito à usucapião de imóveis urbanos situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, sem registro, e desprovidos de regularização urbanística, diante da inércia da Administração Pública em promover a regularização do loteamento onde está localizado o aludido Setor Tradicional.

Ponderou o d. magistrado que, a despeito de a *“subordinação do registro de aquisição da propriedade pender do desmembramento das matrículas após a regularização do loteamento onde está encravado o imóvel”*, deve ser garantido ao autor da Ação de Usucapião – virtual titular do domínio do imóvel – os direitos inerentes à propriedade, de modo especial quanto ao direito de *“preferência para o registro”*, assim que este se tornar possível.

Em seguida, o MM. Juiz *a quo* destacou a inércia da Administração Pública e a ausência de previsão para a regularização do Setor Tradicional de Planaltina/DF. Por fim, requereu seja o presente IRDR processado e julgado, firmando-se a tese jurídica acima referida.

O presente IRDR foi admitido por esta colenda Câmara de Uniformização, conforme se extrai do acórdão de fls. 338/373, tendo na ocasião sido delimitado seu objeto às ações de usucapião de imóveis localizados exclusivamente no Setor Tradicional de Planaltina/DF.

O Distrito Federal manifestou-se às fls. 376/383, pugnando pela *“fixação da tese de inadequação da via eleita da ação de usucapião para imóveis irregulares;”* e *“da impossibilidade de usucapião de imóveis irregulares, pela falta de individualização do imóvel e, por conseguinte, seu não enquadramento como coisa hábil para a usucapião.”*

Em parecer lançado às fls. 385/404, a ilustre Procuradoria de Justiça oficiou pela fixação da tese de impossibilidade de aquisição, por usucapião,

de imóvel desprovido de registro imobiliário, e que *“a Administração Pública não autorizou mediante lei o parcelamento do solo urbano”*. Defendeu também a tese de que devem prevalecer as normas dispostas na Lei Federal n. 6.766/79, que trata de parcelamento de solo urbano, e de Direito Urbanístico, previstas nos artigos 314 a 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Esta Relatoria, após realizar uma inspeção no local (acompanhada pelo eminente Des. Teófilo Caetano), determinou a expedição de ofício à Administração Regional de Planaltina/DF, a fim de que fosse informado acerca da possibilidade de regularização dos imóveis localizados no Setor Tradicional.

Em resposta (fls.463 e 479), o Administrador Regional de Planaltina informou que já vem expedindo certidão de regularização de imóvel quando solicitado.

É o relatório.

Inclua-se em pauta.

Brasília/DF, 01/10/2018.

## VOTOS

### **A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - Relatora**

Conforme relatado, o presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - IRDR foi requerido pelo MM. Juiz de Direito da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, que sustentou a necessidade de unificação da jurisprudência desta Corte de Justiça quanto à tese jurídica da possibilidade de se adquirir a propriedade de bem imóvel, por usucapião, ainda que pendente de regularização urbanística.

Para tanto, o MM. Juiz *a quo* discorreu acerca da possibilidade de se declarar o direito à usucapião de imóveis urbanos situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, sem registro, e desprovidos de regularização urbanística, diante da inércia da Administração Pública em promover a regularização do loteamento onde está localizado o aludido Setor Tradicional.

Ponderou o d. magistrado que, a despeito de a *"subordinação do registro de aquisição da propriedade pender do desmembramento das matrículas após a regularização do loteamento onde está encravado o imóvel"*, deve ser garantido ao autor da Ação de Usucapião - virtual titular do domínio do imóvel - os direitos inerentes à propriedade, de modo especial quanto ao direito de *"preferência para o registro"*, assim que este se tornar possível.

Em seguida, o MM. Juiz *a quo* destacou a inércia da Administração Pública e a ausência de previsão para a regularização do Setor Tradicional de Planaltina/DF. Por fim, requereu seja o presente IRDR processado e julgado, firmando-se a tese jurídica acima referida.

O presente IRDR foi admitido por esta colenda Câmara de Uniformização, tendo na ocasião sido delimitado seu objeto exclusivamente às ações de usucapião de imóveis localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF.

Instado a se manifestar, o Distrito Federal defendeu a *"fixação da tese de inadequação da via eleita da ação de usucapião para imóveis irregulares;"* e *"da impossibilidade de usucapião de imóveis irregulares, pela falta de individualização do imóvel e, por conseguinte, seu não enquadramento como coisa hábil para a usucapião."*

A Procuradoria de Justiça oficiou pela fixação da tese de impossibilidade de aquisição, por usucapião, de imóvel desprovido de registro imobiliário, e em que a Administração Pública não tenha autorizado o parcelamento do solo urbano. Defendeu também a tese de que devem prevalecer as normas

dispostas na Lei Federal n. 6.766/79, que trata de parcelamento de solo urbano, e das normas de Direito Urbanístico, previstas nos artigos 314 a 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Ainda de relevante, cumpre consignar que esta Relatoria, após realizar uma inspeção no local (acompanhada pelo eminente Des. Teófilo Caetano), determinou a expedição de ofício à Administração Regional de Planaltina/DF, a fim de que fosse informado acerca da possibilidade de regularização dos imóveis localizados no Setor Tradicional.

Em resposta (fls.463 e 479), o Administrador Regional de Planaltina informou que já vem expedindo certidão de regularização de imóvel, quando solicitado, e que referida certidão informa *""o endereço correto do imóvel, sua área quadrada e as medidas lineares"*, e, ainda, a descrição dos imóveis vizinhos confrontantes.

Pois bem. O presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - IRDR retorna a esta ínclita Câmara de Uniformização, desta feita para apreciação de seu mérito, a fim de que seja fixada a tese jurídica aplicável à espécie, a saber: **é cabível, ou não, a aquisição dos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.**

Com a admissão deste IRDR, reconheceu-se a necessidade de se promover a unificação do entendimento jurisprudencial desta Corte de Justiça quanto ao tema acima referido, em razão da grande quantidade de demandas envolvendo a matéria, bem como para assegurar o tratamento isonômico e a segurança jurídica aos possuidores de imóveis naquela área específica.

Antes, porém, de adentrar ao tema em foco, importa fazer um esboço histórico<sup>1</sup> acerca da área em questão, para que esta ínclita Câmara de Uniformização compreenda as peculiaridades que envolvem o Setor Tradicional de Planaltina, e possa estabelecer a necessária distinção entre a irregularidade deste setor e as irregularidades que marcam grande parte das ocupações existentes no Distrito Federal.

Nesse passo, cumpre destacar que o Setor Tradicional de Planaltina fazia parte do povoado Mestre D'Armas, pertencente à Freguesia de Santa Luzia, que hoje corresponde ao Município de Luziânia.

---

<sup>1</sup> Dados obtidos com a Oficiala do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Dra. Fernanda Loures de Oliveira.

Consta no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Planaltina/GO que a referida gleba de terras foi alienada (Transcrição 303 - TR 303) em 28/11/1932 ao município de Planaltina/GO, "que o adquiriu por meio de permuta com a Igreja Matriz de São Sebastião de Planaltina".

O município de Planaltina/GO, então, passou a lotear o "Setor Tradicional", conforme a Planta 58 e, posteriormente, pela Planta PR 4/1, que nunca foram levadas a registro no cartório imobiliário competente. Tais lotes foram alienados por meio de alvará de concessão expedido pela prefeitura de Planaltina/GO.

Daí surge mais um ponto relevante para o exame deste IRDR. É que alguns desses alvarás foram registrados, tanto no Registro de Imóveis de Planaltina/GO, como no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, o que os tornou bens particulares. Outros tantos, porém, não foram levados a registro e, por conseguinte, os lotes correspondentes permanecem vinculados à TR 303, sendo, portanto, bens dominiais do município de Planaltina/GO.

Diante desta situação, conquanto inusitada, estabelece-se que a área do Setor Tradicional de Planaltina, embora tenha sido desapropriada pela Lei n. 2.874/56, que dispôs sobre a mudança da capital federal para a área do Distrito Federal, constitui bem dominial do município de Planaltina/GO. A propósito, tal fato foi reconhecido por esta egrégia Corte de Justiça, por ocasião do julgamento da Apelação Cível n. 2000.01.5.006181-8, que reconheceu que a propriedade dos lotes permanece sendo do município de Planaltina/GO.

Nada obstante, o Distrito Federal já elaborou projeto de regularização fundiária e urbanística do Setor Tradicional de Planaltina/DF, tendo, inclusive, aprovado o Parecer n. 25/2013 da Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário - PROMAI/PGDF, cuja ementa encontra-se assim redigida, "in verbis":

*DIREITO CONSTITUCIONAL E URBANÍSTICO. CASA CIVIL DA GOVERNADORIA DO DISTRITO FEDERAL. ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE PLANALTINA. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA DO SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA-DF. INÉRCIA DA MUNICIPALIDADE DE PLANALTINA DE GOIÁS, TITULAR DA ÁREA. COMPETÊNCIA DO DISTRITO FEDERAL NA*

*CONDUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO. ART. 40 DA LEI 6.766/79. NECESSIDADE DE APRÉVIA NOTIFICAÇÃO JUDICIAL DO TITULAR DA ÁREA E EMPREENDEDOR. PODER-DEVER DO DISTRITO FEDERAL EM PROCEDER À REGULARIZAÇÃO DO SETOR. PRECEDENTES DO STJ. SUSCITADA A POSSIBILIDADE DE ARBITRAGEM. DECRETO DISTRITAL 29.561/08. AUSÊNCIA DE LITÍGIOS OU CONTROVÉRSIAS CONCRETAS. NÃO APLICAÇÃO DE ARBITRAGEM NO PRESENTE MOMENTO.*

Ainda que estabelecida a competência do Distrito Federal em promover o ordenamento territorial das áreas inseridas no perímetro de seu quadrilátero, o certo é que o ente distrital ainda não regularizou o Setor Tradicional de Planaltina/DF.

Com esse breve, e necessário, histórico, tem-se por configurada, conforme assinalado, duas situações distintas: alguns lotes constituem bens particulares (aqueles que foram alienados pelo município de Planaltina/GO por meio de alvará de concessão); e outros, que constituem bens dominiais do aludido município goiano, porquanto permanecem vinculados à TR 303.

Por certo, este IRDR somente poderá tratar dos imóveis particulares, diante da vedação de usucapião de bem público (art. 183, § 3º, da Constituição Federal).

No que tange aos referidos bens particulares localizados no Setor Tradicional de Planaltina, impõe-se esclarecer que tais imóveis estão inseridos em área com estrutura urbana já consolidada há vários anos. Averbese, por relevante, que a própria Administração Regional de Planaltina esclarece que vem expedindo, quando solicitada, "Certidão de Regularização de Imóvel", por meio da qual atesta o fato de que o imóvel é, sim, individuado, com suas confrontações e limites. Confira-se:

***"CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL N° 41/2017***

*A Assessoria de Planejamento da Administração Regional de Planaltina/RA-VI no uso de suas atribuições e em conformidade com os autos do*

**Processo n° 135.000.194/2017**

**CERTIFICA**, que o imóvel constante da **Planta SICAD 73-I-3-D/73-II-1-C** do **quadro demonstrativo das Unidades imobiliárias, da Administração Regional de Planaltina-DF, denomina-se QUADRA 129, LOTE 09, SETOR TRADICIONAL, PLANALTINA/ DF**, apresentando os seguintes limites e confrontações:

Ao Norte, limita-se com o **Lote 08, medindo 30,00m; ao Sul, limita-se com Vicinal, medindo 30,00m; a Leste, limita-se com o lote 10, medindo 15,00m; e a Oeste, limita-se com Av. Independência, medindo 15,00m, perfazendo uma área total de 450,00m².**"

**"CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL N° 50/2017**

A Assessoria de Planejamento da Administração Regional de Planaltina/RA-VI no uso de suas atribuições e em conformidade com os autos do **Processo n° 135.000.376/1997**

**CERTIFICA**, que o imóvel constante da escritura, de compra e venda **matrícula n° 154796** do 3° Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal, e demais características, no registro anterior matrícula n° 123637-Av-2 denomina-se **QUADRA-58-A, LOTE 09 DO SETOR TRADICIONAL PLANALTINA/ DF**, de acordo com a planta SICAD, 56- III-6-C apresenta os seguintes limites e confrontações.

Ao Norte limita-se com o LT 5, 6, 7, 8 medindo 30,92m00

Ao Sul limita-se com o LT 10 medindo 30,96m00

Ao Leste limita-se com a área pública medindo 13,58m00

Ao Oeste limita-se com o lote 13 medindo 10,31m00, perfazendo uma área total de 372,66m²."

Da leitura das certidões acima colacionadas, extrai-se sem maiores dificuldades que, ao contrário do que alega o Distrito Federal, não há impeço para que os imóveis particulares localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF sejam objeto de Ação de Usucapião, notadamente por haver registro imobiliário, e ter a própria Administração Regional reconhecido a possibilidade de promover a

individualização de tais imóveis.

No que tange à alegação da d. Procuradoria de Justiça, de que devem prevalecer as normas dispostas na Lei Federal n. 6.766/79, que trata de parcelamento de solo urbano, insta assinalar que, segundo a referida norma de regência, o parcelamento do solo urbano é feito por meio de loteamento ou desmembramento.

Ocorre que no Setor Tradicional de Planaltina/DF o loteamento já está sedimentado há vários anos, e sua infraestrutura básica, constituída por "*equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação*" (art. 2º, § 5º, da Lei n. 6.766/79) também. A situação fática está consolidada, carecendo os imóveis daquele setor apenas de titulação de domínio.

No que concerne às normas de Direito Urbanístico, previstas nos artigos 314 a 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF), consigne-se que a admissão da Ação de Usucapião de tais imóveis não impede que a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, notadamente quanto à "*ocupação ordenada do território*", porquanto não se está aqui tratando de um parcelamento novo, mas, repita-se, reconhecer a legitimidade da pretensão deduzida na precitada Ação de Usucapião que tenha por objeto os bens imóveis particulares, inseridos em um setor urbano cujo parcelamento está consolidado há décadas, além de estarem devidamente individualizados pela própria Administração Pública.

Ainda quanto à normatização indicada pela ilustre Procuradoria de Justiça (artigos 316 a 325, da LODF), destaque-se que a aquisição da propriedade dos bens, por meio da usucapião, não terá o condão de comprometer o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal (PDOT), tendo em vista que não há qualquer informação por parte da Administração Pública de que referidos imóveis estejam situados em áreas que pudessem, de alguma forma, violar o direito urbanístico da região.

Ao contrário, o projeto do Plano Diretor Local de Planaltina prevê que o Setor Tradicional de Planaltina está inserido na "*Zona Urbana de Consolidação de Planaltina*", ficando definidas, dentre outras hipóteses, as seguintes diretrizes:

I - (...) II - (...); III - (...); IV - (...); V - (...); VI - **poderá ocorrer o**

*desmembramento dos lotes, exceto aqueles localizados na Área de Interesse de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, em unidades imobiliárias com área mínima de 240m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros); VII - (...); VIII - com a finalidade de regularização urbanística e fundiária, poderão ser utilizados os instrumentos de política urbana dispostos no Título III desta Lei Complementar; IX - o Setor Tradicional será objeto do Projeto Especial de Urbanismo I, conforme Mapa 9 do Anexo I e descrito no Capítulo II, Seção I, Subseção III, desta Lei Complementar.*

*§1º O desmembramento de lotes no inciso VI é possível apenas para lotes situados em quadras registradas em Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, e deverá ser aprovado pelo órgão gestor do Planejamento Urbano do Distrito Federal, cumprida a legislação de parcelamento do solo para fins urbanos." (grifos nossos).*

Note-se que ainda que se trate de projeto de plano diretor local de Planaltina/DF, há previsão de que eventual desmembramento dos lotes localizados no Setor Tradicional de Planaltina deverão observar, de forma cogente, a normatização de direito urbanístico.

Tem-se, pois, que os argumentos apresentados pelo Distrito Federal e pela Procuradoria de Justiça não impedem a admissão da Ação de Usucapião cujo objeto seja os bens imóveis particulares localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF.

Digressões à parte, não se pode olvidar que o instituto da usucapião é um dos mais antigos da história jurídica, e, desde a "Lei das XII Tábuas" ("*usucapio*" ("tomar pelo uso")), já havia sua previsão como forma originária de aquisição do domínio ou de direitos reais pelo decurso de tempo.

Seu fundamento é a função social (da posse e da propriedade), e, em razão de sua importância, a usucapião está inserida em norma de índole constitucional (art. 183 e 191 da Constituição Federal).

Impende assinalar que, no caso envolvendo os imóveis particulares localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, não há qualquer incompatibilidade da Ação de Usucapião e as disposições inseridas no art. 176 da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), quanto aos requisitos para a matrícula dos aludidos imóveis, notadamente quanto à identificação do imóvel, características, localização,

confrontações, etc.

A sentença prolatada na Ação de Usucapião possui natureza jurídica declaratória, e, como tal, limita-se a afastar um estado de incerteza acerca de determinado fato. É exatamente esta a pretensão vindicada pelos ocupantes dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina.

Nesse sentido, colacionam-se arestos desta egrégia Corte de Justiça em consonância com o entendimento ora firmado. Confira-se:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. TERRENO LOCALIZADO EM ÁREA DESPROVIDA DE REGULARIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL. IRELEVÂNCIA. SENTENÇA REFORMADA. 1. A usucapião é modo de aquisição da propriedade que requer dois elementos básicos como a posse e o tempo. Esse instituto evidencia uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e diante do decurso do prazo previsto no Código Civil. 2. A posse é elemento básico da usucapião e a posse ad usucapionem deve ser contínua, pacífica e exercida com a intenção de dono no prazo estipulado. Assim, o exercício da posse não pode ter intervalos, vícios, defeitos e questionamentos. 3. O processamento da ação de usucapião tem como principal efeito constituir título para o usucapiente, à vista da prévia aquisição originária do bem. 4. Deve ser aplicado o Código Civil de 1916 nos casos em que já houve o transcurso de mais da metade do tempo estabelecido pela lei revogada (art. 2028 do Código Civil). 5. No momento do ajuizamento da ação de usucapião já havia transcorrido o lapso temporal de exercício da posse mansa e pacífica suficiente para a aquisição do bem, ficando evidenciada a submissão da situação jurídica à regra do art. 550 do Código Civil de 1916, diante da constatação do*

*exercício da posse pelo prazo de 20 (vinte) anos ininterruptos e sem oposição, o que deve conduzir ao reconhecimento da legitimidade da situação jurídica ostentada pelos autores. 6. O Setor Tradicional de Planaltina-DF ainda está pendente de regularização pelo Distrito Federal. 7. Isso não obstante, o fato de se encontrar a referida área ainda a depender de regularização não altera a natureza privada da situação jurídica em destaque, pois o imóvel se encontra devidamente registrado em nome de particular, nada havendo a obstar o reconhecimento da aquisição originária do bem pelo exercício da posse mansa e pacífica por mais de 20 (vinte) anos. 8. Reconhecida a legitimidade da usucapião, o registro imobiliário subsequente fica sujeito ao cumprimento dos demais requisitos legais de regência. 9. Apelação conhecida e provida, com a inversão dos ônus da sucumbência. (Acórdão n.1042265, 20140111640668APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Relator Designado: ALVARO CIARLINI 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 23/08/2017, Publicado no DJE: 01/09/2017. Pág.: 269/276);*

**APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. ANÁLISE SUJEITA APENAS AOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO. IRRELEVÂNCIA DE REGISTRO INDIVIDUALIZADO DE ÁREA DESMEMBRADA OU DA EXISTÊNCIA DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. IMÓVEL INDIVIDUALIZADO PARA FINS DE IPTU. VIABILIDADE DA APRECIÇÃO.** 1. A usucapião é forma de aquisição da propriedade em face de um direito individual baseado na posse de determinada área e cuja análise deve se ater ao preenchimento dos requisitos de posse mansa, contínua, duradoura, com justo título e boa-fé. 2. A ação de usucapião independe da regularização urbanístico-registrária da área do imóvel usucapiendo, tampouco é relevante o parcelamento irregular do solo, eis que é um mecanismo especial para facilitar exatamente a regularização dessas áreas irregularizáveis. 3. Estando individualizado o imóvel para fins de recolhimento do IPTU, resta viabilizada a análise do pleito.

4. *Apelação conhecida e provida. (Acórdão n.1022891, 20130110390253APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Relator Designado: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA 7ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/05/2017, Publicado no DJE: 17/07/2017. Pág.: 571-572);*

*CIVIL. USUCAPIÃO. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. REQUISITOS DEMONSTRADOS. SENTENÇA REFORMADA.*

*1. A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, cujos requisitos são: posse ininterrupta de 15 (quinze) anos, exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, que poderá ser reduzida para 10 (dez) anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo. 2. "A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva" (REsp 964.223/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011). 3. In casu, o Distrito Federal não comprovou a titularidade do terreno sub judice, pois apenas aclamou que o município de Planaltina de Goiás/GO deveria promover a regularização urbanística do Setor Tradicional de Planaltina, assim como não haveria o registro do bem em cartório. Por outro lado, a autora comprovou, documentalmente, o domínio sempre privado do imóvel em disputa, ao demonstrar que adquiriu o referido imóvel em 1996, registrado, originariamente, no Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Planaltina/GO. 4. Assim, configurados todos os requisitos legais (decorso do prazo e delimitação da área), forçoso reconhecer que a autora adquiriu pela usucapião a propriedade do imóvel urbano vindicado. 5 - Recurso conhecido e provido. (Acórdão n.1025571, 20130111374532APC, Relator: LEILA ARLANCH 7ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 14/06/2017, Publicado no DJE: 27/06/2017. Pág.: 427-435);*

*CIVIL. PROCESSO CIVIL. DIREITO INTERTEMPORAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM PARTICULAR. REGISTRO PÚBLICO. PRESENÇA DOS REQUISITOS FORMAIS E REAIS. ART. 1.238 CÓDIGO CIVIL. MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. DIREITO CONSTITUCIONALMENTE GARANTIDO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. OMISSÃO ESTATAL. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. I. Calha destacar que tendo em vista as regras de direito intertemporal, os atos processuais e situações jurídicas consolidadas sobre a égide da legislação processual anterior continuam por ela reguladas, tanto é assim que o Novo Código de Processo Civil fez questão de consagrar literalmente a teoria do isolamento dos atos processuais, em seu artigo 14("Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."). II. Sendo assim, no caso em apreço, os atos processuais e situações jurídicas que se consolidaram sobre o manto do Código de Processo Civil de 1973, por ele continuarão sendo regidos, ante o direito subjetivo-processual adquirido. III. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade de imóvel pela posse prolongada da coisa e, no caso em exame, tratando-se da modalidade extraordinária, é qualificada pela moradia habitual do domínio do imóvel nos termos dispostos no artigo 1.238 do Código Civil. IV. Em nosso ordenamento jurídico, são três os requisitos essenciais, três características específicas, que tornam a posse passível de usucapião em quaisquer de suas modalidades, a posse mansa e pacífica, justa, duradoura e contínua, o animus domini, que é a intenção do dono/possuidor de ter a coisa possuída como sua, e a fluência do tempo. V. No caso dos autos, os requisitos pessoais estão presentes, eis que a pretensa adquirente é pessoa capaz, e não está formulando sua pretensão contra ascendentes, descendentes, cônjuges ou incapazes (pessoas contra as quais não corre a prescrição,*

*inclusive aquisitiva). Tampouco trata-se de pretensão de condômino em relação ao bem comum (neste ponto, cabe observar que, malgrado se intitulem "condomínios", as comunidades de pessoas nestes assentamentos ilegais quando existentes, qualificam-se mais adequadamente como associações civis, posto que não atendem aos requisitos para a qualificação de condomínios, no sentido técnico-jurídico do termo). VI. Quanto aos requisitos reais, também podem ser constatados no caso concreto. Com efeito, o bem perseguido pelo autor encontra-se encravado em área registrada em nome de particular, ou seja, não é bem fora de comércio, como o bem público, contra o qual pesa a proibição constitucional de submissão à usucapião. Em que pese à informação do Distrito Federal, atribuindo a propriedade do bem a município, o registro do imóvel indica situação diversa, ou seja, a propriedade pela pessoa que reside no pólo passivo desta relação processual. VII. O imóvel em que busca o apelado o reconhecimento da usucapião, qual seja, Avenida São Paulo, Quadra 24, Casa 22, Setor Tradicional Planaltina /DF, está inserido em área devidamente registrada em nome de particular, nos termos do documento de fl. 08, portanto, não há que se falar em bem público. Nesse sentido, expressamente declarou o Distrito Federal, inicialmente, à fl. 100 quando manifestou seu não interesse em ingressar no feito, haja vista tratar-se de imóvel de propriedade particular, não obstante, em momento posterior, voltou atrás em sua manifestação para dizer que gostaria de ingressar no feito, na qualidade de interveniente anômalo, diante, apenas, da questão urbanística. VIII. Dentre os requisitos da usucapião não consta a obrigatoriedade de regularização urbano-registrária da área maior onde situado o imóvel usucapiendo. Ao contrário, por ser modo originário de aquisição de propriedade, não há qualquer mácula o fato de que a área maior onde o imóvel usucapiendo está inserido seja relativa a loteamento irregularmente implantado, pois uma vez procedente a ação, se for o caso, a área destacar-se-á da porção maior, tornando-se independente e de propriedade daqueles que a reclamaram. IX. Em que pese*

*os apelantes defenderem a função social do direito à propriedade, invocarem a defesa do desenvolvimento ordenado e sustentável da cidade, prejuízos à coletividade em face da ausência de plano urbanístico e danos ambientais, entendo que tais alegações embora muito pertinentes não servem de fundamento para o provimento dos recursos ora manejados, na medida em que, tal como bem lançado na sentença, verifico que a pretensão da aquisição originária da propriedade do bem descrito na inicial dos autos preenche todos os requisitos exigidos, como já salientado, a posse mansa e pacífica, o animus domini e a fluência temporal estabelecido por lei. X. O registro da propriedade é efeito secundário da declaração de propriedade, e não requisito para a sua configuração. Tanto é assim que o art. 1.241 do Código Civil define, como finalidade da ação judicial de usucapião, a mera declaração da aquisição da propriedade, ressaltando, em seu parágrafo único, que "a declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis". Ou seja, a sentença constitui título que embasa o registro da propriedade, mas o aperfeiçoamento de tal registro deverá observar outros requisitos objetivos, como adiante se exporá. No mesmo sentido caminha o art. 941 do Código de Processo Civil de 73, ou seja, delimita-se ali, como objeto da ação de usucapião, a mera declaração da propriedade, ao passo que o art. 945 do mesmo estatuto deixa claro que a transcrição registral da sentença de declaração da usucapião é efeito da mesma sentença, mas que tal efeito subordina-se à satisfação das "obrigações fiscais". XI. Em que pese a subordinação do registro de aquisição da propriedade pender do desmembramento das matrículas após a regularização do loteamento onde está encravado o imóvel, poderá o autor promover a averbação do conteúdo desta sentença à margem da matrícula una atualmente existente, o que importa em relevantes conseqüências jurídicas, não só relativamente ao próprio direito de propriedade, que pode ser oposto inclusive contra o anterior proprietário da área, como também ao direito de preferência para o registro consumado, tão logo isso se faça*

*possível. XII. A usucapião de imóvel fruto de loteamento irregular, de área urbana não regularizada pelo Poder Público, não pode ser obstado em decorrência dessa circunstância, porque eventual descompasso com as regras locais de ordenação do solo se curva à primazia da função social da propriedade, razão pela qual não vejo como temerário o reconhecimento de um direito constitucionalmente garantido, haja vista que a situação do apelado consolidou-se há mais de duas décadas, não podendo ser penalizado pela ausência de fiscalização e repressão ao crime do parcelamento irregular do solo, realidade no Distrito Federal, bem como ante a ausência de interesse do Estado na regularização da área denominada como Setor Tradicional de Planaltina. XIII. Apelações conhecidas e desprovidas. Sentença mantida. (Acórdão n.1022934, 20130111370329APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 31/05/2017, Publicado no DJE: 09/06/2017. Pág.: 247/255).*

Não se trata, pois, de condicionar os efeitos da sentença prolatada na Ação de Usucapião a uma atuação da Administração Pública, consistente em regularizar a área. Até porque a eficácia das sentenças declaratórias opera-se automaticamente, isto é, não se faz necessária ulterior providência para que ela projete seus efeitos sobre as relações jurídicas dela decorrentes.

Desse modo, o provimento a ser exarado na Ação de Usucapião visa apenas reconhecer um direito constitucionalmente estabelecido àqueles que, pelo decurso do tempo, e cuja posse sobre um bem seja incontestada e ininterrupta, fazem jus à aquisição de sua propriedade.

Por fim, deve-se ressaltar que a atual ordem jurídica prevê uma facilitação para o reconhecimento de usucapião, consoante se extrai da norma insculpida no art. 1.071 do Código de Processo Civil - CPC/2015, que acrescentou o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, para admitir o que a doutrina tem denominado de "usucapião consensual", ou seja, estabeleceu um procedimento extrajudicial de usucapião, em que se permitirá o reconhecimento do domínio de um imóvel, a ser processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis do local da

situação do bem. Confira-se:

*"Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)*

*"Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:*

*I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;*

*II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;*

*III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;*

*IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.*

*§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.*

*§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.*

*§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.*

*§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em*

*jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.*

*§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.*

*§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.*

*§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.*

*§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.*

*§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.*

*§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum."*

Nesse diapasão, a inadmissão do processamento da Ação de Usucapião configuraria um descompasso com o ordenamento jurídico-processual, uma vez que se impediria o reconhecimento da usucapião pela via judicial, mas, noutro vértice, admitir-se-ia um procedimento extrajudicial para tal reconhecimento.

Considerando as razões de fato e de direito até aqui expendidas, é de dessumir não haver na ordem jurídica vigente qualquer impeço, seja de ordem material ou processual, para a admissão das ações de usucapião dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF.

Destarte, para que seja garantida a isonomia às diversas demandas envolvendo a questão trazida no presente incidente, bem como para que seja observada a segurança jurídica, impõe-se fixar a tese jurídica cabível, para fins de uniformização de jurisprudência.

Em face do exposto, fixo a seguinte tese jurídica:

**É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.**

É como voto.

### **O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal**

Senhor Presidente, o fato é que essa questão fundiária e habitacional no Distrito Federal é extremamente conturbada há 60 anos, desde a criação do Distrito Federal; e a população pobre vem sendo desguarnecida e desatendida pelo Estado por esse tempo todo. São, como afirmado da tribuna, 600 mil pessoas morando irregularmente e, a meu ver, por culpa única e exclusiva do Estado, que não promove uma regularização urbana, não promove condições, até de trabalho, para essa gente morar dignamente. O ser humano, evidentemente, precisa, ao anoitecer, de ter um abrigo para a sua família, para seus filhos, seus avós, essa gente toda, e essa população está abandonada pelo Estado. Houve evoluções, uma delas, talvez a principal, o Estatuto da Cidade, trazendo formas mais modernas de usucapião e, recentemente, até em usucapião constitucional ou usucapião especial urbana pro misero, do art. 183 da Constituição Federal, também no art. 1240 do Código Civil e na Lei n.º 10.257, que é o Estatuto da Cidade.

Nesses casos, são requisitos, para este usucapião, a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com animus domini de 5 anos, de área urbana até os míseros 250 m<sup>2</sup>, desde que seja utilizada para a sua moradia ou da sua família. Estamos falando em proteção de suas crianças, idosos, das intempéries, frio, do vento, da chuva, dando a possibilidade de essas famílias se protegerem, como animais que são. Têm direito ao menos a uma "caverna", digamos assim.

Outro requisito é que o interessado não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano; e o quinto e último requisito é que não será conferida a propriedade por usucapião especial urbana mais de uma vez e, claro, que essa terra seja particular, seja privada.

Surpreende-me muito que venha muitas vezes, em muitos processos, o Ministério Público ou o próprio Governo do Distrito Federal criar empecilhos a essa gente já tão sofrida e tão abandonada pelo Estado, para a regularização de seus abrigos. Estamos falando aqui em usucapião, e não de regularização e urbanização da área. A urbanização da área que já está ocupada, no caso é praticamente uma cidade, vem depois. Não podemos criar empecilhos ilegais a quem está lá e tem direito legal à usucapião, conforme já disse.

O art. 9.º, da lei de regência, diz:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que

não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Ou seja, eminentes Pares, a lei oferece uma oportunidade para que essa gente abrigue suas famílias. Não podemos criar qualquer requisito que não esteja na lei, sob pena de estarmos criando aqui um Estado diferente. Vamos, então, criar uma nova República, aqui no Distrito Federal, onde existam novas leis, novos regulamentos que dependam do Governo do Distrito Federal, da Terracap ou do apoio do Ministério Público para que este usucapião seja deferido.

Aqui defendo a legalidade, por isso, o meu voto é com a eminente Relatora.

### **O Senhor Desembargador SILVA LEMOS - Vogal**

Senhor Presidente, são desnecessárias maiores considerações devido à profundidade e exaustão da matéria pela eminente Relatora.

Acompanho integralmente S. Ex.<sup>a</sup>.

## **O Senhor Desembargador JOSÉ DIVINO - Vogal**

Trata-se de incidente de resolução de demandas repetitivas ajuizado pelo Juiz de Direito da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, alegando, em síntese, que há diversos julgamentos antagônicos âmbito da egrégia Corte no tocante à possibilidade jurídica de se adquirir a propriedade de bem imóvel por usucapião, máxime aqueles localizados no Setor Tradicional de Planaltina, devendo ser unificado o entendimento sobre a possibilidade jurídica de adquirir imóvel por usucapião, ainda que pendente de regularização urbanística.

A usucapião extraordinária é forma originária de aquisição da propriedade, que pressupõe decurso de tempo e posse mansa e pacífica, não havendo relação jurídica entre o antigo e o novo proprietário.

Nesse sentido, é lição de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves:

***"A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais.[...] Os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados. Originários são assim considerados não pelo fato da titularidade surgir pela primeira vez como o proprietário. Em verdade, fundam-se na existência, ou não de relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa. Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele."***<sup>[1]</sup>

Ainda que o imóvel usucapiendo não esteja inserido em área pública, eventual fracionamento da área deve ser precedido de análise de viabilidade técnica, bem como de desenvolvimento de projetos específicos de ordenamento territorial e de adequação urbanística.

***"CIVIL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.***

*TERRA PARTICULAR NÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA REFORMADA.*

**1. A regularização dos parcelamentos irregulares do solo pressupõe processo administrativo em que se deve atestar as exigências de cunho urbanístico e ambiental, não podendo o Poder Judiciário se imiscuir em tal função.**

2. O preenchimento de tais requisitos deve ser verificado pelos órgãos do Poder Executivo, não sendo a ação da usucapião a via adequada para essa aferição.

3. Recursos providos. Sentença reformada. "[2]" (grifos nossos)

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO DE ÁREA URBANA. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO INDIVIDUAL DO TERRENO. COMPETÊNCIA DA VARA DO MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO DF.*

**1. O reconhecimento da usucapião sobre o imóvel urbano que não possui registro individual, oriundo de parcelamento irregular do solo, depende da regularização de sua situação fundiária, tema que se insere na competência da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário, a teor do disposto no art. 34, da Lei n.º 11.697/2008, e do art. 2º, da Resolução n.º 03, de 2009, do Pleno deste egrégio Tribunal de Justiça.**

2. Agravo improvido. "[3]" (grifos nossos)

*"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRELIMINAR. LEGITIMIDADE. DISTRITO FEDERAL. CONFIGURADA. NULIDADE. SENTENÇA CONDICIONAL. AFASTADA. MÉRITO. IMÓVEL. PARCELAMENTO IRREGULAR DE SOLO URBANO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO MATRÍCULA. OFENSA LEI DE REGISTROS PUBLICOS E LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO. MULTA ART. 538, PÚ CPC/73. RECURSO NÃO PROTELATÓRIO. MULTA AFASTADA. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS. SENTENÇA REFORMADA.*

1. Pacífico o entendimento no sentido de que há interesse do

*Distrito Federal em ação de usucapião de terras particulares, se o pedido autoral recai sobre lote inserido em parcelamento irregular. Precedentes.*

*2. Não há que se falar em sentença condicional, se a sentença proferida analisou e decidiu de forma certa a questão de direito material, condicionando, apenas, o registro da propriedade à regularização administrativa do parcelamento. Preliminar de nulidade afastada.*

***3. Para a declaração de usucapião é necessária a individualização do registro imobiliário do imóvel objeto da usucapião.***

***4. No caso dos autos o imóvel objeto da usucapião está inserido em área de parcelamento irregular do solo urbano. Permitir a usucapião feriria a Lei de Registros Públicos e a lei de parcelamento do solo.***

*[...]*

*6. Recursos conhecidos e providos. Sentença reformada."***[4]**  
(grifos nossos)

Recentemente esta Turma Julgadora, em caso semelhante, se pronunciou nos seguintes termos:

***"USUCAPIÃO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. INDIVIDUALIZAÇÃO. SENTENÇA NULIDADE. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.***

*1 - A sentença que declara a propriedade por usucapião, mas determina seja essa registrada na matrícula do imóvel após a regularização do parcelamento não é condicional. É capaz de produzir efeitos jurídicos.*

*2 - O pedido deve ser examinado apenas diante do afirmadopelo autor, considerando, em princípio, verdadeiras suas alegações, se o autor é titular da relação jurídica alegada e o réu titular do direito a que se opõe.*

3 - Na ação de usucapião é necessária a individualização do imóvel objeto do usucapião.

**4 - Se a área em litígio integra gleba maior e as frações ocupadas e parceladas irregularmente, sem matrícula no registro de imóveis, não se admite a aquisição por usucapião.**

5 - *Apelação provida.* "[5] (grifos nossos)

O aludido precedente tratava de imóvel também localizado em Planaltina-DF. Na ocasião, o voto condutor assim consignou:

*"A área que os autores pretendem usucapir encontra-se inserida em parcelamento irregular, não registrado no registro de imóveis, proveniente de desmembramento de gleba maior, transcrita sob duas matrículas (145.796 e 145.797 - fls. 32/3). As frações foram ocupadas e parceladas irregularmente sem que fossem abertas novas matrículas, a fim de serem identificadas e individualizadas. [...] a regularização dos parcelamentos irregulares do solo pressupõe procedimento administrativo ou judicial em que verificadas exigências de cunho urbanístico e ambiental. Demanda observância estrita ao devido processo legal previsto, entre outros, na L. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. No procedimento, serão examinados aspectos urbanísticos e ambientais, exigindo-se, para a aprovação do traçado urbanístico, o preenchimento de diversos requisitos, entre eles, a destinação de áreas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, como serviços de esgoto, energia elétrica e coleta de águas pluviais, além de espaços livres de uso público proporcionais à densidade de ocupação (art. 4º). [...] Caso procedente a ação de usucapião, obterão os autores sentença que, declaratória, permitirá a transcrição no registro de imóveis (L. 6.015/77, art. 167, I, "28"). Em consequência, por vias oblíquas, regularizarão eles a*

*situação dominial do imóvel.*

*Por certo, inúmeras outras ações serão ajuizadas, se já não tiverem sido, com o objetivo de adquirir o domínio, por usucapião, de lotes no referido parcelamento. Os registros sucessivos de sentenças prolatadas em ação de usucapião poderá fraudar ou, no mínimo, dificultar o processo de regularização do parcelamento (art. 167, I, da L. 6.015/73)."*

Desta feita, declarar a aquisição da propriedade do imóvel por usucapião importaria a regularização da situação do imóvel usucapiendo indiretamente, por intermédio de decisão judicial. Além disso, o reconhecimento da usucapião meramente para fins de averbação, a qual não se presta à alteração da titularidade dominial, por si só, já demonstra a inadequação da via eleita.

É que a ação de usucapião pressupõe a possibilidade de formação de título para fins de registro imobiliário. Nisto consiste a pretensão do autor da ação de usucapião: a declaração da aquisição da propriedade ante o preenchimento dos requisitos legais e a formação de título apto a possibilitar o registro em Cartório. Isso porque a propriedade imobiliária estabelece uma relação jurídica entre o titular do bem e a coletividade, não se tratando de situação fática.

Confira-se o art. 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.**" (grifos nossos)*

Assim, antes do fracionamento do solo urbano pelo Poder Público, ocasião em que se atestará a viabilidade e adequação do uso do solo urbano, não é possível aferir se o imóvel preenche os requisitos legais necessários à sua regularização ou se subsistirá após a conclusão do procedimento administrativo de

parcelamento do solo urbano.

Ainda que se trate de aquisição originária de propriedade, o objeto da usucapião deve ser lícito, possível, determinado ou determinável e, ainda, atender aos fins sociais e as exigências do bem comum.

Malgrado se argumente que nenhum direito é absoluto e, portanto, o direito de propriedade sofreria limitação no tocante ao dever de observância da função social, verifica-se, na verdade, que a função social não é fator de restrição da propriedade, mas, antes disso, consiste na sua garantia, no seu fundamento. Em outras palavras, a observância da função social é exigida para se garantir o direito de propriedade, e não para restringi-lo.

Nesse sentido, a doutrina destaca que:

*"No Brasil, a Constituição Federal faz menção direta à função social da propriedade, no art. 5.º, XXIII; e o Código Civil, no art. 1.228, § 1.º. Também o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, cuida extensamente do assunto, regulamentando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Estabelece, para tanto, uma política urbana que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade urbana.*

*Arnaldo Süssekind lembra bem que: 'Numa de suas notáveis conferências sobre a socialização do direito, lembrou o insigne Léon Duguit que a concepção moderna da liberdade não mais corresponde 'ao direito de fazer tudo que não cause dano a outrem e, portanto, a fortiori, ao direito de não fazer nada. Todo homem tem uma função social a cumprir e, por consequência, tem o dever social de desempenhá-la. O proprietário, ou melhor, o possuidor de uma riqueza tem, pelo fato de possuir essa riqueza, uma função social a cumprir; enquanto cumpre essa missão, seus atos de proprietário são protegidos'. E conclui: 'a intervenção dos governantes é legítima para obrigá-lo a cumprir sua função social de proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas que possui conforme seu*

*destino'. A nova ordem jurídica atingia, como se infere, os postulados básicos do sistema civil - liberdade individual, inviolabilidade do direito de propriedade, invulnerabilidade do contrato e responsabilidade subjetiva. Como registrou Alvinho Lima, 'procurando resguardar interesses coletivos, na verdade se defendem os direitos de cada um na comunhão social; procurando restringir os direitos subjetivos amparados na igualdade formal, que é o apanágio dos mais fortes, no sentido de se defender a verdadeira igualdade, a concepção socializadora do direito faz obra do mais nobre e elevado individualismo."*

A ação de usucapião não é o meio adequado para regularizar a titularidade dominial ou a situação do referido imóvel.

Nesse sentido:

**"USUCAPIÃO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. INDIVIDUALIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA.**

*1 - Na ação de usucapião é necessária a individualização do imóvel que se pretende adquirir por meio de usucapião.*

*2 - Se a área em litígio integra gleba maior e as frações foram parceladas irregularmente, sem se fazer matrícula no registro de imóveis, não se admite a aquisição por usucapião.*

*3 - Apelação não provida." (Acórdão n.1011308, 20130111523958APC, Relator: JAIR SOARES 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 19/04/2017, Publicado no DJE: 25/04/2017. Pág.: 500/524)*

**"APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. NULIDADE DA SENTENÇA CONDICIONAL. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PARCELAMENTO IRREGULAR. PROPRIEDADE.**

*1 - A r. sentença decidiu de forma específica a questão litigiosa, ou seja, a pretensão de usucapião do imóvel, apenas*

*reconhecendo que o aperfeiçoamento do registro se sujeita a outros requisitos impostos pela lei. Preliminar de nulidade da r. sentença rejeitada.*

*II - Para aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, é necessária matrícula individualizada do bem, art. 176 da Lei 6.015/73.*

*III - O lote localiza-se em área parcelada irregularmente, razão pela qual não possui matrícula própria, o que inviabiliza a aquisição da propriedade pela usucapião. Necessário, ainda, o procedimento de regularização da área, para atendimento das exigências urbanísticas e ambientais e posterior individualização dos lotes. Precedentes deste e. Tribunal.*

*IV - Apelação provida." (Acórdão n.1001057, 20130111451642APC, Relator: VERA ANDRIGHI 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 15/02/2017, Publicado no DJE: 14/03/2017. Pág.: 393/416)*

**"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. PRELIMINAR DE INÉPCIA DO RECURSO. REJEIÇÃO. IMÓVEL COM METRAGEM DIVERGENTE DA QUELA CONSTANTE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL E LOCALIZADO EM ÁREA DESPROVIDA DE REGULARIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.**

*1. Restando claro nas razões da apelação o inconformismo das partes em relação à sentença e decorrendo, de forma lógica, o pedido de reforma do julgado, afasta-se a preliminar de inépcia do recurso. Preliminar rejeitada.*

*2. Constatado que o imóvel usucapiendo tem metragem divergente da constante da matrícula registrada e está localizado em área desprovida de projeto urbanístico regular, há impedimento para o reconhecimento da usucapião.*

*3. A regularização do Setor Tradicional de Planaltina depende do competente processo administrativo, no qual serão verificadas as questões urbanística e ambiental, não cabendo ao Poder Judiciário, por via transversa, promover a regularização dos terrenos.*

4. *Apelação conhecida, mas não provida. Preliminar rejeitada. Unânime.*" (Acórdão n.988938, 20130111821749APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/12/2016, Publicado no DJE: 24/01/2017. Pág.: 610/621).

**"USUCAPIÃO. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. INDIVIDUALIZAÇÃO. SENTENÇA CONDICIONAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.**

1 - *Não se caracteriza como condicional a sentença que declarou a propriedade por usucapião, mas determinou que o registro imobiliário fosse realizado somente após a regularização administrativa do loteamento, pois resolveu o conflito de interesses, não tendo submetido a procedência do pedido à ocorrência de fato futuro e incerto.*

2 - *O pedido é juridicamente possível quando o ordenamento não o proibir expressamente.*

3 - *Somente após a aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento, e de sua transcrição no registro imobiliário, é que será possível a averbação da propriedade dos imóveis, em caso de procedência da ação de usucapião, conforme art. 167 da Leis de Registros Públicos.*

4 - *Sem o imóvel ter sido previamente desmembrado, ou seja, sem que haja individualização da unidade imobiliária através de matrícula própria, não há como se declarar a usucapião pretendida, pois implicaria em violação à Lei de Registros Públicos e à Lei do Parcelamento do Solo Urbano.*

5 - *Sentença reformada. Recurso provido.*" (Acórdão n.987497, 20130111589047APC, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA 7ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/11/2016, Publicado no DJE: 16/12/2016. Pág.: 986-996).

**"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS CONSTANTES DO ART. 1.248 DO CC. INSUFICIÊNCIA. IMÓVEL INSERIDO EM PARCELAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM E DO REGISTRO**

**IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

1. Para a conversão da posse em propriedade, pautada na usucapião extraordinária, não basta o mero cumprimento dos requisitos estatuídos no art. 1.248 do CC, sendo imprescindível a observação das regras constantes dos demais diplomas legais aplicáveis, tais como a Lei de Registro Público, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e a própria Constituição Federal.

2. Ausucapião é forma originária de aquisição da propriedade, mas não se pode usucapir imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento irregular.

3. Se o imóvel usucapiendo está em processo de regularização fundiária, no âmbito do Poder Público Distrital, no qual se observam as condições urbanísticas e ambientais necessárias à correta ocupação do solo e à função social da propriedade, a intervenção judicial vindicada representaria a promoção do parcelamento do solo de forma anômala, ao alvedrio da lei.

4. Ação de usucapião não se presta como sucedâneo das ações de divisão (segmentar o imóvel maior) e de demarcação de terras (fixar os limites do imóvel).

5. Recurso conhecido e desprovido. Sentença proferida quando já em vigor o novo CPC. Honorários majorados para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos), nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil." (Acórdão n.985022, 20130111714402APC, Relator: SANDRA TONUSSI 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/11/2016, Publicado no DJE: 06/12/2016. Pág.: 482/521)

**"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. JULGAMENTO EXTRA PETITA E SENTENÇA CONDICIONAL. PRELIMINARES REJEITADAS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. TERRAS PARTICULARES. PARCELAMENTO IRREGULAR DE SOLO URBANO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO. DIVERGÊNCIA NA MATRÍCULA ORIGINÁRIA. PEDIDO IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA.**

1.A interpretação equivocada de área objeto de ação de usucapião não caracteriza julgamento extra petita, uma vez que a lide foi estabelecida nos exatos termos do pedido, podendo configurar, entretanto, erro de julgamento afeto ao próprio mérito da causa ou erro material sanável.

2. Não pode ser considerada condicional sentença proferida que analisou e decidiu de forma precisa a questão de direito material, ou seja, a declaração de propriedade por meio da usucapião. A condição, contra qual se insurgiram os recorrentes, é apenas quanto o *modus faciendi* de futuro registro no cartório competente, de modo a alcançar, igualmente, sua regularização administrativa.

3.Para que se reconheça a aquisição da propriedade imóvel por usucapião, imprescindível, além da comprovação dos requisitos legais da posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo pelo prazo determinado no ordenamento jurídico, a individualização precisa e específica da área. Se há divergência não só quanto ao seu tamanho, mas também localidade, a improcedência do pedido é medida impositiva.

4.Não é possível a aquisição de imóvel por usucapião, quando ele é fruto de parcelamento irregular de solo urbano (Lei nº 6.766/79). O ato nulo ou ilícito é incapaz de produzir efeitos no mundo jurídico. Entender de modo diverso, seria admitir a convalidação do nulo ou até o ilícito penal por força do tempo.

5. Recursos conhecidos. Preliminares rejeitadas. No mérito, apelo provido." (Acórdão n.970258, 20130111115804APC, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/09/2016, Publicado no DJE: 05/10/2016. Pág.: 270/287)

"CIVIL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TERRA PARTICULAR NÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA REFORMADA.

1.A regularização dos parcelamentos irregulares do solo pressupõe processo administrativo em que se deve atestar as exigências de cunho urbanístico e ambiental, não podendo o Poder Judiciário se imiscuir em tal função.

2. O preenchimento de tais requisitos deve ser verificado pelos órgãos do Poder Executivo, não sendo a ação da usucapião a via adequada para essa aferição.

3. Recursos providos. Sentença reformada."(Acórdão n.936516, 20130111370273APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 20/04/2016, Publicado no DJE: 04/05/2016. Pág.: 302/308)

### **DELIMITAÇÃO DA TESE DO IDR.**

Diante do exposto, nos termos do art. 985 do CPC, proponho que seja fixada a seguinte tese jurídica:

- O imóvel fruto de parcelamento irregular, localizados no Setor Tradicional de Planaltina, pendente de regularização urbanística, não pode ser adquirido por usucapião.

É como voto.

[3]Acórdão n.840198, 20140020095655AGI, Relator: ARNOLDO CAMANHO 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/12/2014, Publicado no DJE: 20/01/2015. Pág.: 670.

[4]Acórdão n.954337, 20140110558604APC, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 13/07/2016, Publicado no DJE: 19/07/2016. Pág.: 266-278.

[5]Acórdão n.952870, 20120111968186APC, Relator: JAIR SOARES 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 06/07/2016, Publicado no DJE: 12/07/2016. Pág.: 449/493.

[6]Fiuza, César. *Direito Civil: curso completo*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 37.

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Senhor Presidente, havia anotado aqui na leitura do acórdão que admitiu o processamento desse incidente que o juiz requereu por ofício que fosse instaurado o incidente, S. Ex.a requereu o seguinte: "Em face do exposto vem requerer a determinação de encaminhamento do presente incidente ao órgão competente para dar o devido processamento do julgamento a fim de ser firmada de modo uniforme e vinculante a tese jurídica relativamente à possibilidade de aquisição da propriedade sobre o imóvel particular cuja regularização penda de providências da exclusiva responsabilidade do poder público competente, de modo a permitir seu reconhecimento das propriedades dos moradores do Setor Tradicional de Planaltina".

Tenho uma dúvida com relação à interpretação desse pedido e gostaria de saber se aqui, nos doutos votos que me precederam, há alguma discussão sobre a necessidade de o imóvel estar individualizado com matrícula no cartório imobiliário.

**A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - Relatora**

Só estou reconhecendo os que têm registro no cartório de Planaltina de Goiás e, aqui, a matrícula.

### **O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - Vogal**

Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, desde logo gostaria de registrar a deferência especial da Desembargadora Nídia Corrêa Lima para comigo. Conforme registrou em seu voto, S. Ex.<sup>a</sup> dispensou-me confiança e deferência especialíssimas ao me convidar para que visitássemos a cidade de Planaltina a fim de nos inteirmos e colher fundamentos de fatos para elucidação da matéria que está sendo debatida. Assentindo ao lisonjeiro convite, tivemos oportunidade de acompanhar a Desembargadora Nídia Corrêa Lima. Estivemos na Administração Regional de Planaltina e também visitamos especificamente o Setor Tradicional de Planaltina, onde pudemos verificar que se trata de bairro consolidado, que atualmente está situado em uma das áreas mais nobres da cidade. Já não é mais área periférica. Integra, praticamente, o centro da cidade de Planaltina.

Alinhado esses registro, a grande controvérsia surgida, Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, não é sobre a possibilidade ou necessidade de o imóvel usucapiendo deter matrícula individualizada, mas decorrente do fato de que, detendo a área na qual está situado matrícula global, se seria possível a realização da usucapião, observado que se trata de imóveis particulares, ou seja, detentores de matrícula imobiliária, ainda que genérica. Ou seja, a controvérsia reside na apreensão da possibilidade de frações especificadas e ocupadas pelas famílias que lá residem postularem a aquisição da propriedade via usucapião. Isso porque, a despeito de o bairro já estar consolidado e ter começado praticamente no momento em que houve a desapropriação e criação do Distrito Federal, não está ainda regularizado no sentido de ter sido promovido o loteamento formal e regular da área.

Portanto, os pedidos de usucapião visam regularizar as frações ocupadas por famílias que estão lá há quarenta ou cinquenta anos, estando as frações inseridas dentro de um imóvel maior, e este, sim, tem matrícula imobiliária. Não se trata de parcelamento regular. Houve o parcelamento de fato, que já está consolidado, e há matrículas globais, e dentro dessas matrículas é que seriam as frações. Então, a tese a ser firmada - afastado qualquer debate sobre a subsistência ou não de imóveis públicos, que estão fora da tese - é quanto à possibilidade de se formular o pedido de usucapião, independentemente de regularização fundiária, posto que os imóveis usucapiendos estão inseridos na área parcelada provida de matrícula, ou seja, as frações usucapiendas não detêm matrículas individualizadas.

Agradeço, Desembargador Arnaldo Camanho de Assis.

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Agradeço, Desembargador Teófilo Caetano.

Tenho a convicção, pelo menos por hora, de que não é possível usucapião de áreas menores dentro de uma área maior que possui matrícula, quando as áreas menores não têm uma matrícula aberta no Cartório de Registro Imobiliário.

**O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal**

Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, se essa área menor tem uma matrícula no cartório imobiliário, a pessoa não precisa de usucapião, ela já é dona da terra. Por que ela vai pleitear se já tem a área matriculada no Cartório de Registro de Imóveis? O pedido é justamente esse.

A área maior está registrada, mas não deve estar matriculada, porque a matrícula é recente em relação a esses imóveis. A área maior está registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Esse é o pleito de quem quer um lote. Se ele já tem esse lote delimitado e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, não há o menor interesse, nem prático, nem jurídico, em uma ação de usucapião.

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Sim, claro, Desembargador Sérgio Rocha, trata-se de uma tese, mas poderia ser que uma determinada pessoa ocupasse um imóvel menor, com a matrícula já aberta, e ela, depois de ocupá-la por muitos anos, requeresse a usucapião dessa área menor, ainda que já tivesse a matrícula aberta. É claro que há interesse, se a matrícula está aberta.

Parto do pressuposto de que, quando o Código Civil diz no art. 1.241 que a declaração obtida na ação de usucapião constitui título hábil para o registro no cartório de registro de imóveis, cuida-se somente de registro em uma matrícula já existente. Se não existe essa matrícula, não pode haver o registro em uma área maior que ainda não foi individualizada.

Então, o meu ponto de vista, respeitando as doudas opiniões e os votos divergentes, é de que, na verdade, só seria possível haver esse reconhecimento de usucapião de propriedade imóvel, se já houvesse sido feita a individualização das matrículas dos imóveis menores. Como isso vai ser feito, se por ação divisória ou demarcatória, não sei. Mas, sem essa prévia abertura de matrícula, o imóvel nem existe, então não há como fazer o registro, que é consequência - e não pré-requisito - do acolhimento do pedido de usucapião.

**O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal**

Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, sem querer polemizar, mas esse é o centro da questão e precisamos esclarecer essas questões.

Leio o art. 9º do Estatuto da Cidade, da usucapião especial de imóvel urbano, que V. Ex.a certamente conhece:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Estamos falando de um pequeno pedaço de lote. Se fosse área pública, não seria usucapível. Mas estamos tratando de uma área particular, justamente de uma usucapião de alguém que se apossou de uma pequena parte de uma área particular maior, em tese, abandonada.

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Desembargador Sérgio Rocha, quanto a isso estamos concordando. Não estou falando da pessoa que já tem a matrícula e que quer a usucapião. É claro que ela não teria mais nem de propor ação.

Por exemplo: depois de aberta uma matrícula para uma área menor, essa área é delimitada em 250m<sup>2</sup>, e a área está registrada em nome do sr José; o sr. José sumiu e mora lá o sr. Francisco há não sei quantos anos. É claro que este tem interesse na regularização, apesar de já existir matrícula aberta e com registro feito em nome do sr. José.

Então, a circunstância de já haver a matrícula de um imóvel menor não retiraria de outra pessoa o interesse da propositura da ação de usucapião. Agora, o que não é possível, pelo menos até agora, no meu modo de pensar, é permitir a usucapião sem a existência de matrículas individualizadas de lotes menores, até porque a sentença resultaria em nada. Em um título para registro onde, se não existe matrícula de um imóvel menor?

**O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - Vogal**

Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, V. Ex.a me permite uma intervenção?

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Claro, por favor.

**O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - Vogal**

No Distrito Federal não lidamos muito com a matéria, mas na Justiça Estadual nos deparamos com pleora de pedidos de usucapião de áreas rurais em que uma família ocupa 100 hectares dentro de um latifúndio de 1000 hectares. Segundo o raciocínio de V. Ex.a, esses 100 hectares seriam passíveis de usucapião, com o desmembramento fático e legal da área e abertura duma nova matrícula imobiliária?

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Isso seria usucapião rural. Em tese, entenderia que seria impossível.

**O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal**

Desembargador Arnaldo Camanho de Assis, se V. Ex.a me permite.

V. Ex.a estaria restringindo quase que todo o objetivo da usucapião, que foi criada justamente para isso, normalmente dirigida às pessoas mais pobres que ocupam pequenas áreas em latifúndios particulares. Tem sido assim secularmente no Brasil. Agora, recentemente, com essa questão da usucapião urbana, é que trouxe essa restrição de até 240m<sup>2</sup>, independente de qualquer outro requisito.

**O Senhor Desembargador ROMEU GONZAGA NEIVA - Vogal**

Não é a mesma usucapião constitucional, é diferente. A discussão com relação ao Setor Tradicional de Planaltina não se aplica à usucapião constitucional. Lá é a usucapião do lote que alguns receberam por alvará de aforamento, quando ainda era no Estado de Goiás, nem se falava ainda em Distrito Federal. Aliás, já julguei ação e sentenciei concedendo a usucapião com base no indício da prova do alvará de aforamento da Prefeitura da, então, Planaltina, que se chamava Mestre D'armas.

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal**

Senhor Presidente, pedindo respeitosa vênua e renovadas homenagens aos eminentes Julgadores que me precederam, por ora, entendo que não é possível se fixar a tese da maneira como proposta pela eminente Desembargadora Nídia Corrêa Lima.

**O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal**

Senhor Presidente, permita-me um aparte.

Só queria ponderar aos eminentes Pares que a tese da divergência está revogando a legislação civil, porque a legislação civil e a Constituição Federal não estabelecem nenhum desses requisitos, e a urbanização de uma área vem depois. O Poder Público pode urbanizar uma área pública ou uma área privada.

Tenho a impressão de que a divergência, com a mais elevada vênua, está invertendo a ordem das coisas. Está querendo titular e entregar o domínio dependendo de uma regularização e urbanização precedente. esse requisito não existe na lei, eminentes Pares.

Estamos discutindo aqui a propriedade, a titulação da área. Isso não tem nada a ver com urbanização. A urbanização pode ser antecedente ou posterior, não há problema nenhum. O que está na lei, está na lei.

Não podemos aqui criar empecilhos e requisitos novos que não estão na lei. Essa gente está nessa área há mais de meio século e a área é privada. Eles têm o direito constitucional e infraconstitucional de usucapir essa área. Se o Poder Público deixou que se construísse uma cidade ali, agora vai lá e faz a urbanização da forma que puder e conseguir, desapropria, ajeita aqui e ali. O que não se pode fazer é revogar o Código Civil, desconsiderar a Constituição Federal e a realidade social e inventar requisitos à usucapião.

É o que tenho a dizer, com todo respeito a quem pensa diferente.

## **O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - Vogal**

Senhor Presidente, deve se estabelecer, para julgamento da matéria visando a fixação da tese jurídica almejada, algumas premissas: 1) os imóveis passíveis de usucapião são particulares; 2) é viável a pretensão de usucapião, independentemente de área usucapienda não ser provida de matrícula individualizada; 3) é possível que a área usucapienda, conquanto parcelada há muito de forma irregular, seja objeto de parcelamento para fins de usucapião e abertura de matrículas individualizadas, se eventualmente reconhecida a usucapião; 4) se é possível usucapir, portanto, área individualizada inserida numa gleba maior provida de matrícula imobiliária. Estabelecidas essas premissas, não vejo como divergir da eminente Relatora.

Obviamente, o fato de a fração possível de ser usucapida estar inserida dentro de uma área maior, provida de matrícula imobiliária e pertencente a particular, não obsta a realização da aquisição via usucapião. Como cediço, e diante das primeiras lições de Direito Civil que trata da propriedade, a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade e, portanto, a sentença que a declara não tem como pressuposto a subsistência de matrícula individualizada pertinente à área a ser usucapida. Declarada a aquisição, haverá a criação de matrícula individualizada, destacando-se a fração da área maior na qual está inserida.

Conforme bem pontuado pelo Desembargador Sérgio Rocha, o legislador civil, ao disciplinar a usucapião, não estabeleceu dentro dos requisitos passíveis de ensejar a prescrição aquisitiva que a área usucapienda seja provida de matrícula imobiliária individualizada. Portanto, não há esse pressuposto inserido na legislação civil, tornando viável que a área usucapienda esteja inserida em uma área maior provida de matrícula imobiliária. E isso ocorre porque a usucapião é forma originária da aquisição da propriedade, ensejando que, se acolhida a pretensão aquisitiva, ensejará, na forma da legislação registrária, a abertura de matrícula particularizada pertinente à área adquirida via usucapião.

A questão é bastante simples e não enseja qualquer óbice material, notadamente porque o legislador civil não estabelece a subsistência de matrícula individualizada pertinente à área a ser usucapida como pressuposto para o reconhecimento da usucapião. Essa apreensão, aliás, emerge do disposto no art. 1.241, parágrafo único, do Código Civil, que dispõe o seguinte:

**"Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.**

**Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis."**

Portanto, a inexistência de matrícula individualizada da área passível de ser adquirida via usucapião não encerra, frise-se uma vez mais, óbice à pretensão de aquisição pela via em tela. Assim sendo, não encerrando o fato de o loteamento não estar provido de prévia inscrição no registro de imóveis, portanto, ensejando a criação de matrículas individualizadas de cada uma das frações que emergiram do parcelamento, óbice para a realização da aquisição via da usucapião, em se tratando de área particular, não há como se afastar a possibilidade de aquisição via da prescrição aquisitiva.

A circunstância de área maior ter sido objeto de parcelamento irregular, por seu turno, portanto, à margem dos regulamentos urbanísticos, também não encerra óbice ao acolhimento da pretensão aquisitiva, obviamente satisfeitos os demais requisitos legalmente estabelecidos, notadamente o exercício da posse pelo tempo necessário. É que, se é área particular e foi parcelada de forma irregular, estando o parcelamento consolidado há muito, obviamente que, se o poder público desejar realizar qualquer obra ou, quiçá, invocar o fato de que a área usucapienda estaria inserida em Área de Proteção Ambiental ou passível de parcelamento, deverá valer-se da sua supremacia estatal, promovendo, conforme o caso, a desapropriação ou desocupação das áreas particulares, observados o devido processo legal e os regramentos legais.

Frise-se, mais uma vez, que se está diante de área particular provida de matrícula imobiliária e, portanto, não fora regularmente desapropriada no momento da criação do Distrito Federal. Se se está diante de área particular e, portanto, matriculada em nome dos antigos proprietários, àqueles que, há muito, vêm possuindo frações dela destacadas assiste o direito de obter a declaração de

propriedade, cabendo ao Distrito Federal, se o caso, promover, no momento da regularização do parcelamento, as medidas necessárias à eventual desocupação dos lotes necessários à regularização urbanística. A situação, no setor particularizado de Planaltina, está consolidada há muito e outra alternativa, portanto, não restara, senão o encaminhamento da regularização do parcelamento, assim como vem ocorrendo com diversas áreas que foram objeto de loteamento irregular, ainda que inseridas, o que não é o caso, em áreas públicas.

Com essas breves considerações e não divisando óbice para o acolhimento da tese estabelecida pela eminente Desembargadora Nídia Corrêa Lima, acompanho integralmente S. Ex.a na esteira dos precedentes colacionados no seu douto voto.

#### **A Senhora Desembargadora SIMONE LUCINDO - Vogal**

Sr. Presidente, eminentes Pares, como se sabe, a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, sendo que a ação que veicula essa pretensão tem como objetivo o reconhecimento e a transferência da propriedade do bem usucapido.

Logo, há necessidade de que o bem a ser adquirido por essa via esteja individualizado e apresente matrícula perante o Registro de Imóveis, uma vez que a sentença em que se reconhece a usucapião será transcrita naquela serventia, conforme dispõe o artigo 945 do Código de Processo Civil de 1973.

De fato, pela própria natureza do instituto da usucapião, bem como da finalidade para a qual ela é suscitada - aquisição de propriedade -, torna-se imprescindível que o imóvel esteja regularmente individualizado e registrado para que a sentença que reconhece a referida prescrição aquisitiva possa ser levada a registro perante o Registro de Imóveis.

Não se olvida que, segundo disposição do artigo 1.245 do Código Civil, "transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis".

Ademais, tratando-se, como dito, de imóvel derivado de parcelamento irregular de solo urbano, ou seja, ocorrido tão somente no plano fático,

sem que tenha havido o procedimento formal para tanto, com a participação dos órgãos administrativos relacionados a essa atividade e com o cumprimento de todas as exigências legais, o reconhecimento judicial da propriedade configuraria verdadeira burla ao necessário procedimento administrativo, cuja razão de ser pauta-se em interesses metaindividuais, e não somente naqueles inerentes exclusivamente às partes litigantes.

Desse modo, peço vênia para divergir da eminente Relatora, entendendo pela impossibilidade de se fixar a tese sugerida, na medida em que, se a área usuapienda está inserida numa área maior que é objeto de matrícula, mas não está devidamente individualizada, a questão acaba encontrando óbice na própria disciplina do sistema registral brasileiro, bem como nas normas urbanísticas e ambientais aplicáveis à regularização do parcelamento do solo urbano.

**O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Vogal**

Senhor Presidente, a questão jurídica foi muito bem exposta pelos Colegas que me antecederam, inclusive a questão social trazida pelo Desembargador Sérgio Rocha.

Registro que a minha titularização como juiz foi justamente em Planaltina, então conheço a área. A área é ocupada e urbanizada, e os Colegas que foram lá constataram isso.

O fato é que Brasília está com quase 60 anos, e a questão do Park Way é diferente. Em Planaltina há famílias que praticamente já estavam no Distrito Federal antes de o Distrito Federal existir. Então, temos de dar uma solução.

Lembro do meu Professor de Direito Civil, Ricardo Teixeira Brancato, que dizia que direito é o que o juiz dá e o Tribunal confirma e transita em julgado. O que transita em julgado é o direito, porque temos de seguir o que está posto para o caso concreto, pelo menos.

Registro também que, no momento da admissão do IRDR, levantei algumas dúvidas sobre a legitimidade ativa do magistrado para fazê-lo, mas a questão foi superada.

Na questão de mérito, com todos os elogios possíveis à eminente Relatora e ao Desembargador Teófilo Caetano, que compareceram no local, e também à profundidade da defesa da matéria jurídica e social trazida pelo Desembargador Sérgio Rocha, acompanho a eminente Relatora.

**O Senhor Desembargador FLAVIO ROSTIROLA - Vogal**

Senhor Presidente, os imóveis estão devidamente delimitados e há também uma transferência de domínio já histórica com relação a eles. Esses imóveis preenchem os pressupostos do usucapião.

Portanto, acompanho integralmente o voto da eminente Relatora.

### **O Senhor Desembargador GILBERTO DE OLIVEIRA - Vogal**

Senhor Presidente, essa discussão praticamente iniciou-se em minha Turma. Houve casos em outras Turmas, mas a Desembargadora Nídia Corrêa Lima mencionou uma jurisprudência, da qual participei, e tenho considerações filosóficas e fáticas a fazer sobre a matéria.

O Desembargador Sérgio Rocha já foi morador de Rondônia e eu já fui Juiz em Rondônia e tenho uma pequena propriedade em Mato Grosso. Falo sobre o tamanho das propriedades que existem lá. São latifúndios que, às vezes, nem tem cerca. E, muitas vezes, um juiz nascido na capital, morando na capital, não sabe ou não tem a prática de observar o tamanho desses latifúndios.

Ora, um invasor, ou até um possuidor de boa-fé, ocupa um pedaço que ele nem conhece o tamanho todo e aí ele pede usucapião de dez, cinco hectares, seja ele especial, extraordinário ou ordinário, e obtém a sentença. Por outro lado, estamos aqui, no Poder Judiciário, como julgadores, consertando um erro.

Quando estudei Direito, meus professores, em especial o professor de Prática Forense, dizia que "juiz não dá sentença nem com a lei, nem com a jurisprudência, nem com as normas, mas com a cabeça". Por isso que a sentença tem nome de sentença. A sentença é o que eu sinto. A sentença não é uma palavra vernácula que significa "ter de decidir". Não. Eu tenho de decidir de acordo com o meu sentimento, e o meu sentimento é conduzido pelos advogados, procuradores, partes, que me trazem as informações.

Vou relatar um fato. Aqui em Brasília havia uma norma que só se enterrava cadáver se fosse paga a taxa da Fundação das Pioneiras Sociais. Uma pessoa morreu em Luziânia e já veio de lá com o caixão. Quando chegou ao cemitério, não pode ser enterrada porque o caixão não havia sido comprado nas Pioneiras Sociais, e um juiz resolveu dar a sentença dizendo que teria de ter sido comprado o caixão da Fundação das Pioneiras Sociais. O advogado foi na casa da família, pegou o caixão, colocou na porta do Banco do Brasil e veio aqui pedir autorização a algum desembargador, que distribuiu e imediatamente deu a autorização para o enterro contrariando a lei do Distrito Federal, que dizia que tudo tinha de passar pela Fundação das Pioneiras Sociais.

Como o Desembargador Sérgio Rocha disse, estamos regularizando uma terra onde estão enterradas algumas famílias irregularmente. S... Ex.a disse até uma palavra-chave: como se fosse uma caverna. Não somos mais homens de viver em cavernas.

Agora, pedindo vênias à Desembargadora Simone Lucindo, pergunto: o quê

ocorre com os condomínios da SMPW? Uma regularização às avessas, porque cada dono de um lote de vinte mil metros fazia um condomínio, e a administração falava que não podia e que iria derrubar, mas não derrubou nada.

Um dia, salvo engano, o Governador Joaquim Roriz autorizou o loteamento. Hoje, cerca de 80% dos condomínios da SMPW estão sem registro de condomínio, sem parcelamento de solo. Eu moro em um desses condomínios há vinte anos. Ora, está irregular? Está. Vão derrubar a minha casa? Não. Vão me tirar de lá? Não. Quando eu for ao cartório e pedir para registrar, eles vão registrar. Vão me exigir a parte pública, que é a rua, para regularizar, e eu vou cumprir porque o nosso condomínio nesse ponto tem condições de cumprir, e vamos regularizar um condomínio às avessas. Pode ser que hoje alguém pegue uma fração ou uma parcela da SMPW e registre um loteamento para começar a vender, o que seria o correto.

O que quero dizer é que, quando a parte bate nas portas do Judiciário, ela está procurando a solução porque já bateu em todas as portas. Daqui ela não vai bater na porta do bispo, porque não adianta. Ela não vai bater nas portas do céu porque não vai chegar lá; quando chegar, já estará morta. Então, temos de resolver.

E, referindo-me à Desembargadora Simone Lucindo: "Mas como, se está errado?" Está errado, porém direi a frase de um autor do qual não recordo o nome agora: "O progresso traz problemas que só mais progresso pode resolver."

Então, a partir do momento em que dermos a autorização para fazer a usucapião desse lote que a pessoa vai residir, seja qual for o nome que se queira dar: o especial do especial, o ordinário do extraordinário, isso não importa, ele terá paz na sua vida, terá paz para morar e vai pagar os tributos.

Louvo o Desembargador Teófilo Caetano e a Desembargadora Nídia Corrêa Lima, que, como disseram, foram até o local. Faço muito isso. Certa vez, pedi vista em um processo do Desembargador Romeu Gonzaga Neiva, para suspender o processo, e fui lá ver o imóvel na invasão da extensão da Vila Roriz. Realmente o imóvel estava em cima de uma mina d'água. Retornei com a tranquilidade de dizer que teria de derrubar.

Penso que há momentos em que não é uma vitória, com perito, oficial de justiça registrando ordem, não é nada disso. Eu passo ali e olho. Já fiz muito isso no interior, quando era juiz de comarca.

Então, louvo S. Ex.as por terem ido lá e retornado com a informação de que as ruas estão prontas, o trânsito existe, a cidade já existe e o pessoal está morando lá. Se negarmos essa possibilidade de regulamentação, vamos ter de mandar derrubar, e não é o caso.

**A Senhora Desembargadora SIMONE LUCINDO - Vogal**

Desembargador Gilberto de Oliveira, permita-me fazer um esclarecimento.

No caso do Park Way, havia lei autorizando o parcelamento e essa lei foi declarada inconstitucional pelo Conselho Especial. O fato é que temos inúmeros parcelamentos irregulares em áreas particulares, mas isso não isenta de se passar por todo um processo de regularização fundiária. Não basta que cada um entre com uma ação de usucapião, e o poder público fique ao largo disso. É preciso que o poder público aja sim, estabelecendo a área de cada lote, até para evitar sobreposição de áreas, bem como os espaços destinados a equipamentos públicos, áreas de reserva etc.

Então, é necessário esse processo de regularização.

**O Senhor Desembargador GILBERTO DE OLIVEIRA - Vogal**

Estamos aqui para resolver problemas, para fazer justiça. Julgo com as leis, com a jurisprudência, com as portarias, com os costumes, com a equidade e com a minha consciência. Se estou dando uma decisão que resolve o problema, que apazigua a sociedade, essa decisão minha é justa, na minha concepção, ela é justa.

Diante disso, peço vênia à divergência e acompanho a eminente Relatora.

**O Senhor Desembargador SANDOVAL OLIVEIRA - Vogal**

Senhor Presidente, não morei tão distante como o Desembargador Sebastião Coelho e o Desembargador Gilberto de Oliveira, mas judiquei aqui bem próximo, em Paracatu.

Lembro que lá no interior uma das causas recorrentes é exatamente o usucapião. Se tem retificação de área, retificação de registro e usucapião de imóveis imensos, não me lembro de ter havido qualquer dúvida quanto à possibilidade de usucapir uma área, independente de ter o registro individualizado daquele lote ocupado pelo adquirente, porque, com a sentença, a parte vai ao cartório e pode fazer, inclusive, o desmembramento da área menor, previsto na lei específica, para poder regularizar.

Com esses argumentos, entendo que a falta de matrícula individualizada não seria óbice ao usucapião. Por isso, peço vênia à douta divergência e acompanho a eminente Relatora.

**O Senhor Desembargador CÉSAR LOYOLA - Vogal**

Senhor Presidente, acompanho a eminente Relatora, pedindo vênia à divergência.

**O Senhor Desembargador ROMEU GONZAGA NEIVA - Vogal**

Senhor Presidente, especificamente quanto ao Setor Tradicional de Planaltina, há muito tenho tido a incumbência de examinar situações que chegam aos órgãos fracionários desta Corte, e sistematicamente tenho entendido que não é um loteamento irregular e que há, sim, o início da prova vintenária por meio de documentos, de aforamentos e até de escrituras, da época que ainda pertencia a Goiás.

Com esses fundamentos, peço vênia para acompanhar a eminente Relatora.

**DECISÃO**

JULGADO O IRDR, FIXOU-SE A TESE JURÍDICA DE SER LEGAL A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES, POR USUCAPIÃO, SITUADOS NO SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA/DF, AINDA QUE PENDENTE O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA. MAIORIA. VENCIDOS OS DESEMBARGADORES JOSÉ DIVINO, ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS E SIMONE LUCINDO.