

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 7ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0701619-92.2023.8.07.0018

APELANTE(S) DAVI FERREIRA HONORATO DE PAIVA

APELADO(S) DISTRITO FEDERAL

Relator Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA

Acórdão N° 1831563

EMENTA

APELAÇÃO. DIREITO ADMINISTRATIVO. IPTU. DESMEMBRAMENTO. LC 1.027/2023. TERRENO IRREGULAR. ÁREA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE.

1. O parcelamento do solo urbano do Distrito Federal se dá nas modalidades de loteamento ou desmembramento, constituído este pela subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, observado em todo caso as regras gerais dispostas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, conforme artigos 1º, 8º e 10 da Lei Complementar n. 1.027/2023.
2. O imóvel parcelado de forma ilegal decorrente de ação de “grileiros”, e cuja posse é precária, não pode ser desmembrado para fins de incidência de IPTU, individualizado apenas sobre o lote descrito na petição inicial, haja vista a necessidade de se atender as diversas etapas previstas na legislação para a regularização da área, situação fática que não se apresenta na espécie, uma vez que a área pertence à Terracap, e não se encontra em processo efetivo de regularização.
3. Negou-se provimento ao recurso.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito

Federal e dos Territórios, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator, SANDRA REVES - 1º Vogal e MAURICIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora SANDRA REVES, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 21 de Março de 2024

Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA
Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação contra a sentença que julgou o pedido improcedente na Ação intitulada de Desmembramento de Terreno cumulada com IPTU movida por DAVI FERREIRA HONORATO DE PAIVA, ora apelante, em desfavor do DISTRITO FEDERAL.

Nas razões recursais, o apelante defende que adquiriu, mediante cessão de direitos, um lote com área de 291,95m², que, por sua vez, está inserido em uma área maior de 5.637,97m², imóvel que possui inscrição de ITPU junto ao Distrito Federal.

Aduz que o possui o direito ao desdobramento a fim de que seja cobrado o IPTU apenas em relação ao seu terreno, e que, para tanto, não há necessidade de habite-se, aprovação de projeto ou mesmo registro junto ao fólio imobiliário, uma vez que o IPTU é cobrado e há inscrição do terreno maior junto ao Fisco Local.

Afirma que para a cobrança do IPTU o importante é a posse sobre o imóvel, e não o registro junto ao CRI, posse que resta provada nos autos.

Cita julgado do STJ em favor de sua tese e, ao final, requer o provimento da apelação para o fim de reformar a sentença com a procedência do pedido de desmembramento e individualização do IPTU, em relação ao seu lote 1-J, da Chácara 2, Guará II, Distrito Federal.

O recurso foi preparado.

As contrarrazões foram apresentadas.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se o debate em saber se é possível desmembrar terreno localizado em área irregular, para fins de cobrança de IPTU, que passaria a incidir apenas sobre o lote descrito na inicial.

A área em análise é irregular, pois decorre de parcelamento irregular realizado por atividade clandestina de grilagem, realizado, portanto, à margem da legislação.

Pretende o autor desmembrar, para fins de cobrança individualizada de IPTU, o terreno descrito na inicial de uma área maior.

Para tanto, apresenta cessão de direitos para a comprovação de sua titularidade sobre o imóvel.

Com efeito, o desmembramento de terreno está previsto no artigo 8º e seguintes da Lei Complementar Distrital n. 1.027/2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, norma que revogou a Lei Complementar n. 950/2019.

Dispõem os artigos 8º, 9º e 10 da referida LC o seguinte:

Art. 8º O parcelamento do solo urbano no Distrito Federal se dá nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Art. 9º Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 10. Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Parágrafo único. Pode ser adotado procedimento simplificado nos processos de aprovação de desmembramento, de que trata o caput, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

Prevê textualmente o §1º, do artigo 1º, da referida lei que: “§ 1º Os núcleos urbanos informais inseridos nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no PDOT não estão sujeitos às disposições desta Lei Complementar, salvo expressa previsão legal ou após o respectivo registro cartorial”.

Decorre da referida legislação que o instituto do desmembramento relaciona-se, por disposição de lei, a terrenos REGULARIZADOS, que ultrapassaram todas as etapas de regularização, inclusive com as licenças ambientais, registro do loteamento e individualização de matrícula nos cartórios de registro de imóveis, de modo que não se aplica a imóveis irregulares.

O autor busca, após adquirir imóvel irregular, decorrente de parcelamento realizado à margem da legislação, o desmembramento formal da área para fins de pagamento de IPTU incidente sobre a área que ocupa.

Não se pode, diante da irregularidade da área, e sem notícia de eventual regularização, buscar um

instituto previsto em lei, no caso, desmembramento, a um imóvel totalmente irregular.

Como destacado na sentença, resta ao imóvel descrito na inicial as seguintes providências:

“1) antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deve solicitar ao Governo do Distrito Federal a definição para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e áreas reservadas para equipamento (art. 6º); 2) a apresentação do projeto para aprovação do Distrito Federal, o qual deverá ser acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos distritais; 3) após a aprovação do projeto, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, sendo necessário, para o registro, o título de propriedade do imóvel, cópia do ato de aprovação do loteamento e uma série de documentos previstos no artigo 18 da referida lei; 4) deverá haver, de igual forma, licenciamento ambiental, o Estudo de Impacto Ambiental EIA/RIMA, e a submissão às normas ambientais e urbanísticas em vigor tanto no âmbito Federal, como local, além da obediência à Lei n. 9.985/2000, que cria o SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, regulamentando o art. 225, § 1º, incisos I, II e VII, da Constituição Federal, ao qual a região está submetida.”.

Ora, como deferir o desmembramento de área que sequer poderia ser parcelada, ação criminosa e realizada à margem da ação fiscalizatória dos órgãos competentes.

Se existe a cultura do parcelamento irregular no Distrito Federal, política nefasta que assola o território há mais de três décadas, não se pode, com o aval do Poder Judiciário, buscar o desmembramento próprio de imóvel regular.

Não é possível desmembrar terreno, sob fundamento legal, oriundo de parcelamento ilegal e ainda não regularizado pelo Executivo Distrital.

A informação n. 164/2023 – GEURB de ID 54823384 firmada pela Gerência de Apoio Científico em Arquitetura, Urbanismo e Agronomia, da Diretoria de Apoio Operacional e Científico da Procuradoria Geral do Distrito Federal atesta que:

“(…) 4. A área situa-se no SETOR HABITACIONAL BERNARDO SAYÃO – ARINE BERNARDO SAYÃO, em área de parcelamento pendente de regularização, em terras de titularidade da TERRACAP, que é responsável pelo processo de regularização:

5. Não há, portanto, parcelamento urbano aprovado para esta área. Tratando de pretensão de ocupação informal processada recentemente (2022) em parcelamento irregular em terras pertencentes à TERRACAP, em processo de regularização não concluído”. (…)”.

Como destacado, não é possível o desmembramento de terreno irregular.

Engana-se o apelante quando afirma que basta a posse, já que incide o IPTU, para que o pleito de desmembramento possa ser efetivado.

Não é possível caminhar à margem da legalidade ao ponto de imaginar que o ilegal pode gerar direitos, inclusive, com a chancela do Poder Judiciário.

Com efeito, não regularizada a área pelos órgãos competentes, não se cogita de desmembramento,

uma vez que não foram vencidas as diversas etapas anteriormente destacadas, como bem dispõe o artigo 1º da Lei Complementar n. 1.027/2023, que os procedimentos para parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, “(...) **observadas as regras gerais dispostas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT**”.

Sem a necessária regularização da área onde se localiza o terreno informal do autor, não é possível a realização do desmembramento, conforme acima destacado.

A sentença é, portanto, irretocável.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em razão da sucumbência recursal do autor, majoro os honorários arbitrados na sentença em 1% (um por cento), na forma do artigo 85, §11, do CPC.

É como voto.

A Senhora Desembargadora SANDRA REVES - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.