

**TJDFT**

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

**Órgão** 7ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0022128-20.2015.8.07.0001

**APELANTE(S)** DISTRITO FEDERAL

**APELADO(S)** NEUSELINA BARBOSA NASCIMENTO

**Relatora** Desembargadora GISLENE PINHEIRO

**Acórdão N°** 1300483

## **EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DA ÁREA USUCAPIENDA. INEXISTENTE. OBSTÁCULO PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. PROCEDÊNCIA.**

- 1 Destaca-se que a usucapião é forma de aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei. Decorre, pois, do exercício do jus possessionis.
2. Para que se reconheça a aquisição da propriedade imóvel por usucapião, imprescindível, além da comprovação de posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo pelo prazo determinado no ordenamento jurídico, a individualização do imóvel, a fim de permitir a caracterização que atenda aos pressupostos de matrícula no Registro de Imóveis.
3. Além do mais, é indispensável que a área objeto da usucapião atenda ao regramento urbanístico da região, sob pena de, por via transversa, mediante atuação do Poder Judiciário, alcançar-se a regularização de parcelamento irregular sem observância da legislação pertinente.
4. Da análise dos autos, ressoa como fato incontroverso que a área litigiosa decorre de parcelamento irregular do solo, inexistindo, inclusive, matrícula individualizada do imóvel que se pretende usucapir.
5. Constatando-se que o imóvel usucapiendo é parte integrante de área maior, ou seja, gleba sem a devida individualização junto ao Registro de Imóveis e constitui parcelamento irregular do solo, fica obstaculizada a pretensão de usucapião.
6. Recurso conhecido e provido.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, GISLENE PINHEIRO - Relatora, FÁBIO EDUARDO MARQUES - 1º Vogal, GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - 2º Vogal, LEILA ARLANCH - 3º Vogal e CRUZ MACEDO - 4º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. MAIORIA. JULGAMENTO DE ACORDO COM O ART. 942 DO CPC., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 18 de Novembro de 2020

**Desembargadora GISLENE PINHEIRO**

Presidente e Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **DISTRITO FEDERAL** em face de sentença (id. 19185652) proferida pelo d. Juiz da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal que, nos autos da Ação de Usucapião, julgou o feito nos seguintes termos:

*Em face do exposto, julgo procedente o pedido formulado na inicial, para declarar que Neuselina Barbosa Nascimento é proprietária do imóvel situado no “Condomínio Quintas Itaipu”, Rua A, Lote 09, Jardim Botânico, conforme memorial descritivo acostado aos autos. Expeça-se o mandado para o registro público da propriedade ora declarada, mediante a abertura de matrícula própria junto ao cartório competente para o registro imobiliário da região, com a indicação dos dados constantes do memorial descritivo constante dos autos. Condene o Distrito Federal ao pagamento de custas e honorários advocatícios, no importe de 10% sobre o valor da causa.*

Em suas razões recursais (id. 19185652), o apelante sustenta a impossibilidade jurídica e material de ser declarada a usucapião sobre imóvel rural que não possui matrícula individualizada.

Alega que pelo ordenamento jurídico vigente (Lei de Parcelamento do Solo - LPSU - artigos 6º, 10 e 12) é o registro imobiliário do loteamento que constitui a situação jurídica "lote", enquanto subdivisão de um parcelamento para fins urbanos. Ou seja, é inimaginável conceber-se a subdivisão de uma gleba maior em “lotes” para fins urbanos, sem a prévia aprovação do projeto de loteamento pelo Distrito Federal.

Afirma que a sentença apelada não será útil e nem trará segurança jurídica, pois no Direito Urbanístico o conceito de lote não tem como referência apenas o aspecto espacial, mas também a infraestrutura urbana que o lote agrega e o aproveitamento urbanístico definido pela norma de planejamento urbano.

Destaca que “se a pretensão de usucapião não atende à legislação urbanística em vigor, em especial a

Lei nº 6766/79, seja pela inexistência do registro do loteamento no cartório imobiliário competente, seja pela falta de aprovação de projeto de loteamento pelo Distrito Federal, seja pela ausência da infraestrutura urbana exigida legalmente e da definição do uso por norma urbanística, este tipo de pedido (de usucapião de 'lote' sem existência legal) se revela impossível de ser reconhecido na via da ação de usucapião” (Id. 19185652)

Salienta que a ausência de individualização do registro do imóvel já seria suficiente para impedir a aquisição por usucapião, mas o que se verifica no caso concreto, além da unidade de matrícula é que, parcelada de forma irregular, não se atentou para o total descumprimento das normas fundiárias.

Questiona o apelante, ainda nesse contexto, que se trata de imóvel rural, com solo fracionado sem a observância dos requisitos legais, o qual pretendem usucapir como se imóvel urbano fosse.

Assevera que a obtenção de matrícula individualizada ou mesmo de parcelamento de imóvel por força de decisão judicial, a chamada "regularização judicial", proferida em sede de ação de usucapião, sem a observância do impacto ambiental dessa medida acaba por violar o direito de toda a sociedade a uma cidade minimamente organizada.

Assegura ser necessária a prévia regularização do imóvel para verificação da viabilidade do parcelamento do terreno, em observância às exigências urbanística e ambiental.

Com esses argumentos, em síntese, o apelante pugna pelo provimento do recurso.

Sem preparo diante da isenção legal.

Contrarrazões (id. 19185657), nas quais a parte defende a manutenção da r. sentença recorrida.

A d. Procuradoria de Justiça, por meio do parecer de id. 19507490, pugna pelo provimento do recurso, ao fundamento da impossibilidade de se declarar a usucapião em parcelamento irregular de terra.

É o relatório.

## **VOTOS**

**A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO - Relatora**

**PRESENTES OS PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE, CONHEÇO DO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO.**

A controvérsia recursal cinge-se a possibilidade de usucapião extraordinário de imóvel situado em loteamento irregular.

Inicialmente, cabe destacar que a usucapião é forma de aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei. Decorre, pois, do exercício do *jus possessionis*.

Para que se reconheça a aquisição da propriedade imóvel por usucapião, imprescindível, além da comprovação de posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo pelo prazo determinado no ordenamento jurídico, a individualização do imóvel, a fim de permitir a caracterização que atenda aos pressupostos de matrícula no Registro de Imóveis.

Nesse sentido, precedentes deste Tribunal:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MATRÍCULA DO IMÓVEL. NECESSIDADE. ARTIGO 942 DO CPC.*

*1. A individualização do imóvel objeto do pedido de usucapião é imperativa.*

*2. A divisão de área maior em lotes deve ser precedida de processo administrativo ou judicial pautado na legislação que trata da viabilidade urbanística e ambiental dos parcelamentos de terra.*

*3. Apelação desprovida. (Acórdão n.824607, 20130610084322APC, Relator: SILVA LEMOS 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 01/10/2014, Publicado no DJE: 13/10/2014. Pág.: 164)*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. INOCORRÊNCIA. INDEFINIÇÃO DA ÁREA VINDICADA. APURAÇÃO. LAUDO PERICIAL. INEXISTÊNCIA DE PROVA APTA A INFIRMAR O ATESTADO PELO PERITO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. POSSE AD USUCAPIONEM. COMPROVAÇÃO. OCUPAÇÃO. PRESSUPOSTOS: POSSE COM ANIMUS DOMINI, CONTÍNUA E SEM OPOSIÇÃO PELO PRAZO FIXADO. FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO. COMPROVAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ÔNUS PROBATÓRIO. IMPUTAÇÃO AO AUTOR. DISTRIBUIÇÃO (CPC, ART. 333, I). PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. REQUISITOS NÃO EVIDENCIADOS. PROCURAÇÃO. PODERES DA CLÁUSULA "AD JUDICIA".*

*OUTORGADO. SUBSCRIÇÃO DE APELAÇÃO. PODERES COMPREENDIDOS NA OUTORGA.*

(...)

*02. Consubstanciando a sentença declaratória da aquisição da propriedade pela via da usucapião título hábil a ensejar sua transcrição no Registro Imobiliário e transmissão do domínio ao autor da pretensão que resta acolhida, consubstancia pressuposto genético da ação de usucapião a descrição perfeita, individualizada e discriminada do imóvel usucapiendo, consoante exige o princípio da especialidade objetiva (arts. 167, I, item 28; 176; 225 e 226, da Lei nº 6.015/73), pois dela é que germinará o título aquisitivo, derivando dessa apreensão que, que não havendo o possuidor ad usucapionem individualizado precisamente o imóvel que vindica e sobre o qual almeja se tornar proprietário pela via da prescrição aquisitiva, resta inviabilizada a pretensão que formulara.*

(...)

*04. A usucapião consubstancia modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada e qualificada pelos requisitos estabelecidos pelo legislador, e, lastreado o pedido no disposto no artigo 1.238 do Código Civil, seu reconhecimento tem como premissas a comprovação da posse ininterrupta e sem oposição por 15 (quinze) anos e o animus domini do possuidor, afigurando-se prescindível o justo título e a boa-fé para fins de aferição do aperfeiçoamento da prescrição aquisitiva.*

*(...)06. Apelação conhecida e desprovida. Unânime. (Acórdão n.797765, 20100111767398APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, Revisor: SIMONE LUCINDO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/06/2014, Publicado no DJE: 27/06/2014. Pág.: 58)*

Nos termos do art. 176 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos):

*Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.*

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

*I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;*

*II - são requisitos da matrícula:*

*1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;*

*2) a data;*

*3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:*

*a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;*

*b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.*

Sem prejuízo dos requisitos legais mencionados, é indispensável, ainda, que a área objeto da usucapião atenda ao regramento urbanístico da região, sob pena de, por via transversa, mediante atuação do Poder Judiciário, alcançar-se a regularização de parcelamento irregular sem observância da legislação pertinente.

Com efeito, constata-se, da análise dos autos, que é fato incontroverso que a área litigiosa decorre de parcelamento irregular do solo, inexistindo, inclusive, matrícula individualizada do imóvel que se pretende usucapir.

O ponto fundamental na espécie é o incontroverso parcelamento irregular do solo tido como obstáculo insuperável para o acolhimento da usucapião.

Com efeito, o imóvel usucapiendo supostamente ocupado foi parcelado, repisa-se, de modo irregular, sem que fosse aberta nova matrícula, a fim de, nos termos da legislação de regência, ser identificado e individualizado formalmente.

Portanto, para que ocorra o desmembramento da área e a individualização de seus respectivos lotes, é necessária a regularização do imóvel como um todo, para verificação da viabilidade do parcelamento do terreno, em observância a exigências de caráter urbanístico e ambiental.

Ademais, a regularização dos parcelamentos irregulares do solo pressupõe procedimento administrativo ou judicial em que serão verificadas exigências de cunho urbanístico e ambiental. Demanda, pois, observância estrita ao devido processo legal previsto, entre outros, na Lei nº 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 da Lei nº 6.766/79).

Será, ainda, apurada a existência de protestos, ações pessoais ou ações penais, que, se forem capazes de prejudicar os adquirentes dos lotes, impedirão o registro do loteamento (art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79). Confira-se:

*Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:*

*I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.*

*II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;*

*III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15*

*(quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;*

*IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.*

*§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.*

*§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.*

*§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.*

*(...)*

*Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:*

*(...)*

*§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.*



Ainda, o art. 182, § 2º da CF dispõe o seguinte:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (grifo nosso)*

Sobre o tema, esta Eg. Corte já decidiu em diversas oportunidades, inclusive em decisão de minha relatoria:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEIÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ATENDIDO. INÉPCIA. NÃO OCORRÊNCIA. MÉRITO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DA ÁREA USUCAPIENDA. INEXISTENTE. OBSTÁCULO PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. REIVINDICATÓRIA. PLEITO RECONVENCIONAL. ADMISSIBILIDADE. CONEXÃO. PROCEDÊNCIA. 1. Preliminar de não conhecimento do apelo: Embora tenham os apelantes tecido extenso arrazoado em que discutem questões que não foram objeto da sentença recorrida, é possível extrair das razões recursais, dentre vários pontos de irresignação, a insurgência dos recorrentes quanto ao único fundamento utilizado pelo d. Sentenciante para julgar improcedente o pedido inicial. 2. Mérito: Destaca-se que a usucapião é forma de aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei. Decorre, pois, do exercício do jus possessionis. 3. Para que se reconheça a aquisição da propriedade imóvel por usucapião, imprescindível, além da comprovação**

*de posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel usucapiendo pelo prazo determinado no ordenamento jurídico, a individualização do imóvel, a fim de permitir a caracterização que atenda aos pressupostos de matrícula no Registro de Imóveis. 4. Além do mais, é indispensável que a área objeto da usucapião atenda ao regramento urbanístico da região, sob pena de, por via transversa, mediante atuação do Poder Judiciário, alcançar-se a regularização de parcelamento irregular sem observância da legislação pertinente. 5. Da análise dos autos, ressoa como fato incontroverso que a área litigiosa decorre de parcelamento irregular do solo, inexistindo, inclusive, matrícula individualizada do imóvel que se pretende usucapir. 6. Constatando-se que o imóvel usucapiendo é parte integrante de área maior, ou seja, gleba sem a devida individualização junto ao Registro de Imóveis, fica obstaculizada a pretensão de usucapião, sob pena de se empreender o parcelamento do solo por vias transversas, sem observância das regras legais pertinentes. 7. Os apelantes se insurgem, também, contra a condenação havida no pleito reconvenicional manejado pela ora recorrida, sustentando, preliminarmente, a inadmissibilidade da reconvenção e, no mérito, em síntese, alegando que a ré/reconvinte (apelada) não teria individualizado a área objeto do pedido de imissão na posse. 8. Evidente a conexão entre o pedido encartado na ação principal (usucapião) com o pedido reconvenicional de imissão na posse do imóvel litigioso, em atendimento ao disposto no art. 343 do CPC. 9. É incontroverso que a gleba usucapienda se encontra inserida na área maior de propriedade da recorrida. 10. A área maior de onde derivou o parcelamento irregular objeto do presente pedido de usucapião já teve a sua titularidade reconhecida em favor da ora apelada no bojo de ação reivindicatória, ocasião, inclusive, em que se reconheceu o direito à apelada de reclamar a restituição do bem à sua plena posse e disponibilidade contra quem o estivesse injustamente retendo. 11. Recurso conhecido e desprovido.*

*(Acórdão 1132934, 00014457320178070006, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 24/10/2018, publicado no PJe: 25/10/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso)*

**CIVIL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CHAMAMENTO AO PROCESSO. LITISPENDÊNCIA. PRELIMINARES REJEITADAS. IMÓVEL. PROPRIEDADE PARTICULAR. PARCELAMENTO IRREGULAR DE SOLO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. São partes legítimas passivas para a ação de usucapião aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, os confinantes, eventuais interessados e o espólio de cessionária dos direitos sobre o imóvel. 2. O chamamento ao processo é instrumento processual destinado à atribuição das responsabilidades sobre obrigações solidárias, o que é inviável em demanda onde se busca definição de direitos reais. 3. A litispendência somente configura-se quando verificada a reprodução de ação anteriormente ajuizada, quando a ação possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido ou, ainda, quando se repete ação que está em curso. 4. Para aquisição de propriedade, por meio do instituto da usucapião, é indispensável a individualização do imóvel, objeto da pretensão. 5. Conferir-se aquisição prescritiva de imóvel, objeto de parcelamento irregular, equivaleria a regularizar parcelamento inexistente, o que traduziria em supressão pelo Poder Judiciário do exercício das atribuições a cargo do Poder Executivo, a quem compete aprovar o projeto de loteamento e desmembramento de solo. 6. O terreno integra gleba**

maior e as frações ocupadas foram parceladas irregularmente, sem matrícula no registro de imóveis, razão pela qual não se admite a aquisição por usucapião. 7. Preliminares rejeitadas. 8. Recurso conhecido e provido.

(Acórdão 1263658, 00176477720168070001, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 15/7/2020, publicado no DJE: 23/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) ((grifo nosso))

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE IMPROCEDÊNCIA LIMINAR DO PEDIDO. REJEIÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ATOS DE POSSE E ANIMUS DOMINI. COMPROVAÇÃO INSUFICIENTE. ESPECIFICAÇÃO DA ÁREA E INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA. INOCORRÊNCIA. REQUISITOS DA USUCAPIÃO NÃO DEMONSTRADOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1 - Merece rejeição a preliminar de improcedência liminar do pedido, levantada em contrarrazões sob a afirmação de não ser passível de usucapião terra de propriedade da TERRACAP, pois o próprio fato de a terra ser pública é matéria controversa nos autos, além de ser questão inerente ao mérito. 2 - A usucapião extraordinária prescinde de título e de boa-fé, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, devendo o postulante, entretanto, demonstrar que, no prazo estabelecido na norma, exercia poderes de fato sobre o bem com animus domini, impondo-lhe, assim, a comprovação dos fatos constitutivos do seu direito, conforme determina o art. 373, I, do Código de Processo Civil. Contudo, os documentos colacionados com o propósito de demonstrar a posse afirmada não ostentam a aptidão visada pela Autora, sobretudo porque, em sua maioria, nem mesmo se relacionam com a fazenda de que se afirma possuidora ou com a própria pessoa da Autora. 3 - Cabia à Autora o ônus de especificar a área pleiteada, detalhando sua extensão e alcance, mediante exauriente estudo do caso a ser empreendido por expert, haja vista a complexidade da matéria, especialmente a dificuldade de se realizar a perfeita identificação da gleba usucapienda, de forma até mesmo a afastar a possibilidade de sua eventual sobreposição sobre terra da União e da Terracap. 4 - A ausência de matrícula individualizada da área pleiteada também se constituiu em óbice à usucapião pretendida, até mesmo porque restaria impossibilitada a transferência da propriedade do bem, a ser materializada com a transcrição da sentença no Cartório Imobiliário. Trata-se, portanto, de parcelamento irregular do solo, desprezando os procedimentos administrativos pertinentes, mas que busca encontrar regularização no Poder Judiciário, o que não pode ser admitido. 5 - A pretensão de reconhecimento da propriedade sobre Área de Proteção de Manancial (APM) torna-se tormentosa devido à vocação de áreas dessa natureza à conservação, recuperação e manejo de bacias hidrográficas, bem assim em razão da diretriz traçada no artigo 97, IV, do PDOT vedando novos parcelamentos envolvendo APM. Preliminar rejeitada. Apelação Cível desprovida.**

(Acórdão 1242531, 00120367320128070005, Relator: ANGELO PASSARELI, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 15/4/2020, publicado no PJe: 23/4/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso)

*PROCESSO CIVIL. CIVIL. RECURSO ADESIVO DO RÉU. 12SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. OBTENÇÃO DE JULGAMENTO MAIS FAVORÁVEL. POSSIBILIDADE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. VALORAÇÃO DAS PROVAS. DOCUMENTOS COLIGIDOS. CONTAGEM DO LAPSO TEMPORAL DA USUCAPIÃO. REGRA DE TRANSIÇÃO. INCIDÊNCIA DO PRAZO PREVISTO NO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PROTESTO JUDICIAL NÃO EFETUADO PELO TITULAR DO DOMÍNIO. REQUISITOS LEGAIS DO ART. 1.238 DO CC. INSUFICIÊNCIA. PARCELAMENTO IRREGULAR DE IMÓVEL PARTICULAR.*

(...)

***5. Os requisitos legais para a usucapião extraordinária exigidos pelo Código Civil, tais como a posse, o decurso do tempo e a ausência de oposição dependem de requisitos outros, em se tratando de área de particulares, mas com ocupação irregular, encontrando amparo na principiologia que fundamenta o Código Civil de 2002, a lei maior da Constituição Federal, assim como a Lei de Registros Públicos e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.***

*6. Honorários recursais devidos e fixados.*

*7. Negou-se provimento à apelação e ao recurso adesivo. (Acórdão n.1083832, 20150110305062APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/03/2018, Publicado no DJE: 22/03/2018. Pág.: 311/317) (grifo nosso)*

***DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS CONSTANTES DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. INSUFICIÊNCIA. IMÓVEL INSERIDO EM PARCELAMENTO URBANO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. PRECEDENTES DA CASA.***

*1. Apelação interposta contra sentença proferida em ação de usucapião extraordinária, onde o pedido inicial foi rejeitado.*

*2. Para a conversão da posse em propriedade, pautada na usucapião extraordinária, não basta o mero cumprimento dos requisitos estatuídos no art. 1.238 do CC, quais sejam, posse ininterrupta de imóvel por 15 anos, sem oposição, independentemente de título e boa-fé, 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. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, entretanto não se pode usucapir imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento urbano irregular.***

*3. Se o imóvel usucapiendo está em processo de regularização fundiária, no âmbito do Poder Público Distrital e com anuência do proprietário, 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 indevida e anômala, ao arrepio da lei.*

*4. A 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 loteado).*

*6. Recurso desprovido. (Acórdão n.1077159, 20060111055085APC, Relator: JOÃO EGMONT 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 21/02/2018, Publicado no DJE: 27/02/2018. Pág.: 450/478) (grifo nosso)*

*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) (grifo nosso)*

***APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL. PARCELAMENTO IRREGULAR DE SOLO URBANO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO MATRÍCULA. OFENSA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS. SENTENÇA REFORMADA.***

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

***2. 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.***

*3. Segundo o Princípio da Causalidade deve arcar com os honorários advocatícios a parte que deu ensejo ao ajuizamento da ação.*

*4. Recursos conhecidos e providos. Sentença reformada. (Acórdão n.999838, 20130111116325APC, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 22/02/2017, Publicado no DJE: 09/03/2017. Pág.: 82-98) (grifo nosso)*

*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. A usucapião 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. A 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 REVES 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/11/2016, Publicado no DJE: 06/12/2016. Pág.: 482/521) (grifo nosso)*

*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) (grifo nosso)*

Como bem destacado no Acórdão nº 1083832 supracitado, “o reconhecimento da usucapião, na forma requerida pelos Autores, acarretaria a utilização do instituto de direito civil como sucedâneo das ações de divisão (segmentar o imóvel maior) e de demarcação de terras (fixar os limites do imóvel), o que não se coaduna com a lei adjetiva civil”.

O voto condutor do Acórdão nº 1077159, de seu turno, salientou que “A intervenção do Poder Judiciário, declarando a usucapião de imóvel não individualizado, sem existência legal, à míngua de



registro imobiliário, representaria indevida promoção do parcelamento do solo urbano, em verdadeiro descompasso com a ordem constitucional democrática, que confere ao Poder Público municipal/distrital a competência para conceber o adequado planejamento urbano, atento às questões urbanísticas e ambientais, sempre visando o cumprimento da função social da propriedade, conforme exegese do art. 182 da CF (...).”.

Ainda com o objetivo de corroborar o fundamento delineado neste voto, convém citar, com a devida vênia, trecho do Acórdão de nº 1011308 referido linhas acima, *in verbis*: “E se não há a individualização do imóvel, irrelevante que a autora preencha os demais requisitos para adquirir por meio de usucapião. A ação de usucapião não se presta a substituir a ação de divisão e demarcação para fins de individualizar área”.

Constatando-se que o imóvel usucapiendo é parte integrante de área maior, ou seja, gleba sem a devida individualização junto ao Registro de Imóveis, fica obstaculizada a pretensão de usucapião, sob pena de se empreender o parcelamento do solo por vias transversas, sem observância das regras legais pertinentes.

Destarte, sem a devida individualização do lote, o que só ocorrerá com a regularização da área, é procedente o pedido do Ente Público de ser impossibilitado o reconhecimento do instituto da usucapião.

Com esses fundamentos, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO** para reformar a r. sentença e julgar improcedente o pedido inicial.

Diante da sucumbência, inverte os ônus sucumbenciais, suspensa a exigibilidade diante do deferimento da gratuidade de justiça deferida na origem.

**É como voto.**

**O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES - Vogal**

Com o Relator.

**O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Vogal**

Peço vênia para divergir.

O tema ora tratado não é novo no âmbito deste eg. Turma Cível, que, no julgamento da 20130110390253APC, cujo acórdão fui designado para redigir, se posicionou pela possibilidade jurídica e material de ser declarada a usucapião sobre imóvel rural que não possua matrícula individualizada.

Na oportunidade, expendi a seguinte fundamentação:

*Senhora Presidente, meu voto é divergente, data venia, mas saliento que minha posição é manifestamente minoritária no Tribunal. E isso deduzo porque há farta de jurisprudência citada nos autos e também no voto da eminente Relatora*

*Aqui se estabeleceu uma equação que eu chamaria de Complexo de Buridan, que diz o seguinte: para você usucapir, você tem que regularizar a área. Ora o usucapião é exatamente a ação para quem não tem domínio, mas tem a posse. O requisito da usucapião é ter posse - às vezes mansa e pacífica, às vezes até contestada, às vezes havendo um justo título até por um tempo menor.*

*[...].*

*A usucapião é um mecanismo especial para facilitar exatamente a regularização dessas áreas irregulares. Se for exigir, como está sendo exigido, não nesse voto apenas, mas em toda a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, que se regularize a área, qual seria a forma de parcelar o imóvel? Com ação e divisão. Começaria com a demarcatória e, depois, a divisória. E quem são os titulares desse direito (demarcação e divisão)? Dominantes proprietários. Posseiros não são. Possheiro não tem titularidade para promover a ação de divisão. Logo, jamais haveria a regularização.*

*Por isso que - é a primeira vez que voto neste tema - é preciso que se plante a possibilidade de uma reflexão de que a única saída para essas pessoas é a usucapião. E mais, a lei do loteamento foi mitigada no dia 23/12/2016. O Governo Federal editou a Medida Provisória nº 759/2016, que alterou a lei de loteamento rural, a lei de loteamento urbano, o Código Civil, o Código de Processo Civil, enfim, trouxe uma série de modificações profundas capazes de permitir, finalmente, a regularização dessas áreas como, por exemplo, do Paranoá, região que praticamente não tem escritura pública dos seus imóveis, assim como ocorre no Recanto das Emas. A referida MP permitiu um procedimento administrativo de regularização junto ao registro de imóveis, bem como permitiu ao Estado fazer as transmissões ou as vendas para ocupantes. Quebrou-se uma série de regulamentações negativas que existiam e que impediam o progresso e a tranquilidade das famílias. Enfim, a MP instituiu um mecanismo de progresso, para que o problema seja resolvido de maneira crescente e não negativa.*

*O presente caso trata de uma posse que já se estende há muitos anos e, segundo narrou o Apelante, antes mesmo da transferência da Capital Federal, essa região já era ocupada. Mas, se não está regularizado, não cabe usucapião e, para regularizar, precisa de domínio. Então, seria o Paradoxo de Buridan, ou seja, não haveria saída. Logo, acredito que essa reflexão possa conduzir a outras reflexões, certamente melhores que a aqui externada e, ao final, possa se encontrar um denominador.*

*Ao julgar improcedente a ação, a meu ver, o juiz se equivocou. Vejo que o fundamento da sentença é o seguinte: não está regularizada a área, portanto, não cabe usucapião, senão seria uma forma de parcelamento irregular do solo. A usucapião não exige isso. Poderia parcelar o solo "n" vezes, porque ela é um direito individual, baseado na posse de uma determinada área. Na hipótese em análise, há inclusive pagamento de IPTU, o que torna irrelevante a discussão acerca da irregularidade do parcelamento. Isso foi detectado pelo Ministério Público, que concordou com os termos da r. sentença, mas disse: "deve ser reconhecida a impossibilidade jurídica de usucapião de lote em parcelamentos irregulares". E também disse: "enquanto não houver divisão ou desmembramento de gleba...". Mas indago como seria feita a divisão se o Apelante não tem o documento?*

*Assim sendo, meu voto é no sentido de dar provimento ao recurso, para cassar a sentença e afastar a necessidade de que o imóvel esteja regularizado, bastando que estejam presentes todas as demais condições da usucapião, como posse devidamente provada com documentos, testemunhas, situação fática consolidada, ausência de contestação, área delimitada pelo IPTU. [...]. O que afirmo é que não existe a necessidade de que o lote seja parcelado, mas sim que o imóvel seja individualizado.*

Portanto, o meu voto é no sentido de manter a r. sentença, que julgou procedente o pedido para reconhecer o preenchimento dos requisitos para a aquisição da propriedade da área pela Autora, por meio da usucapião.

Ante o exposto, vejo-me na contingência de NEGAR PROVIMENTO ao recurso.

Majoro os honorários advocatícios, fixando-os em 11% (onze por cento) do valor da causa, com base no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

É o voto.

## **CONTINUAÇÃO DE JULGAMENTO**

### **V O T O (S)**

#### **O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Senhora Presidente, peço a palavra.

Parece-me que jamais um imóvel poderia ser usucapido sem ser individualizado. Ele está individualizado, e o problema é que está num condomínio chamado irregular, e penso que a posse e seus efeitos não guardam relação com questões urbanísticas . Ela vale por si mesma, ela tem uma força própria. A posse não interessa saber de matrícula, tem só de citar.

Queria apenas fazer essa retificação, e não é com relação à individualização, porque usucapir imóvel incerto é realmente impossível.

Obrigado.

#### **A Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH – Vogal**

Senhora Presidente, peço respeitosa vênias ao Desembargador Getúlio Moraes Oliveira para acompanhar a Relatora.

#### **O Senhor Desembargador CRUZ MACEDO – Vogal**

Senhora Presidente, é certo que a usucapião é um instituto que realmente tem por objetivo a aquisição de propriedade, decorrente dos efeitos da existência de boa posse, não sendo direcionado proparamente à regularização de áreas objeto de parcelamentos, disso não se tem dúvida. De outro lado, não se pode permitir que esta forma de aquisição de propriedade seja utilizada para

suplantar outros requisitos tantos que existem para regularização de áreas - especialmente no Distrito Federal -, como são os condomínios urbanos ou rurais, que reclamam autorização do Poder Público, ante a necessidade de diversas verificações, até mesmo quanto a natureza dos imóveis, se de natureza privada ou pública.

**O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Desembargador Cruz Macedo, V. Ex.a me permite um aparte?

**O Senhor Desembargador CRUZ MACEDO – Vogal**

Pois não.

**O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

A natureza da ação proferida na ação de usucapião é declaratória. Então, ela não vai regularizar o imóvel, vai reconhecer uma situação de fato e a ancianidade da intercorrência de tempo. Temos situações, por exemplo.

**A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO – Presidente e Relatora**

Só que o juiz manda lavrar no cartório do registro imobiliário da região. Então, ela tem um efeito além de declaratório.

**O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Só que o juiz manda lavrar no cartório do registro imobiliário da região. Então, ela tem um efeito além de declaratório.

**O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Sim, mas isso não torna um imóvel regular perante à Administração, em matéria urbanística, por exemplo. Pode ser que a altura seja maior que o devido.

Um exemplo candente é o Setor Tradicional de Planaltina, onde não existem escrituras, regularizações, no entanto, temos admitido a usucapião; o Paranoá, que também não tem escrituras, tudo irregular, em tese; e o Itapoã também.

Então, a posse é um fato que se destaca na situação urbanística e ambiental. Ela simplesmente é reconhecida e, afinal, se tiver infringindo lei ambiental ou urbanística, aquele que tiver declarado em seu favor o reconhecimento de uma posse antiga vai arcar com as consequências.

Quis fazer essa intervenção porque é uma situação muito recorrente aqui no Distrito Federal e certamente, em outras ocasiões, deparar-nos-emos com o mesmo tema. Hoje, seria um princípio de discussão.

Obrigado.

### **O Senhor Desembargador CRUZ MACEDO – Vogal**

Agradeço, Desembargador Getúlio Moraes Oliveira, as ponderações de V. Ex.<sup>a</sup>, que sempre são bastante relevantes.

Ocorre que, no caso, nos termos da sentença, o juiz vai ao ponto de reconhecer a posse continua e incontestada, com animus de possuir, admitindo a figura do usucapião, e, por uma via indireta regulariza a situação de um imóvel localizado em um parcelamento, o que, a princípio, somente pode ser realizado com a intervenção do Estado, no caso, o Distrito Federal, conforme destacado no voto da em. Relatora.

Os exemplos trazidos pelo eminente Desembargador Getúlio Moraes Oliveira são interessantes, mas veja que essas ocupações foram ( ou estão sendo) regularizadas pelo Poder Público, como é o caso do Paranoá e dos setores tradicionais de nossa cidade, mas com uma atuação ampla e presente do Poder Público.

O que me parece é que ao se admitir essa figura para regularização de áreas no Distrito Federal, vamos acabar criando uma outra dificuldade muito grande para o Poder Público, e talvez não traga uma solução a curto prazo. Já temos esse problema há muitos anos, e sempre lembro que, no início de Brasília, caso se tivesse feito aqui uma ação discriminatória, talvez a situação não fosse essa hoje, porque há muitas dúvidas com relação às áreas públicas e privadas.

Assim, neste primeiro exame que faço do tema, sem prejuízo de uma abordagem mais ampla noutra oportunidade, penso que, no caso, o que pode ser assegurado é a posse, sob pena de fazer-se uma distinção entre moradores do mesmo condomínio, pois os demais nem têm propriedade por falta de atendimento aos requisitos constantes da lei dos parcelamentos habitacionais. Como a usucapião é uma das formas de aquisição de propriedade, com essa decisão poderíamos conferir um tratamento diferenciado entre pessoas titulares de posses no mesmo imóvel, conferindo tratamento diverso entre condomínios que exercem a posse comum no bem.

### **O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Veja bem, Desembargador Cruz Macedo, V. Ex.<sup>a</sup> acabou de dizer que o que deve ser assegurado é a posse. O Código Civil traz assim: quais são os efeitos da posse? Um deles é gerar a usucapião. Então não se pode falar em posse, porque, se o Código diz que um dos efeitos da posse é o reconhecimento da usucapião, em decorrência do tempo, independentemente de título, independentemente de boa-fé, significa que até terra que se desconhece o proprietário, uma terra qualquer, chamada res nullius, até ela é suscetível de usucapião, para evitar uma situação em que não se possa assegurar uma posse e deixar que ela fique sem produzir efeitos.

O que vai acontecer com este caso em julgamento? Vai continuar na mesma.

### **A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO – Presidente e Relatora**

Vai ter de aguardar o Distrito Federal tomar as providências, e é o que estão fazendo paulatinamente. Já existem alguns condomínios que estão sendo regularizados.

### **O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

A divergência é somente esta: para se reconhecer o usucapião precisa da atuação do Poder Público na área? Essa é a grande questão. Paranoá ainda não está regularizado, Itapoã idem, Setor Tradicional de Planaltina idem; há vários outros “idens”.

Penso que tem de ter uma separata entre posse (inaudível) e o (que o) juiz deu. O juiz certamente sopesou exatamente esse fato, de uma família que mora no local há muitos anos e que preenche os requisitos, aí reconheceu os efeitos da posse. Agora, se está infringindo órgão ambiental, isso é outra questão.

### **A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO – Presidente e Relatora**

Mas S. Ex.<sup>a</sup> disse: “Expeça-se o mandado para registro público da propriedade ora declarada, mediante a abertura de matrícula própria, junto ao Cartório competente, para o registro imobiliário da região, com indicação dos dados constantes no memorial descritivo constantes dos autos.”

### **O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal**

Exatamente, porque não existe nenhum outro comando ou dispositivo de sentença de usucapião que não seja esse. Reconhecida a posse, segue-se à transcrição no registro de imóveis; se tiver matrícula, na matrícula; se não tiver, o juiz manda abrir uma matrícula. É a consequência natural do usucapião, não há outra alternativa.

### **O Senhor Desembargador CRUZ MACEDO – Vogal**

Desembargador Getúlio Moraes Oliveira, V. Ex.<sup>a</sup> tem razão quanto ao primeiro aspecto: com relação aos efeitos da posse. Realmente um deles é a obtenção de imóvel pela via da usucapião, o imóvel é suscetível de usucapião em razão do decurso de tempo, do exercício da posse da boa-fé, posse contínua, ininterrupta, não violenta, que são requisitos que podem levar à aquisição, por usucapião. São várias as formas de aquisição por usucapião, até mesmo a figura do usucapião coletivo, que é possível.

Ocorre que, neste caso, há que se observar a questão da situação do imóvel, porque existem também impedimentos para efeitos de usucapião, como é o caso relacionado a própria natureza do imóvel, imóvel urbano, rural, imóvel público; o imóvel público não é passível de usucapião. Então, há outras situações que afastam a figura do usucapião. Nesse contexto urbano, essa questão fica bem relevante.

Não vejo como possível de usucapião uma área que não está individualizada, que não está atendendo aos requisitos da legislação urbanística da cidade, ser regularizada pelo Poder Judiciário através da figura do usucapião, repito, sem a participação do Poder Público. O que é certo é que, somente o Poder Público, no caso do Distrito Federal, pode promover a regularização dessas áreas parceladas, após o atendimento das exigências da legislação de regência da matéria, como manifestação do conselho de meio ambiente, licença ambiental, projetos de infraestrutura, equipamentos urbanos e outros.

Algumas ações neste sentido estão sendo tomadas pelo Distrito Federal, em diversos parcelamentos urbanos, como, por exemplo, na cidade de São Sebastião, no Paranoá e em tantas outras situações. Existem iniciativas legislativas visando facilitar a regularização de áreas objeto de parcelamentos urbanos e rurais. Esse é o caminho. A posse pode levar a aquisição, mas, neste caso, existem limitações ao exercício da posse com o fim de obter a regularização do imóvel, por se tratar de imóvel parcelado.

Assim, peço renovadas vênias ao eminente Desembargador Getúlio Moraes Oliveira, que sempre traz argumentos muito interessantes e que nos fazem refletir bastante, para acompanhar a divergência.

## **DECISÃO**

CONHECIDO. PROVIDO. MAIORIA. JULGAMENTO DE ACORDO COM O ART. 942 DO CPC.