



Número: **0711105-11.2021.8.07.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **6ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Arquibaldo Carneiro**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Salas 415 e 417, Bloco A, 4º andar, ALA B, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **12/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 300.000,00**

Processo referência: **0711105-11.2021.8.07.0006**

Assuntos: **Reivindicação**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (APELANTE)	
	FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ (ADVOGADO) MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO (ADVOGADO) MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO (ADVOGADO) JULIO CESAR SILVA DOS SANTOS (ADVOGADO) GIOVANNA COSTA PASSOS (ADVOGADO)
ANA CRISTINA SA FISCHER (APELANTE)	
	MARIO BATISTA (ADVOGADO) PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO)
ERIC FISCHER REMPE (APELANTE)	
	PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO) MARIO BATISTA (ADVOGADO)
ANA CRISTINA SA FISCHER (APELADO)	
	MARIO BATISTA (ADVOGADO) PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO)
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (APELADO)	
	JULIO CESAR SILVA DOS SANTOS (ADVOGADO) MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO (ADVOGADO) MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO (ADVOGADO) FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ (ADVOGADO)
ERIC FISCHER REMPE (APELADO)	
	PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO) MARIO BATISTA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
EVANIMAR JOSÉ MARQUES CARVALHO (TERCEIRO INTERESSADO)	

ROMALY RODRIGUES DE CARVALHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
GUSTAVO AQUINO NUNES (TERCEIRO INTERESSADO)	
CONDOMINIO JARDIM EUROPA II (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
66371672	19/11/2024 07:20	Acórdão	Acórdão
59129381	19/11/2024 07:20	Relatório	Relatório
59129403	19/11/2024 07:20	Voto do Magistrado	Voto
59129405	19/11/2024 07:20	Ementa	Ementa



Órgão	6ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0711105-11.2021.8.07.0006
APELANTE(S)	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, ANA CRISTINA SA FISCHER e ERIC FISCHER REMPE
APELADO(S)	ANA CRISTINA SA FISCHER, URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A e ERIC FISCHER REMPE
Relator	Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO
Acórdão Nº	1942973

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. IRDR 8. DISTINÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO BEM. NÃO OCORRÊNCIA. MARCO INICIAL. REGULARIZAÇÃO. ACESSÃO INVERSA. ART. 1.255 DO CC. BOA-FÉ. RECONHECIMENTO. CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. SOMA DO CUSTEIO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER E DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO.

1. Não se conhece da apelação dos requeridos na parte que busca a reforma no que concerne à acessão inversa, porquanto definida na sentença nos exatos termos requeridos na peça recursal dos réus.
2. O Art. 1.238 do Código Civil dispõe que 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. O parágrafo único do mesmo dispositivo prevê, por sua vez, que o prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.
3. A tese firmada no IRDR 8 do TJDFT não se aplica a qualquer processo que verse sobre usucapião de terreno situado em área de parcelamento irregular, mas apenas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina - DF, em razão das particularidades que envolvem a área.
4. A regularização fundiária e individualização da unidade imobiliária foi matriculada no Registro de Imóveis pela Urbanizadora Paranoazinho em 2016, data a partir da qual se inicia a contagem do prazo para usucapião do imóvel.
5. Não é admissível que a ação de usucapião seja empregada como via transversa para a regularização de loteamentos irregulares, em evidente detrimento do projeto fundiário e ambiental



do Distrito Federal, sem a observância dos parâmetros urbanísticos legais.

6. O Art. 1.255, parágrafo único do Código Civil dispõe que aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização. O parágrafo único, por sua vez, prevê que se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

7. No caso dos autos, não há dúvida acerca da boa-fé objetiva dos requeridos quanto às edificações realizadas na propriedade imóvel, tendo em vista a evidente e peculiar situação fundiária do Distrito Federal quanto à compra e venda de imóveis em condomínios pendentes de regularização. A circunstância peculiar do Distrito Federal atrai nesses casos a boa-fé daqueles que compram imóveis em tal situação, não havendo no caso específico ora analisado qualquer evidência que as partes tenham incorrido em má-fé.

8. Recurso de apelação dos requeridos parcialmente conhecido. Na parte conhecida, rejeitou-se as preliminares e, no mérito, negou-se provimento ao recurso. Recurso de apelação da autora conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ARQUIBALDO CARNEIRO - Relator, SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 1º Vogal e ALFEU MACHADO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALFEU MACHADO, em proferir a seguinte decisão: RECURSOS DOS REQUERIDOS PARCIALMENTO CONHECIDOS E, NESTA PARTE, DESPROVIDOS. RECURSO DA APELANTE URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A CONHECIDO E DESPROVIDO. UNÂNIME. , de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 14 de Novembro de 2024

Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO
Relator

RELATÓRIO

Adoto, em parte, o relatório da r. sentença recorrida (ID 56789310 - Pág. 1 a 3):

“URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (UPSA) ajuíza ação contra ANA CRISTINA SA FISCHER e ERIC FISCHER REMPE. A parte autora pretende ser imitada na posse do imóvel objeto da matrícula n. 18.025 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao

Condomínio Mansões Colorado, Conjunto P, Lote 42, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF, o qual se encontra ocupado pela parte requerida. Sustenta, com fundamento no art. 1.228 do CC, o direito de reivindicar o bem de sua propriedade. Defende a impossibilidade de reconhecimento de posse ad usucapionem tendo em vista o descumprimento da função social da propriedade. Argumenta fazer jus à indenização pelo uso indevido do bem pela parte ré, sob pena de ofensa ao princípio do enriquecimento sem causa. Pede o julgamento de procedência do pedido reivindicatório, com a determinação de desocupação compulsória do imóvel e sua imissão na posse do bem. Pede, cumulativamente, a condenação da parte ré ao pagamento de indenização pelo uso do bem, em valor a ser apurado em liquidação de sentença. Alternativamente, requer a condenação da parte ré ao pagamento de indenização à parte autora, correspondente aos gastos decorrentes da regularização do imóvel e à valorização proporcionada ao patrimônio do réu pela regularização, tudo apurado em liquidação de sentença. A inicial está instruída por documentos, dentre eles a certidão de Matrícula do imóvel (Id.104078795). Recolhidas as custas processuais iniciais. Resposta ao Id 117183962 apresentada por Ana Cristina Sá Fischer e por seu marido Eric Fischer Remppe. A parte ré requer a inclusão de Eric Fischer no feito. Suscitam a incompetência do juízo, impugnam o valor atribuído à causa. Impugnam a validade do título de propriedade em razão de estar em curso a ação de oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400, em que a União afirma ser sua a propriedade da Fazenda Paranoazinho. Alegam terem adquirido a propriedade do imóvel pela usucapião extraordinária, uma vez que reside, no bem sem oposição há mais de 15 anos. Aduzem que a autora decaiu do direito de reivindicar o imóvel, por tê-lo abandonado. Asseveram a aplicação do entendimento adotado no tema 1025 ao caso em exame. Questionam o negócio jurídico que possibilitou a aquisição da propriedade da Fazenda Paranoazinho pela UPSA. Pugnam: a) pela inclusão de Eric no feito; b) pela declaração de incompetência; c) por ser acolhida a impugnação ao valor da causa; d) a suspensão do processo até que seja decidido se área é de propriedade da União; e) declaração de perda da propriedade em razão do abandono; f) a declaração de usucapião a transcrição da propriedade no registro imobiliário; g) o julgamento de improcedência do pedido reivindicatório; h) o reconhecimento da existência de sociedade de fato entre a UPSA e Tarcísio Márcio Alonso; i) a restrição do direito da autora à terra nua, sendo que o valor da terra nua deverá ser objeto de liquidação de sentença; j) em caso de condenação pelo uso do imóvel, que a condenação se restrinja ao valor da terra nua, assegurado o direito de retenção. A UPSA apresenta réplica ao Id 120472156, na qual se insurge contra a alegação de usucapião do imóvel, sob o fundamento de não transcorrer o prazo para a usucapião enquanto a parte viola a lei. Sustenta que a ré, ao adquirir terreno em loteamento irregular, violou conscientemente a Lei de Parcelamento do Solo, bem como normas urbanísticas e ambientais. Aduz que o Espólio do Proprietário anterior efetivou protestos que interromperam o fluxo do prazo da usucapião. Assevera que a má-fé da ré impede o reconhecimento do direito de indenização por benfeitorias ou a retenção. Requer o julgamento de improcedência da reconvenção e de procedência do pedido inicial. Decisão saneadora ao Id 120472156. Determinado que fosse esclarecido se foi formulado pedido reconvenicional em relação à declaração de usucapião ou se a questão foi ventilada, tão somente, como matéria de defesa. A parte ré afirmou que a usucapião foi alegada como pedido reconvenicional. Indicou os confinantes e recolheu custas (Id 125539125). O pedido reconvenicional foi acolhido por meio da



decisão de Id 135227657. Foram incluídos como confinantes: 1) Evanimar José Marques Carvalho; 2) Romaly Rodrigues de Carvalho; 3) Gustavo Aquino Nunes e 4) Condomínio Jardim Europa II. O Ministério Público afirmou não ter interesse em intervir no feito (Id 135868281). A UPSA ratificou os termos da réplica e resposta à reconvenção ao Id 138263732. Os confinantes foram citados e não se manifestaram. Edital de citação dos terceiros interessados ao Id 151530714. Nova decisão de saneamento e organização processual proferida ao Id 165690390. Rejeitada a alegação de incompetência do Juízo, a impugnação ao valor da causa, rejeitado o exame de negócio jurídico entre terceiros. Os pontos controvertidos foram fixados e o ônus da prova foi distribuído. Determinada a manifestação sobre documentos anexados em réplica. Indeferida a produção de provas e rejeitada a impugnação aos documentos apresentados.”

O Juízo da 1ª Vara Cível de Sobradinho assim decidiu (56789310 - Pág. 14):

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido reivindicatório e determino que a autora URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. seja imitada na posse do imóvel objeto da matrícula n. 18.025 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto P, Lote 42, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF. Condeno a parte ré a pagar à UPSA indenização pelos frutos civis do imóvel que deixou de lucrar, no valor correspondente ao aluguel mensal do lote, sem as benfeitorias. Fixo a data da citação 03.03.2022 (Id. 117183962) como termo inicial da obrigação de pagar, sendo o termo final a efetiva imissão do autor na posse. Os valores serão apurados em liquidação por arbitramento. Deixo de fixar critério de correção porque os aluguéis serão liquidados de acordo com o valor atual de mercado. Incidirão juros de mora de 1% ao mês a partir da liquidação. JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL. Condeno os réus reconvintes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Fixo os honorários da reconvenção em 10% do valor da causa na reconvenção. A parte ré não poderá ser retirada do imóvel até que seja definido o valor do terreno, para efeito de aplicação do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do CC. Caberá à parte ré iniciar o processo de liquidação por arbitramento no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de ser considerado que não tem interesse na liquidação. Neste caso, será expedido, imediatamente, o mandado de imissão na posse. Declaro extinto o processo com fundamento no art. 487, I, c/c 485, I, do CPC. Em razão da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios. Fixo os honorários em 10% do valor da condenação. O mandado de imissão na posse somente pode ser expedido depois de fixado o valor do terreno e das benfeitorias, ou depois de transcorrido o prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sem que tenha sido iniciada a liquidação pela parte requerida.”

Os requeridos apelam (ID 56789316), com preparo regular (ID 56789318 - Pág. 1).



Preliminarmente, afirmam que se trataria de área objeto da Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400 pela União, com trâmite perante o TRF da 1ª Região, motivo pela qual pugnam pelo sobrestamento da lide até a referida solução.

Ainda em preliminar, requerem a redução do valor da causa, para que seja fixado no montante de R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais). Aduzem que o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) não reflete o valor da terra nua, bem como que *“a pretensão de vantagem econômica da parte Apelada, não poderá levar em conta a edificação e demais benfeitorias existentes no lote e no condomínio, pois para isto não contribuiu. Toda a infraestrutura, como instalação da energia, rede de água, asfaltamento, meio-fio, portaria, área de lazer e demais benfeitorias foram realizadas pelos condôminos. Portanto, o eventual direito da Apelada cinge-se apenas e tão somente à terra-nua”*.

Quanto ao mérito, sustentam que o art. 1.238 do CC não se subordina a nenhuma outra norma e que *“a questão urbanística e ambiental, de que cuida a Lei 6.766/79, não pode ser empecilho para a aquisição da propriedade pela usucapião, como acentuado na r. sentença recorrida”*.

Afirmam que *“no caso da região do Grande Colorado, é incontroverso a anuência tácita do governo da época à implantação dos condomínios, haja vista que não se ocupa uma área, com 54 condomínios, com cerca de 7.500 lotes e 40.000 pessoas em aproximadamente 4 anos, sem a complacência do poder público. Além disso, a instalação de energia no local pela CEB, à época empresa pública do GDF, não deixa nenhuma dúvida sobre a tolerância e aprovação tácita do governo”*. Trazem, ainda, jurisprudência que entende amparar-lhe o direito.

Por fim, fazem os seguintes pedidos (ID 56789316 - Pág. 22):

“a) com base na fundamentação expendida, requer a reforma do julgado para que seja fixado o valor da causa em R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais); b) em face da Ação de Oposição da União, requer o sobrestamento do feito até que seja decidida a questão da oposição; c) caso ultrapassadas as preliminares suscitadas, no mérito, requer o provimento deste recurso de apelação para reconhecer e declarar a aquisição originária em face da ocupação duradoura, mansa e pacífica, com ânimo de dono, ou seja, a aquisição pela usucapião e como razão impeditiva de deferimento da reivindicatório, com reconhecimento do direito do possuidor de permanecer no lote reivindicado; d) no entanto, na hipótese de manutenção da decisão recorrida, requer o provimento do recurso para que seja facultado aos possuidores, ora recorrentes, nestes autos e na posse do imóvel, exercer o direito de aquisição da terra-nua e, em sendo superior o valor das benfeitorias, conforme previsto no art. 1.255 do CC, com a discussão dos valores em regular liquidação de sentença; e) em havendo o provimento do presente recurso, a parte Apelante pleiteia pela alteração da distribuição dos ônus da sucumbência;”

Contrarrazões apresentadas no ID 56789328, em que a autora/apelada requer o não conhecimento parcial do apelo, em razão da falta de interesse recursal quanto ao item “d”, relacionado ao pedido de acessão inversa previsto no Art. 1.255 do Código Civil. A parte recorrida

alega que já houve provimento judicial em favor dos apelantes quanto ao referido ponto. No mérito, pede o não provimento do apelo dos requeridos.

A autora apela (ID 56789323), com preparo regular (ID 56789325 - Pág. 1).

Afirma que “a sentença merece reforma na parte que assegura aos APELADOS o direito de adquirir a propriedade do imóvel por acessão inversa na forma do art. 1.255, parágrafo único do CC, pois o direito pretendido é condicionado à boa-fé do ocupante, bem como em relação aos honorários arbitrados aos patronos da APELANTE”. Aduz, em suma, a impossibilidade de aplicação do referido dispositivo legal diante da ausência de boa-fé dos apelados no exercício da posse do imóvel. Afirma que “os apelados adquiriram o lote em evidente marcada fraude à lei, porque sempre souberam da irregularidade e ilegalidade do imóvel”.

Em relação aos honorários sucumbenciais, requer que sejam arbitrados sobre o valor da condenação somados ao valor do imóvel objeto da ação de reivindicação, nos seguintes termos:

Assim, traz os seguintes pedidos (ID 56789323 - Pág. 19):

“61. Por todo o exposto, requer-se seja dado provimento ao presente recurso de apelação para reformar parcialmente a sentença recorrida no ponto que garantiu aos Apelados o direito de adquirir o terreno na hipótese do mesmo ser avaliado em quantia consideravelmente inferior ao das construções ILEGAIS erigidas sobre ele, determinando-se assim a imediata imissão da UP no imóvel de sua propriedade. 62. Ademais, em relação aos honorários sucumbenciais arbitrados em razão da procedência da ação reivindicatória, a APELANTE pugna pelo provimento do apelo para integrar à base de cálculo dos honorários sucumbenciais o valor referente ao proveito econômico obtido na procedência do pedido reivindicatório – possuindo como parâmetro o valor do imóvel (R\$ 300.000,00), em acréscimo ao valor da condenação pelo uso indevido no imóvel (a ser apurado em liquidação de sentença).”

Contrarrazões apresentadas no ID 56789329, nas quais os requeridos/apelados pedem o não provimento do recurso de apelação da parte autora.

Após regular intimação (ID 57437709 - Pág. 1), os requeridos não se manifestaram acerca da preliminar trazida em contrarrazões.

Parecer do Ministério Público (ID 58023922) apresentado pela ausência de interesse em intervir no feito.

O presente recurso foi incluído na 13ª Sessão Ordinária Presencial, e, em sessão de julgamento, a autora/apelante (URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A.) reiterou a intenção de acordo deduzida na petição de ID 60055470, sendo que a parte contrária anuiu com a tentativa de acordo.

Desse modo, para estimular a conciliação entre as partes como método mais efetivo de se alcançar a pacificação social (art. 3º, § 3º, do CPC), ao ID 60135414 foi concedido prazo de 10 (dez) dias para que tentassem um acordo.



Ao ID 60549996, a ré/apelada, informa que não chegaram a um acordo, ao que requer a reinclusão do processo na pauta de julgamento.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - Relator

Do conhecimento.

Em contrarrazões, o autor requereu o não conhecimento parcial do apelo dos requeridos, em razão da falta de interesse recursal quanto ao item “d”, relacionado ao pedido de acessão inversa previsto no Art. 1.255 do Código Civil.

De fato, mostra-se ausente o interesse recursal dos requeridos, eis que o ponto foi deferido em seu favor.

Eis o pedido formulado em apelação (ID 56789316 - Pág. 22):

“d) no entanto, na hipótese de manutenção da decisão recorrida, requer o provimento do recurso para que seja facultado aos possuidores, ora recorrentes, nestes autos e na posse do imóvel, exercer o direito de aquisição da terra-nua e, em sendo superior o valor das benfeitorias, conforme previsto no art. 1.255 do CC, com a discussão dos valores em regular liquidação de sentença.”

Conforme se constata da leitura da r. sentença de ID 56789310 - Pág. 14, restou consignado no dispositivo o seguinte:

“A parte ré não poderá ser retirada do imóvel até que seja definido o valor do terreno, para efeito de aplicação do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do CC. Caberá à parte ré iniciar o processo de liquidação por arbitramento no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de ser considerado que não tem interesse na liquidação. Neste caso, será expedido, imediatamente, o mandado de imissão na posse. Declaro extinto o processo com fundamento no art. 487, I, c/c 485, I, do CPC.”

Assim, por ausência de interesse recursal, ACOLHO a preliminar de conhecimento parcial do apelo dos requeridos relativamente apenas ao pedido no item “d” de ID 56789316 - Pág. 22.

Desse modo, preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade, conheço parcialmente o apelo dos requeridos, nos termos da fundamentação supra, e conheço do apelo da parte autora, os recebendo em ambos os efeitos, nos termos do Art. 1.012 do CPC.

Preliminar de sobrestamento da lide

Preliminarmente, os requeridos afirmam que a área em litígio se trata do mesmo objeto da Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400 pela União, com trâmite perante o TRF da 1ª Região, motivo pela qual pugnam pelo sobrestamento da lide até a referida solução.

Entretanto, mesmo que a referida ação judicial cuide da mesma área, não se constata qualquer irregularidade ou a existência de procedimento administrativo ou judicial com o fim de desconstituição da matrícula do imóvel existente de forma regular em nome do autor, nos termos da Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973.

Eis trecho do parecer da lavra da ilustre Procuradora de Justiça Leonora Brandão Mascarenhas Passos Pinheiro sobre a questão (ID 58023922):

“Quanto à suspeita de que a área em litígio poderia ser de propriedade da União, verifica-se que a questão já está sendo discutida na Justiça Federal, na Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400, inclusive com atuação do Ministério Público Federal naquela seara. Por conseguinte, enquanto não há decisão definitiva naqueles autos, não há que se desconsiderar que a área em questão já possui registro próprio, como bem mencionou a d. Juíza sentenciante, ao analisar o título de propriedade sob o qual se funda a ação (id 56789310): “O Registro Imobiliário, por sua vez, é regulado pela Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), cujo objetivo é conferir “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (art. 1º). Isso significa que os atos sujeitos ao Registro Público possuem presunção de autenticidade, segurança e eficácia, desde que realizados segundo os critérios estabelecidos na lei de regência. Conforme a própria Lei de Registros Públicos, tal presunção não é absoluta, podendo ser desconstituída mediante a instauração de procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos, ou mediante a instauração de processo judicial... Assim, tanto o Código Civil quanto a LRP exigem ação específica para suprimir a presunção de verdade e autenticidade proveniente do Registro Público de Imóveis. Não foi noticiado nestes autos o ajuizamento de ação com tal finalidade. Nesse contexto, impende concluir que a UPSA demonstrou ser proprietária do imóvel reivindicado. O fato de ainda estar em curso a ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não interfere nos fundamentos ora estabelecidos, tendo em vista que, por atender aos requisitos acima expostos, a referida ação, ainda em curso, não suprime a presunção de propriedade proveniente do registro imobiliário.” (grifo nosso) Em conclusão, a intervenção do MPDFT não se justifica no presente caso, afinal, como a União não foi citada na origem, mesmo que a gleba lhe pertença – o que até o momento não foi comprovado e ainda está em discussão no âmbito da Justiça Federal - a sentença prolatada pelo Juízo a quo não tem o condão de fazer coisa julgada contra ela.”



No mesmo sentido, peço vênia para transcrever trecho da r. sentença recorrida (ID 56789310):

“O art. 1.245 do Código Civil estabelece que o proprietário do imóvel é a pessoa indicada no Registro Imobiliário. A propósito, confira-se: Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. O Registro Imobiliário, por sua vez, é regulado pela Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), cujo objetivo é conferir “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (art. 1º). Isso significa que os atos sujeitos ao Registro Público possuem presunção de autenticidade, segurança e eficácia, desde que realizados segundo os critérios estabelecidos na lei de regência. Conforme a própria Lei de Registros Públicos, tal presunção não é absoluta, podendo ser desconstituída mediante a instauração de procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos, ou mediante a instauração de processo judicial. A propósito, transcrevo o art. 212 da Lei 6.015/73: Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (grifos nossos) Lei 6.015/73 é ainda específica no que toca à necessidade de participação no processo de todos aqueles que forem atingidos pela medida. Tal dispositivo encerra a materialização da obrigatoriedade de exercício do contraditório. Note-se que a Lei referida é anterior à Constituição de 1988, oportunidade em que o contraditório foi elevado a princípio norteador do processo civil. Por oportuno, confira-se: Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). § 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (...) Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução. (Renumerado do art. 217 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975) Assim, tanto o



Código Civil quanto a LRP exigem ação específica para suprimir a presunção de verdade e autenticidade proveniente do Registro Público de Imóveis. Não foi noticiado nestes autos o ajuizamento de ação com tal finalidade. Nesse contexto, impende concluir que a UPSA demonstrou ser proprietária do imóvel reivindicado. O fato de ainda estar em curso a ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não interfere nos fundamentos ora estabelecidos, tendo em vista que, por atender aos requisitos acima expostos, a referida ação, ainda em curso, não suprime a presunção de propriedade proveniente do registro imobiliário.”

REJEITO, assim, a preliminar de sobrestamento do feito.

Preliminar de redução do valor da causa

O art. 292, incisos IV e V, do CPC estabelece o seguinte:

“Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...) IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; V - na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, o valor pretendido; (...)”

Em preliminar, os requeridos requerem a redução do valor da causa, para que seja fixado no montante de R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais).

Entretanto, o valor indicado pela autora (R\$300.000,00) corresponde melhor ao valor da área ou do bem objeto do pedido, posto que se trata de imóvel situado ao Condomínio Mansões Colorado, no Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF.

A pretensão econômica da parte autora coincide, assim, com o montante indicado na petição inicial.

REJEITO, assim, a preliminar de redução do valor da causa.

Mérito.

Os requeridos sustentam em suas razões que o Art. 1.238 do CC não se subordina a nenhuma outra norma e que *“a questão urbanística e ambiental, de que cuida a Lei 6.766/79, não pode ser empecilho para a aquisição da propriedade pela usucapião, como acentuado na r. sentença recorrida”*.

Afirmam que *“no caso da região do Grande Colorado, é incontroverso a anuência tácita do governo da época à implantação dos condomínios, haja vista que não se ocupa uma área, com 54 condomínios, com cerca de 7.500 lotes e 40.000 pessoas em aproximadamente 4 anos, sem a complacência do poder público. Além disso, a instalação de energia no local pela CEB, à*

época empresa pública do GDF, não deixa nenhuma dúvida sobre a tolerância e aprovação tácita do governo”. Traz, ainda, jurisprudência que entende amparar-lhe o direito.

Pedem, assim, o reconhecimento da aquisição do bem imóvel por usucapião, tendo em vista o período que exercem a posse sobre a referida área.

Sem razão.

O Art. 1.238 do Código Civil dispõe que 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.

O parágrafo único do mesmo dispositivo prevê, por sua vez, que o prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Conforme se constada da leitura da certidão da matrícula 18.205 do 7º ORI, o bem imóvel objeto da ação (Lote 42 do Conjunto P do Condomínio Mansões Colorado, no Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF) foi matriculado em 09 de março de 2016 (ID 56788154).

A ação reivindicatória foi ajuizada em 24/09/2021, após decorridos apenas 5 anos da regularização do bem.

Conforme bem decidiu o MM Juízo monocrático, não se mostra possível que o adquirente de terreno irregular utilize o tempo decorrido durante a condição de irregularidade para invocar a declaração de aquisição de propriedade pela usucapião.

Nesse contexto, não é admissível que a ação de usucapião seja empregada como via transversa para a regularização de loteamentos irregulares, em evidente detrimento do projeto fundiário e ambiental do Distrito Federal, sem a observância dos parâmetros urbanísticos legais.

Para melhor compreensão da matéria, peço vênica para transcrever um trecho da r. sentença *a quo*:

“Por já observar as diretrizes estabelecidas pelo art. 182 da CF, a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, foi recepcionada pelo novo texto constitucional. A referida Lei estabelece as diretrizes de ordem urbanística a serem observadas pelos empreendedores de parcelamentos de solo urbano, de forma que a cidade atenda aos princípios impostos pela Carta Constitucional, de forma a garantir que a propriedade privada seja utilizada de forma a viabilizar o alcance da cidade que preserva o bem estar de seus habitantes. Tanto os preceptivos supramencionados quanto a Lei 6.766/79 visam conferir concretude a aspectos diversos do direito de propriedade. A interpretação e aplicação dessas normas deve ser realizada de tal forma que ambas tenham sua vigência respeitada, dado a relevância do bem jurídico que cada uma objetiva resguardar. Isso porque os direitos assegurados constitucionalmente não podem ser objeto de interpretação que lhes restrinja o alcance e eficácia. As normas constitucionais devem ser aplicadas de forma que seja assegurado um mínimo de efetividade

aos institutos aparentemente em conflito. Assim, os direitos derivados do loteamento do solo urbano somente podem ser exercidos em sua plenitude se o loteamento for constituído conforme as diretrizes estabelecidas na Lei 6.766/79, bem como se forem observadas todas as normas relacionadas ao zoneamento e ocupação do solo urbano pelo Município no qual o terreno está inserido. Por raciocínio inverso, se o solo for fracionado em área que caracterize parcelamento para fins urbanos, tanto aquele que empreendeu o fracionamento quanto aquele que se sujeitou à tal condição de irregularidade devem sofrer os efeitos de sua conduta, sob pena de revogação tácita da Lei de Parcelamento do Solo Urbano por sua violação sistemática. Nesse caso, isso significaria que o interesse jurídico resguardado pela Lei de Parcelamento de Solo - a cidade que garanta o bem-estar de seus habitantes - não é digno de proteção jurídica. Diante de tais razões, entendo que enquanto o loteamento permanece em situação irregular, ou seja, enquanto o loteamento não se enquadra nas diretrizes legais para a sua constituição, não é possível que tanto o loteador quanto os adquirentes dos terrenos insertos no loteamento invoquem contra terceiros direitos inerentes ao bem jurídico propriedade, pois entendimento diverso significaria permitir que tanto um quanto o outro se beneficiassem em razão de ato ilícito por si mesmo praticado. Nesses termos, não é possível ao adquirente do terreno irregular, enquanto persistir a condição de irregularidade, valer-se do tempo decorrido na condição de irregularidade para invocar a declaração de aquisição de propriedade pela usucapião. O reconhecimento da usucapião em situação similar implicaria em regularização do empreendimento por via transversa, sem a observância dos parâmetros urbanísticos. (...) O imóvel objeto da matrícula n. 18.025 tornou-se bem de uso em atenção às funções sociais, o que compreende às normas de interesse urbanístico e ambientais em 09/03/2016, data de inscrição do imóvel no registro imobiliário. Neste caso, o registro é usado como parâmetro do reconhecimento do cumprimento das normas aplicáveis à constituição da propriedade, observado que este, como direito Constitucional, deve observar a função social. Em sendo assim, os autores somente passaram a exercer posse com ânimo de dono em bem que atende à função social da propriedade a partir de 09/03/2016. A presente ação foi ajuizada em 24/09/2021. Não transcorreu o prazo de usucapião do bem. O contrato de promessa de compra e venda de Id 117186252 demonstra que a parte ré adquiriu os direitos sobre o imóvel em 2/08/2013. A cadeia de possuidores apresentada demonstra que a posse retroage a 10/10/1997. Foram juntados aos autos documentos que comprovam a ocupação do imóvel. Os documentos apresentados evidenciam que a ré construiu no bem e nele reside desde então. Tais documentos são suficientes para demonstrar a posse e o ânimo de dono. Contudo, como já exposto, somente a partir de 09 de março de 2016 a ocupação do imóvel pode ser considerada como prazo para a usucapião. No momento do ajuizamento desta ação, 07/04/2021, ainda não tinha fluído o prazo para a usucapião extraordinária, qual seja, dez anos, nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do CPC. Rejeito o pedido de declaração de usucapião.”

No mesmo sentido, seguem alguns julgados deste egrégio TJDF, *in verbis*:



“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. PARCELAMENTO IRREGULAR. USUCAPIÃO. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INDENIZAÇÃO POR OCUPAÇÃO DO LOTE. I - Para aquisição da propriedade imóvel pela usucapião é necessária a matrícula individualizada do bem, art. 176 da Lei 6.015/73. II - O imóvel rural localizado no Condomínio Mansões Colorado pertencia a uma área parcelada irregularmente, razão pela qual não possuía 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. III - A regularização fundiária e individualização da unidade imobiliária foi matriculada no Registro de Imóveis pela Urbanizadora Paranoazinho em 2016, data a partir da qual se inicia a contagem do prazo para usucapião do imóvel. IV - A posse injusta do imóvel gera direito ao proprietário do bem de perceber indenização dos frutos civis pela ocupação, contada da data da citação na ação reivindicatória. V - Apelação desprovida.” (Acórdão 1343758, 07128249620198070006, Relator: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/6/2021, publicado no DJE: 17/6/2021.)

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MÉRITO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO DA ÁREA. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. 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. O parcelamento do solo urbano requer o cumprimento de exigências urbanísticas e ambientais fixadas pela Administração Pública, com base na legislação de regência, tais como a Lei de Registros Públicos (n. 6.015/73) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (n. 6.766/79). 3. Tratando-se de loteamento particular irregular, estabelecido sobre uma gleba de terra em área rural denominada "Chácara 33", desmembrada da gleba chamada "Fazenda Santa Maria", sem projeto urbanístico devidamente aprovado e registrado (parcelamento irregular do solo), não há falar em aquisição de propriedade, por meio do instituto da usucapião, sob pena de parcelamento do solo urbano em desacordo com as leis e em usurpação indevida da competência do Poder Público distrital (CRFB, art. 182). 4. Negou-se provimento ao recurso.” (Acórdão 1619686, 00018683120168070018, Relator: LEILA ARLANCH, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 21/9/2022, publicado no DJE: 4/10/2022.)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. IRDR 8. DISTINÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO BEM. NÃO OCORRÊNCIA. BENFEITORIAS. BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO. DESDE A CITAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CORREÇÃO DE OFÍCIO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Não se conhece da apelação na parte que busca a reforma no que concerne à indenização por benfeitorias e direito de optar pela aquisição do imóvel, definidos na sentença nos exatos termos requeridos na peça recursal. 2. As disposições da tese firmada no IRDR 8 deste e. Tribunal não se aplicam a qualquer processo que verse sobre usucapião de terreno situado em área de parcelamento irregular, mas



apenas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina - DF, em razão das particularidades que envolvem a área. 3. Usucapião consubstancia modo originário de aquisição da propriedade, afigurando-se prescindível o justo título e a boa-fé para fins de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil. 3.1. Contudo, é inconteste que o direito de usucapir encontra limite no princípio da função social da propriedade, cumprida apenas e exclusivamente quando se atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, por força do art. 182, § 2º, da CF. 3.2. No caso, não houve o transcurso do prazo estabelecido no art. 1.238 do Código Civil para a aquisição pela usucapião, uma vez que o lote urbano inserido no Jardim Ipanema, Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF, foi inicialmente implantado como loteamento irregular, porém foi regularizado em 08/07/2019, sendo que a pretensão para usucapir o imóvel começa dessa data. 4. Não havendo provas para a imputação de má-fé ao caso, deve-se reconhecer a boa-fé do ocupante do imóvel, pois o loteamento foi efetivado há anos por pessoa que afirmou ser a titular dos direitos sobre o bem. 4.1. Logo, irretocável a sentença que condenou a parte autora em indenizar a ré pelas benfeitorias realizadas no bem, devendo os valores do terreno e das edificações serem adequadamente apurados para se verificar a possibilidade de aquisição da propriedade do imóvel pela ré, caso as construções por ela edificadas ultrapassem significativamente o valor do terreno, da forma como determinado no ato decisório (art. 1.255, parágrafo único, do CC). 5. A posse injusta do imóvel gera direito ao proprietário do bem de perceber indenização por lucros cessantes, contada da data da citação na ação reivindicatória. 6. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve levar em conta a quantidade de pedidos deduzidos na ação e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pedido. Precedentes do STJ. 7. Quando o juiz tiver de decidir independentemente de pedido, o que ocorre, por exemplo, relativamente às custas e honorários, nos termos do art. 82, § 2º e art. 85 do CPC, a omissão pode ser sanada, inclusive de ofício, pelo Tribunal. 8. Apelação da ré conhecida em parte e, nessa extensão, parcialmente provida. Apelação da autora conhecida e não provida.” (Acórdão 1814841, 07134305620218070006, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 21/2/2024, publicado no DJE: 1/3/2024.)

Cumprido salientar, ainda, que os julgados trazidos pelos requeridos em seu recurso de apelação, com o intuito de afastar o entendimento supracitado, não se aplicam ao presente caso, tendo em vista a presença de violação à Lei de Parcelamento do Solo anteriormente a regularização do loteamento, sendo mister a manutenção do registro do imóvel em Cartório como marco inicial para o prazo de aquisição originária da propriedade pelos eventuais possuidores. Desse modo, inexistente violação ao entendimento do IRDR 8 do TJDF.

Eis trecho da r. sentença sobre a questão (ID 56789310), *in verbis*:

“O art. 176 da Lei de Registro Públicos estabelece que para a regularização fundiária faz-se necessária a caracterização e individualização da unidade imobiliária. Segundo a certidão da matrícula 18.205 do 7º ORI, o imóvel foi matriculado em 09/03/2016. Em razão do registro realizado, é presumível que todas as normas



relativas a constituição da propriedade foram observadas. A partir da data do registro nasceu tanto para o ocupante do terreno quanto àquele que promoveu a regularização do loteamento todos os direitos decorrentes da regularização. Nesse sentido, a partir da regularização do loteamento concretizou-se a função social da propriedade. A digno de nota que os direitos constitucionalmente assegurados são concretizados por meio de normas infraconstitucionais. Assim, o direito de propriedade é regulamentado pela legislação infraconstitucional tanto no que diz respeito à sua aquisição, quanto ao seu exercício e perda. Isso também se verifica em relação a todos os demais direitos protegidos pela Carta Constitucional. Perfilho a linha de entendimento no sentido de que todas as normas do ordenamento jurídico devem ser respeitadas, inclusive aquelas de cunho urbanístico e ambiental, de forma que, para aferir a configuração da função social da propriedade deve ser observado se aquele que busca reconhecimento da propriedade se adequa à função social em toda a sua plenitude. No caso do tema 1025, cuja aplicação a parte pretende que seja observada nestes autos, a premissa de fato sobre a qual se assenta o julgado do Superior Tribunal de Justiça é diversa da premissa de fato sobre a qual se assenta a análise do presente pedido. De fato, no caso do loteamento implementado no Setor Tradicional de Planaltina, a moldura de fato foi assentada pela Exm^a. Sr^a. Des^a. Relatora do IRDR instaurado nos autos do processo n. 2016.00.2.048736-3, nos seguintes termos: 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 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. 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 (...) 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. (...) 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. Segundo o trecho transcrito, os imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina foram alienados por meio de alvará a particulares, antes de ultimadas as providências para regularização do loteamento. Toda a infraestrutura urbana foi fornecida pelo Poder Público e não havia questão de ordem urbanística a impedir a regularização da área. Segundo o entendimento exposto, não há violação à Lei de Parcelamento do Solo urbano a impedir a aquisição da propriedade pela usucapião. O entendimento do IRDR n. 8 do TJDFT foi confirmado pelo STJ em julgamento de IRDR, tema 1025. No caso em análise, contudo, há violação à Lei de Parcelamento do Solo e alegação de violação à Legislação Ambiental. Tais violações não mais subsistem, tendo em vista a regularização do loteamento. Logo, a regularização deve ser mantida como marco inicial para a realização dos demais direitos relacionados ao imóvel.”

Por conseguinte, a r. sentença deve ser mantida quanto à improcedência do pedido de aquisição do bem imóvel por usucapião.

Quanto ao recurso de apelação da parte autora, aduz que “a sentença merece reforma na parte que assegura aos APELADOS o direito de adquirir a propriedade do imóvel por acessão inversa na forma do art. 1.255, parágrafo único do CC, pois o direito pretendido é condicionado à boa-fé do ocupante, bem como em relação aos honorários arbitrados aos patronos da APELANTE”. Aduz, em suma, a impossibilidade de aplicação do referido dispositivo legal diante da ausência de boa-fé dos apelados no exercício da posse do imóvel. Afirma que “os apelados adquiriram o lote em evidente marcada fraude à lei, porque sempre souberam da irregularidade e ilegalidade do imóvel”.

Sem razão.

O Art. 1.255, parágrafo único do Código Civil, assim dispõe:

“Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.”

No caso dos autos, não há dúvida acerca da boa-fé objetiva dos requeridos quanto às edificações realizadas na propriedade imóvel, tendo em vista a evidente e peculiar situação fundiária do Distrito Federal quanto à compra e venda de imóveis em condomínios pendentes de regularização.

A circunstância peculiar do Distrito Federal atrai nesses casos a boa-fé daqueles que compram imóveis em tal situação, não havendo no caso específico ora analisado qualquer



evidência que as partes tenham incorrido em má-fé.

Sobre o tema, assim se manifestou o culto Juízo do conhecimento original (ID 56789310 - Pág. 11 a 13), *in verbis*:

“A parte UPSA formula pedido para ser imitada na posse do imóvel. O art. 1.228 do CC assegura ao proprietário o direito de reaver o bem de quem injustamente o possui ou detenha. Todavia, determina o parágrafo único do art. 1.255 do CC que se a construção erigida no imóvel alheio exceder consideravelmente o valor do terreno aquele que edificou de boa-fé adquirirá a propriedade do solo mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo entre as partes. A aplicação do parágrafo único do art. 1.255 do CC exige que o possuidor esteja de boa-fé para a aplicação do dispositivo referido. No caso em exame, não considero que a parte ré estava de má-fé ao adquirir os direitos sobre o terreno. O parcelamento irregular da Fazenda Paranoazinho foi efetivado há anos por pessoa que afirmou ser a titular dos direitos sobre o bem. Além disso, na época, o parcelamento irregular do solo era muitas vezes defendido por autoridades públicas locais que, não raro, advogavam no sentido da regularização, sem outras consequências para os adquirentes. Alie-se a isso o fato de não haver resposta oficial para a demanda por moradia a preços acessíveis no Distrito Federal naquela época. Tudo isso serviu de background para o fomento da irregularidade, da inobservância à lei e, conseqüentemente, para o agravamento da situação fundiária no Distrito Federal. Essa situação era e é conhecida por aqueles que viveram e vivem no Distrito Federal a partir da década de 1980. Diante da realidade, medidas foram tomadas pelo Distrito Federal com vistas a solucionar a questão. Empreendimentos edificadas em áreas públicas foram regularizados e os ocupantes puderam adquirir a propriedade dos terrenos nos quais edificaram suas residências. Tudo isso levou à crença coletiva de que todos os empreendimentos eram regularizáveis, a crença de que os ocupantes não perderiam todo o patrimônio investido para edificar nos terrenos sabidamente irregulares. No caso dos imóveis públicos, foi e é necessário a compra da terra nua da Terracap. Nesse contexto social e jurídico, não há como reconhecer, de pronto, a má-fé daqueles que edificaram nos terrenos irregulares, tendo em vista que até mesmo autoridades públicas de grande escalão, tais como Governadores e membros do Poder Legislativo Local, defendiam e defendem a possibilidade de regularização desses empreendimentos. Assim, embora os adquirentes, porque sabedores de tal situação, não possam ser considerados possuidores de boa-fé, na dicção da Lei Civil, também não podem ser considerados possuidores de má-fé. Para resolver a questão relativa a eventual ressarcimento pelas edificações realizadas nos imóveis irregulares, solução que melhor resolve a intrincada situação jurídica e social é aquela que assegura aos adquirentes dos terrenos a possibilidade de serem indenizados pelas edificações realizadas, até porque entender de forma diversa acarretaria enriquecimento sem causa da proprietária da terra nua. É bom lembrar ser de conhecimento comum que a empresa Urbanizadora Paranoazinho, tinha pleno conhecimento da edificação dos terrenos ao adquirir a propriedade da terra nua do Espólio de José Cândido de Souza de forma que é presumível que a referida empresa assumiu o risco eventual de pagar indenização aos ocupantes na hipótese de ser reintegrada na posse do terreno. Aliás, não se pode perder de vista que as construções realizadas nos loteamentos por todos aqueles que



edificaram no local favorecem a regularização dos imóveis, dado que o vulto das ocupações promove a pressão social necessária para que sejam encontradas soluções que viabilizam a regularização. Por todas essas razões, entendo ser aplicável o disposto o art. 1.219 do CC reconhece o direito à indenização pelas benfeitorias edificadas no terreno, sendo possível, inclusive, a aquisição do terreno pelo possuidor caso ocorra a hipótese prevista no art. 1255, parágrafo único do CC. Contudo, não foi solicitada a indenização por benfeitorias. A parte pretende a aplicação do art. 1.255 do CC, ou seja, a parte pretende a fixação do valor do terreno, observado o valor da terra nua. Dispõe o art. 1.255 do CC: Art. 1255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo. A aplicação do dispositivo legal em exame pressupõe que o valor das benfeitorias exceda expressivamente o valor do terreno. A questão fica remetida para a fase de liquidação de sentença. No que toca ao que deverá ser considerado para o cálculo do valor do terreno, a edificação realizada pela parte ré não poderá ser considerada no cômputo. Os demais critérios de cálculo serão definidos por ocasião da liquidação, haja vista que o tema é eminentemente técnico. Enquanto a questão relativa ao valor do terreno não for resolvida, o réu não poderá ser retirado do bem.”

Desse modo, deve ser mantida integralmente a r. sentença em relação ao referido ponto.

Honorários Sucumbenciais.

Em relação aos honorários sucumbenciais, a parte autora requer que sejam arbitrados sobre o valor da indenização somados ao valor do imóvel objeto da ação de reivindicação, nos seguintes termos:

Assim, traz o seguinte pedido (ID 56789323 - Pág. 19):

“...em relação aos honorários sucumbenciais arbitrados em razão da procedência da ação reivindicatória, a APELANTE pugna pelo provimento do apelo para integrar à base de cálculo dos honorários sucumbenciais o valor referente ao proveito econômico obtido na procedência do pedido reivindicatório – possuindo como parâmetro o valor do imóvel (R\$ 300.000,00), em acréscimo ao valor da condenação pelo uso indevido no imóvel (a ser apurado em liquidação de sentença).”

O Juízo da 1ª Vara Cível de Sobradinho fixou os honorários em favor da parte autora em 10% (dez por cento) **sobre o valor da condenação** (56789310 - Pág. 14).

Na hipótese dos autos, a condenação dos requeridos se refere à sucumbência quanto ao pedido reivindicatório da parte autora, **bem como** ao pedido de indenização pelos frutos,



portanto, já contempla o somatório dos dois pedidos. Logo, nada a prover quanto a esta pretensão recursal.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **conheço parcialmente o recurso de apelação dos requeridos**, na parte conhecida, rejeito as preliminares de sobrestamento do feito e de redução do valor da causa e, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Conheço do recurso da parte autora, e a ele NEGO PROVIMENTO.

Diante do não provimento dos recursos de apelação, majoro em 1% (um por cento) os honorários fixados na origem.

É como voto.

A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

**RECURSOS DOS REQUERIDOS PARCIALMENTO CONHECIDOS E, NESTA PARTE, DESPROVIDOS.
RECURSO DA APELANTE URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A CONHECIDO E DESPROVIDO.
UNÂNIME.**



“URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (UPSA) ajuíza ação contra ANA CRISTINA SA FISCHER e ERIC FISCHER REMPE. A parte autora pretende ser imitada na posse do imóvel objeto da matrícula n. 18.025 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto P, Lote 42, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF, o qual se encontra ocupado pela parte requerida. Sustenta, com fundamento no art. 1.228 do CC, o direito de reivindicar o bem de sua propriedade. Defende a impossibilidade de reconhecimento de posse ad usucapionem tendo em vista o descumprimento da função social da propriedade. Argumenta fazer jus à indenização pelo uso indevido do bem pela parte ré, sob pena de ofensa ao princípio do enriquecimento sem causa. Pede o julgamento de procedência do pedido reivindicatório, com a determinação de desocupação compulsória do imóvel e sua imissão na posse do bem. Pede, cumulativamente, a condenação da parte ré ao pagamento de indenização pelo uso do bem, em valor a ser apurado em liquidação de sentença. Alternativamente, requer a condenação da parte ré ao pagamento de indenização à parte autora, correspondente aos gastos decorrentes da regularização do imóvel e à valorização proporcionada ao patrimônio do réu pela regularização, tudo apurado em liquidação de sentença. A inicial está instruída por documentos, dentre eles a certidão de Matrícula do imóvel (Id.104078795). Recolhidas as custas processuais iniciais. Resposta ao Id 117183962 apresentada por Ana Cristina Sá Fischer e por seu marido Eric Fischer Rempe. A parte ré requer a inclusão de Eric Fischer no feito. Suscitam a incompetência do juízo, impugnam o valor atribuído à causa. Impugnam a validade do título de propriedade em razão de estar em curso a ação de oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400, em que a União afirma ser sua a propriedade da Fazenda Paranoazinho. Alegam terem adquirido a propriedade do imóvel pela usucapião extraordinária, uma vez que reside, no bem sem oposição há mais de 15 anos. Aduzem que a autora decaiu do direito de reivindicar o imóvel, por tê-lo abandonado. Asseveram a aplicação do entendimento adotado no tema 1025ao caso em exame. Questionam o negócio jurídico que possibilitou a aquisição da propriedade da Fazenda Paranoazinho pela UPSA. Pugnam: a) pela inclusão de Eric no feito; b) pela declaração de incompetência; c) por ser acolhida a impugnação ao valor da causa; d) a suspensão do processo até que seja decidido se área é de propriedade da União; e) declaração de perda da propriedade em razão do abandono; f) a declaração de usucapião a transcrição da propriedade no registro imobiliário; g) o julgamento de improcedência do pedido reivindicatório; h) o reconhecimento da existência de sociedade de fato entre a UPSA e Tarcísio Márcio Alonso; i) a restrição do direito da autora à terra nua, sendo que o valor da terra nua deverá ser objeto de liquidação de sentença; j) em caso de condenação pelo uso do imóvel, que a condenação se restrinja ao valor da terra nua, assegurado o direito de retenção. A UPSA apresenta réplica ao Id 120472156, na qual se insurge contra a alegação de usucapião do imóvel, sob o fundamento de não transcorrer o prazo para a usucapião enquanto a parte viola a lei. Sustenta que a ré, ao adquirir terreno em loteamento irregular, violou conscientemente a Lei de Parcelamento do Solo, bem como normas urbanísticas e ambientais. Aduz que o Espólio do Proprietário anterior efetivou protestos que

interromperam o fluxo do prazo da usucapião. Assevera que a má-fé da ré impede o reconhecimento do direito de indenização por benfeitorias ou a retenção. Requer o julgamento de improcedência da reconvenção e de procedência do pedido inicial. Decisão saneadora ao Id 120472156. Determinado que fosse esclarecido se foi formulado pedido reconvenicional em relação à declaração de usucapião ou se a questão foi ventilada, tão somente, como matéria de defesa. A parte ré afirmou que a usucapião foi alegada como pedido reconvenicional. Indicou os confinantes e recolheu custas (Id 125539125). O pedido reconvenicional foi acolhido por meio da decisão de Id 135227657. Foram incluídos como confinantes: 1) Evanimar José Marques Carvalho; 2) Romaly Rodrigues de Carvalho; 3) Gustavo Aquino Nunes e 4) Condomínio Jardim Europa II. O Ministério Público afirmou não ter interesse em intervir no feito (Id 135868281). A UPSA ratificou os termos da réplica e resposta à reconvenção ao Id 138263732. Os confinantes foram citados e não se manifestaram. Edital de citação dos terceiros interessados ao Id 151530714. Nova decisão de saneamento e organização processual proferida ao Id 165690390. Rejeitada a alegação de incompetência do Juízo, a impugnação ao valor da causa, rejeitado o exame de negócio jurídico entre terceiros. Os pontos controvertidos foram fixados e o ônus da prova foi distribuído. Determinada a manifestação sobre documentos anexados em réplica. Indeferida a produção de provas e rejeitada a impugnação aos documentos apresentados.”

O Juízo da 1ª Vara Cível de Sobradinho assim decidiu (56789310 - Pág. 14):

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido reivindicatório e determino que a autora URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. seja imitida na posse do imóvel objeto da matrícula n. 18.025 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto P, Lote 42, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF. Condeno a parte ré a pagar à UPSA indenização pelos frutos civis do imóvel que deixou de lucrar, no valor correspondente ao aluguel mensal do lote, sem as benfeitorias. Fixo a data da citação 03.03.2022 (Id. 117183962) como termo inicial da obrigação de pagar, sendo o termo final a efetiva imissão do autor na posse. Os valores serão apurados em liquidação por arbitramento. Deixo de fixar critério de correção porque os aluguéis serão liquidados de acordo com o valor atual de mercado. Incidirão juros de mora de 1% ao mês a partir da liquidação. JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL. Condono os réus reconvintes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Fixo os honorários da reconvenção em 10% do valor da causa na reconvenção. A parte ré não poderá ser retirada do imóvel até que seja definido o valor do terreno, para efeito de aplicação do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do CC. Caberá à parte ré iniciar o processo de liquidação por arbitramento no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de ser considerado que não tem interesse na liquidação. Neste caso, será expedido, imediatamente, o mandado de imissão na posse. Declaro extinto o processo com fundamento no art. 487, I, c/c 485, I, do CPC. Em razão da sucumbência, condono a parte ré ao pagamento das custas processuais

e dos honorários advocatícios. Fixo os honorários em 10% do valor da condenação. O mandado de imissão na posse somente pode ser expedido depois de fixado o valor do terreno e das benfeitorias, ou depois de transcorrido o prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sem que tenha sido iniciada a liquidação pela parte requerida.”

Os requeridos apelam (ID 56789316), com preparo regular (ID 56789318 - Pág. 1).

Preliminarmente, afirmam que se trataria de área objeto da Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400 pela União, com trâmite perante o TRF da 1ª Região, motivo pela qual pugnam pelo sobrestamento da lide até a referida solução.

Ainda em preliminar, requerem a redução do valor da causa, para que seja fixado no montante de R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais). Aduzem que o valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) não reflete o valor da terra nua, bem como que *“a pretensão de vantagem econômica da parte Apelada, não poderá levar em conta a edificação e demais benfeitorias existentes no lote e no condomínio, pois para isto não contribuiu. Toda a infraestrutura, como instalação da energia, rede de água, asfaltamento, meio-fio, portaria, área de lazer e demais benfeitorias foram realizadas pelos condôminos. Portanto, o eventual direito da Apelada cinge-se apenas e tão somente à terra-nua”*.

Quanto ao mérito, sustentam que o art. 1.238 do CC não se subordina a nenhuma outra norma e que *“a questão urbanística e ambiental, de que cuida a Lei 6.766/79, não pode ser empecilho para a aquisição da propriedade pela usucapião, como acentuado na r. sentença recorrida”*.

Afirmam que *“no caso da região do Grande Colorado, é incontroverso a anuência tácita do governo da época à implantação dos condomínios, haja vista que não se ocupa uma área, com 54 condomínios, com cerca de 7.500 lotes e 40.000 pessoas em aproximadamente 4 anos, sem a complacência do poder público. Além disso, a instalação de energia no local pela CEB, à época empresa pública do GDF, não deixa nenhuma dúvida sobre a tolerância e aprovação tácita do governo”*. Trazem, ainda, jurisprudência que entende amparar-lhe o direito.

Por fim, fazem os seguintes pedidos (ID 56789316 - Pág. 22):

“a) com base na fundamentação expendida, requer a reforma do julgado para que seja fixado o valor da causa em R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais); b) em face da Ação de Oposição da União, requer o sobrestamento do feito até que seja decidida a questão da oposição; c) caso ultrapassadas as preliminares suscitadas, no mérito, requer o provimento deste recurso de apelação para reconhecer e declarar a aquisição originária em face da ocupação duradoura, mansa e pacífica, com ânimo de dono, ou seja, a aquisição pela usucapião e como razão impeditiva de deferimento da reivindicatório, com reconhecimento do direito do possuidor de permanecer no lote reivindicado; d) no entanto, na hipótese de manutenção da decisão recorrida, requer o provimento do recurso para que seja facultado aos possuidores, ora recorrentes, nestes autos e na posse do imóvel, exercer o direito de aquisição da terra-nua e, em

sendo superior o valor das benfeitorias, conforme previsto no art. 1.255 do CC, com a discussão dos valores em regular liquidação de sentença; e) em havendo o provimento do presente recurso, a parte Apelante pleiteia pela alteração da distribuição dos ônus da sucumbência;”

Contrarrazões apresentadas no ID 56789328, em que a autora/apelada requer o não conhecimento parcial do apelo, em razão da falta de interesse recursal quanto ao item “d”, relacionado ao pedido de acessão inversa previsto no Art. 1.255 do Código Civil. A parte recorrida alega que já houve provimento judicial em favor dos apelantes quanto ao referido ponto. No mérito, pede o não provimento do apelo dos requeridos.

A autora apela (ID 56789323), com preparo regular (ID 56789325 - Pág. 1).

Afirma que “a sentença merece reforma na parte que assegura aos APELADOS o direito de adquirir a propriedade do imóvel por acessão inversa na forma do art. 1.255, parágrafo único do CC, pois o direito pretendido é condicionado à boa-fé do ocupante, bem como em relação aos honorários arbitrados aos patronos da APELANTE”. Aduz, em suma, a impossibilidade de aplicação do referido dispositivo legal diante da ausência de boa-fé dos apelados no exercício da posse do imóvel. Afirma que “os apelados adquiriram o lote em evidente marcada fraude à lei, porque sempre souberam da irregularidade e ilegalidade do imóvel”.

Em relação aos honorários sucumbenciais, requer que sejam arbitrados sobre o valor da condenação somados ao valor do imóvel objeto da ação de reivindicação, nos seguintes termos:

Assim, traz os seguintes pedidos (ID 56789323 - Pág. 19):

“61. Por todo o exposto, requer-se seja dado provimento ao presente recurso de apelação para reformar parcialmente a sentença recorrida no ponto que garantiu aos Apelados o direito de adquirir o terreno na hipótese do mesmo ser avaliado em quantia consideravelmente inferior ao das construções ILEGAIS erigidas sobre ele, determinando-se assim a imediata imissão da UP no imóvel de sua propriedade. 62. Ademais, em relação aos honorários sucumbenciais arbitrados em razão da procedência da ação reivindicatória, a APELANTE pugna pelo provimento do apelo para integrar à base de cálculo dos honorários sucumbenciais o valor referente ao proveito econômico obtido na procedência do pedido reivindicatório – possuindo como parâmetro o valor do imóvel (R\$ 300.000,00), em acréscimo ao valor da condenação pelo uso indevido no imóvel (a ser apurado em liquidação de sentença).”

Contrarrazões apresentadas no ID 56789329, nas quais os requeridos/apelados pedem o não provimento do recurso de apelação da parte autora.

Após regular intimação (ID 57437709 - Pág. 1), os requeridos não se manifestaram acerca da preliminar trazida em contrarrazões.



Parecer do Ministério Público (ID 58023922) apresentado pela ausência de interesse em intervir no feito.

O presente recurso foi incluído na 13ª Sessão Ordinária Presencial, e, em sessão de julgamento, a autora/apelante (URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A.) reiterou a intenção de acordo deduzida na petição de ID 60055470, sendo que a parte contrária anuiu com a tentativa de acordo.

Desse modo, para estimular a conciliação entre as partes como método mais efetivo de se alcançar a pacificação social (art. 3º, § 3º, do CPC), ao ID 60135414 foi concedido prazo de 10 (dez) dias para que tentassem um acordo.

Ao ID 60549996, a ré/apelada, informa que não chegaram a um acordo, ao que requer a reinclusão do processo na pauta de julgamento.

É o relatório.



Do conhecimento.

Em contrarrazões, o autor requereu o não conhecimento parcial do apelo dos requeridos, em razão da falta de interesse recursal quanto ao item “d”, relacionado ao pedido de acessão inversa previsto no Art. 1.255 do Código Civil.

De fato, mostra-se ausente o interesse recursal dos requeridos, eis que o ponto foi deferido em seu favor.

Eis o pedido formulado em apelação (ID 56789316 - Pág. 22):

“d) no entanto, na hipótese de manutenção da decisão recorrida, requer o provimento do recurso para que seja facultado aos possuidores, ora recorrentes, nestes autos e na posse do imóvel, exercer o direito de aquisição da terra-nua e, em sendo superior o valor das benfeitorias, conforme previsto no art. 1.255 do CC, com a discussão dos valores em regular liquidação de sentença.”

Conforme se constata da leitura da r. sentença de ID 56789310 - Pág. 14, restou consignado no dispositivo o seguinte:

“A parte ré não poderá ser retirada do imóvel até que seja definido o valor do terreno, para efeito de aplicação do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do CC. Caberá à parte ré iniciar o processo de liquidação por arbitramento no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de ser considerado que não tem interesse na liquidação. Neste caso, será expedido, imediatamente, o mandado de imissão na posse. Declaro extinto o processo com fundamento no art. 487, I, c/c 485, I, do CPC.”

Assim, por ausência de interesse recursal, ACOLHO a preliminar de conhecimento parcial do apelo dos requeridos relativamente apenas ao pedido no item “d” de ID 56789316 - Pág. 22.

Desse modo, preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade, conheço parcialmente o apelo dos requeridos, nos termos da fundamentação supra, e conheço do apelo da parte autora, os recebendo em ambos os efeitos, nos termos do Art. 1.012 do CPC.

Preliminar de sobrestamento da lide

Preliminarmente, os requeridos afirmam que a área em litígio se trata do mesmo objeto da Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400 pela União, com trâmite perante o TRF da 1ª Região, motivo pela qual pugnam pelo sobrestamento da lide até a referida solução.



Entretanto, mesmo que a referida ação judicial cuide da mesma área, não se constata qualquer irregularidade ou a existência de procedimento administrativo ou judicial com o fim de desconstituição da matrícula do imóvel existente de forma regular em nome do autor, nos termos da Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973.

Eis trecho do parecer da lavra da ilustre Procuradora de Justiça Leonora Brandão Mascarenhas Passos Pinheiro sobre a questão (ID 58023922):

“Quanto à suspeita de que a área em litígio poderia ser de propriedade da União, verifica-se que a questão já está sendo discutida na Justiça Federal, na Ação de Oposição nº 0010214-65.2003.4.01.3400, inclusive com atuação do Ministério Público Federal naquela seara. Por conseguinte, enquanto não há decisão definitiva naqueles autos, não há que se desconsiderar que a área em questão já possui registro próprio, como bem mencionou a d. Juíza sentenciante, ao analisar o título de propriedade sob o qual se funda a ação (id 56789310): “O Registro Imobiliário, por sua vez, é regulado pela Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), cujo objetivo é conferir “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (art. 1º). Isso significa que os atos sujeitos ao Registro Público possuem presunção de autenticidade, segurança e eficácia, desde que realizados segundo os critérios estabelecidos na lei de regência. Conforme a própria Lei de Registros Públicos, tal presunção não é absoluta, podendo ser desconstituída mediante a instauração de procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos, ou mediante a instauração de processo judicial... Assim, tanto o Código Civil quanto a LRP exigem ação específica para suprimir a presunção de verdade e autenticidade proveniente do Registro Público de Imóveis. Não foi noticiado nestes autos o ajuizamento de ação com tal finalidade. Nesse contexto, impende concluir que a UPSA demonstrou ser proprietária do imóvel reivindicado. O fato de ainda estar em curso a ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não interfere nos fundamentos ora estabelecidos, tendo em vista que, por atender aos requisitos acima expostos, a referida ação, ainda em curso, não suprime a presunção de propriedade proveniente do registro imobiliário.” (grifo nosso) Em conclusão, a intervenção do MPDFT não se justifica no presente caso, afinal, como a União não foi citada na origem, mesmo que a gleba lhe pertença – o que até o momento não foi comprovado e ainda está em discussão no âmbito da Justiça Federal - a sentença prolatada pelo Juízo a quo não tem o condão de fazer coisa julgada contra ela.”

No mesmo sentido, peço vênia para transcrever trecho da r. sentença recorrida (ID 56789310):

“O art. 1.245 do Código Civil estabelece que o proprietário do imóvel é a pessoa indicada no Registro Imobiliário. A propósito, confira-se: Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação



própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. O Registro Imobiliário, por sua vez, é regulado pela Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), cujo objetivo é conferir “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (art. 1º). Isso significa que os atos sujeitos ao Registro Público possuem presunção de autenticidade, segurança e eficácia, desde que realizados segundo os critérios estabelecidos na lei de regência. Conforme a própria Lei de Registros Públicos, tal presunção não é absoluta, podendo ser desconstituída mediante a instauração de procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos, ou mediante a instauração de processo judicial. A propósito, transcrevo o art. 212 da Lei 6.015/73: Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (grifos nossos) Lei 6.015/73 é ainda específica no que toca à necessidade de participação no processo de todos aqueles que forem atingidos pela medida. Tal dispositivo encerra a materialização da obrigatoriedade de exercício do contraditório. Note-se que a Lei referida é anterior à Constituição de 1988, oportunidade em que o contraditório foi elevado a princípio norteador do processo civil. Por oportuno, confira-se: Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). § 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (...) Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução. (Renumerado do art. 217 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975) Assim, tanto o Código Civil quanto a LRP exigem ação específica para suprimir a presunção de verdade e autenticidade proveniente do Registro Público de Imóveis. Não foi noticiado nestes autos o ajuizamento de ação com tal finalidade. Nesse contexto, impende concluir que a UPSA demonstrou ser proprietária do imóvel reivindicado. O fato de ainda estar em curso a ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não interfere nos fundamentos ora estabelecidos, tendo em vista que, por atender aos requisitos acima expostos, a referida ação, ainda em curso, não suprime a presunção de propriedade proveniente do registro imobiliário.”



REJEITO, assim, a preliminar de sobrestamento do feito.

Preliminar de redução do valor da causa

O art. 292, incisos IV e V, do CPC estabelece o seguinte:

“Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...) IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; V - na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, o valor pretendido; (...)”

Em preliminar, os requeridos requerem a redução do valor da causa, para que seja fixado no montante de R\$ 70.927,00 (setenta mil e novecentos e vinte e sete reais).

Entretanto, o valor indicado pela autora (R\$300.000,00) corresponde melhor ao valor da área ou do bem objeto do pedido, posto que se trata de imóvel situado ao Condomínio Mansões Colorado, no Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF.

A pretensão econômica da parte autora coincide, assim, com o montante indicado na petição inicial.

REJEITO, assim, a preliminar de redução do valor da causa.

Mérito.

Os requeridos sustentam em suas razões que o Art. 1.238 do CC não se subordina a nenhuma outra norma e que *“a questão urbanística e ambiental, de que cuida a Lei 6.766/79, não pode ser empecilho para a aquisição da propriedade pela usucapião, como acentuado na r. sentença recorrida”*.

Afirmam que *“no caso da região do Grande Colorado, é incontroverso a anuência tácita do governo da época à implantação dos condomínios, haja vista que não se ocupa uma área, com 54 condomínios, com cerca de 7.500 lotes e 40.000 pessoas em aproximadamente 4 anos, sem a complacência do poder público. Além disso, a instalação de energia no local pela CEB, à época empresa pública do GDF, não deixa nenhuma dúvida sobre a tolerância e aprovação tácita do governo”*. Traz, ainda, jurisprudência que entende amparar-lhe o direito.

Pedem, assim, o reconhecimento da aquisição do bem imóvel por usucapião, tendo em vista o período que exercem a posse sobre a referida área.

Sem razão.

O Art. 1.238 do Código Civil dispõe que 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.

O parágrafo único do mesmo dispositivo prevê, por sua vez, que o prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Conforme se constada da leitura da certidão da matrícula 18.205 do 7º ORI, o bem imóvel objeto da ação (Lote 42 do Conjunto P do Condomínio Mansões Colorado, no Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF) foi matriculado em 09 de março de 2016 (ID 56788154).

A ação reivindicatória foi ajuizada em 24/09/2021, após decorridos apenas 5 anos da regularização do bem.

Conforme bem decidiu o MM Juízo monocrático, não se mostra possível que o adquirente de terreno irregular utilize o tempo decorrido durante a condição de irregularidade para invocar a declaração de aquisição de propriedade pela usucapião.

Nesse contexto, não é admissível que a ação de usucapião seja empregada como via transversa para a regularização de loteamentos irregulares, em evidente detrimento do projeto fundiário e ambiental do Distrito Federal, sem a observância dos parâmetros urbanísticos legais.

Para melhor compreensão da matéria, peço vênha para transcrever um trecho da r. sentença *a quo*:

“Por já observar as diretrizes estabelecidas pelo art. 182 da CF, a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, foi recepcionada pelo novo texto constitucional. A referida Lei estabelece as diretrizes de ordem urbanística a serem observadas pelos empreendedores de parcelamentos de solo urbano, de forma que a cidade atenda aos princípios impostos pela Carta Constitucional, de forma a garantir que a propriedade privada seja utilizada de forma a viabilizar o alcance da cidade que preserva o bem estar de seus habitantes. Tanto os preceptivos supramencionados quanto a Lei 6.766/79 visam conferir concretude a aspectos diversos do direito de propriedade. A interpretação e aplicação dessas normas deve ser realizada de tal forma que ambas tenham sua vigência respeitada, dado a relevância do bem jurídico que cada uma objetiva resguardar. Isso porque os direitos assegurados constitucionalmente não podem ser objeto de interpretação que lhes restrinja o alcance e eficácia. As normas constitucionais devem ser aplicadas de forma que seja assegurado um mínimo de efetividade aos institutos aparentemente em conflito. Assim, os direitos derivados do loteamento do solo urbano somente podem ser exercidos em sua plenitude se o loteamento for constituído conforme as diretrizes estabelecidas na Lei 6.766/79, bem como se forem observadas todas as normas relacionadas ao zoneamento e ocupação do solo urbano pelo Município no qual o terreno está inserido. Por raciocínio inverso, se o solo for fracionado em área que caracterize parcelamento para fins urbanos, tanto aquele que empreendeu o fracionamento quanto aquele que se sujeitou à tal condição de irregularidade devem sofrer os efeitos de sua conduta, sob pena de revogação tácita da Lei de Parcelamento do Solo Urbano por sua violação sistemática. Nesse



caso, isso significaria que o interesse jurídico resguardado pela Lei de Parcelamento de Solo - a cidade que garanta o bem-estar de seus habitantes – não é digno de proteção jurídica. Diante de tais razões, entendendo que enquanto o loteamento permanece em situação irregular, ou seja, enquanto o loteamento não se enquadra nas diretrizes legais para a sua constituição, não é possível que tanto o loteador quanto os adquirentes dos terrenos insertos no loteamento invoquem contra terceiros direitos inerentes ao bem jurídico propriedade, pois entendimento diverso significaria permitir que tanto um quanto o outro se beneficiassem em razão de ato ilícito por si mesmo praticado. Nesses termos, não é possível ao adquirente do terreno irregular, enquanto persistir a condição de irregularidade, valer-se do tempo decorrido na condição de irregularidade para invocar a declaração de aquisição de propriedade pela usucapião. O reconhecimento da usucapião em situação similar implicaria em regularização do empreendimento por via transversa, sem a observância dos parâmetros urbanísticos. (...) O imóvel objeto da matrícula n. 18.025 tornou-se bem de uso em atenção às funções sociais, o que compreende às normas de interesse urbanístico e ambientais em 09/03/2016, data de inscrição do imóvel no registro imobiliário. Neste caso, o registro é usado como parâmetro do reconhecimento do cumprimento das normas aplicáveis à constituição da propriedade, observado que este, como direito Constitucional, deve observar a função social. Em sendo assim, os autores somente passaram a exercer posse com ânimo de dono em bem que atende à função social da propriedade a partir de 09/03/2016. A presente ação foi ajuizada em 24/09/2021. Não transcorreu o prazo de usucapião do bem. O contrato de promessa de compra e venda de Id 117186252 demonstra que a parte ré adquiriu os direitos sobre o imóvel em 2/08/2013. A cadeia de possuidores apresentada demonstra que a posse retroage a 10/10/1997. Foram juntados aos autos documentos que comprovam a ocupação do imóvel. Os documentos apresentados evidenciam que a ré construiu no bem e nele reside desde então. Tais documentos são suficientes para demonstrar a posse e o ânimo de dono. Contudo, como já exposto, somente a partir de 09 de março de 2016 a ocupação do imóvel pode ser considerada como prazo para a usucapião. No momento do ajuizamento desta ação, 07/04/2021, ainda não tinha fluído o prazo para a usucapião extraordinária, qual seja, dez anos, nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do CPC. Rejeito o pedido de declaração de usucapião.”

No mesmo sentido, seguem alguns julgados deste egrégio TJDF, *in verbis*:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. PARCELAMENTO IRREGULAR. USUCAPIÃO. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INDENIZAÇÃO POR OCUPAÇÃO DO LOTE. I - Para aquisição da propriedade imóvel pela usucapião é necessária a matrícula individualizada do bem, art. 176 da Lei 6.015/73. II - O imóvel rural localizado no Condomínio Mansões Colorado pertencia a uma área parcelada irregularmente, razão pela qual não possuía 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. III - A regularização fundiária e



individualização da unidade imobiliária foi matriculada no Registro de Imóveis pela Urbanizadora Paranoazinho em 2016, data a partir da qual se inicia a contagem do prazo para usucapião do imóvel. IV - A posse injusta do imóvel gera direito ao proprietário do bem de perceber indenização dos frutos civis pela ocupação, contada da data da citação na ação reivindicatória. V - Apelação desprovida.” (Acórdão 1343758, 07128249620198070006, Relator: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/6/2021, publicado no DJE: 17/6/2021.)

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MÉRITO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO DA ÁREA. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. 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. O parcelamento do solo urbano requer o cumprimento de exigências urbanísticas e ambientais fixadas pela Administração Pública, com base na legislação de regência, tais como a Lei de Registros Públicos (n. 6.015/73) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (n. 6.766/79). 3. Tratando-se de loteamento particular irregular, estabelecido sobre uma gleba de terra em área rural denominada "Chácara 33", desmembrada da gleba chamada "Fazenda Santa Maria", sem projeto urbanístico devidamente aprovado e registrado (parcelamento irregular do solo), não há falar em aquisição de propriedade, por meio do instituto da usucapião, sob pena de parcelamento do solo urbano em desacordo com as leis e em usurpação indevida da competência do Poder Público distrital (CRFB, art. 182). 4. Negou-se provimento ao recurso.” (Acórdão 1619686, 00018683120168070018, Relator: LEILA ARLANCH, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 21/9/2022, publicado no DJE: 4/10/2022.)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. IRDR 8. DISTINÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO BEM. NÃO OCORRÊNCIA. BENFEITORIAS. BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO. DESDE A CITAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CORREÇÃO DE OFÍCIO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Não se conhece da apelação na parte que busca a reforma no que concerne à indenização por benfeitorias e direito de optar pela aquisição do imóvel, definidos na sentença nos exatos termos requeridos na peça recursal. 2. As disposições da tese firmada no IRDR 8 deste e. Tribunal não se aplicam a qualquer processo que verse sobre usucapião de terreno situado em área de parcelamento irregular, mas apenas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina - DF, em razão das particularidades que envolvem a área. 3. Usucapião consubstancia modo originário de aquisição da propriedade, afigurando-se prescindível o justo título e a boa-fé para fins de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil. 3.1. Contudo, é inconteste que o direito de usucapir encontra limite no princípio da função social da propriedade, cumprida apenas e exclusivamente quando se atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, por força do art. 182, § 2º, da CF. 3.2. No caso, não houve o transcurso do prazo estabelecido

no art. 1.238 do Código Civil para a aquisição pela usucapião, uma vez que o lote urbano inserido no Jardim Ipanema, Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF, foi inicialmente implantado como loteamento irregular, porém foi regularizado em 08/07/2019, sendo que a pretensão para usucapir o imóvel começa dessa data. 4. Não havendo provas para a imputação de má-fé ao caso, deve-se reconhecer a boa-fé do ocupante do imóvel, pois o loteamento foi efetivado há anos por pessoa que afirmou ser a titular dos direitos sobre o bem. 4.1. Logo, irretocável a sentença que condenou a parte autora em indenizar a ré pelas benfeitorias realizadas no bem, devendo os valores do terreno e das edificações serem adequadamente apurados para se verificar a possibilidade de aquisição da propriedade do imóvel pela ré, caso as construções por ela edificadas ultrapassem significativamente o valor do terreno, da forma como determinado no ato decisório (art. 1.255, parágrafo único, do CC). 5. A posse injusta do imóvel gera direito ao proprietário do bem de perceber indenização por lucros cessantes, contada da data da citação na ação reivindicatória. 6. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve levar em conta a quantidade de pedidos deduzidos na ação e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pedido. Precedentes do STJ. 7. Quando o juiz tiver de decidir independentemente de pedido, o que ocorre, por exemplo, relativamente às custas e honorários, nos termos do art. 82, § 2º e art. 85 do CPC, a omissão pode ser sanada, inclusive de ofício, pelo Tribunal. 8. Apelação da ré conhecida em parte e, nessa extensão, parcialmente provida. Apelação da autora conhecida e não provida.” (Acórdão 1814841, 07134305620218070006, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 21/2/2024, publicado no DJE: 1/3/2024.)

Cumpre salientar, ainda, que os julgados trazidos pelos requeridos em seu recurso de apelação, com o intuito de afastar o entendimento supracitado, não se aplicam ao presente caso, tendo em vista a presença de violação à Lei de Parcelamento do Solo anteriormente a regularização do loteamento, sendo mister a manutenção do registro do imóvel em Cartório como marco inicial para o prazo de aquisição originária da propriedade pelos eventuais possuidores. Desse modo, inexistente violação ao entendimento do IRDR 8 do TJDF.

Eis trecho da r. sentença sobre a questão (ID 56789310), *in verbis*:

“O art. 176 da Lei de Registro Públicos estabelece que para a regularização fundiária faz-se necessária a caracterização e individualização da unidade imobiliária. Segundo a certidão da matrícula 18.205 do 7º ORI, o imóvel foi matriculado em 09/03/2016. Em razão do registro realizado, é presumível que todas as normas relativas a constituição da propriedade foram observadas. A partir da data do registro nasceu tanto para o ocupante do terreno quanto àquele que promoveu a regularização do loteamento todos os direitos decorrentes da regularização. Nesse sentido, a partir da regularização do loteamento concretizou-se a função social da propriedade. A digno de nota que os direitos constitucionalmente assegurados são concretizados por meio de normas infraconstitucionais. Assim, o direito de propriedade é regulamentado pela legislação infraconstitucional tanto no que diz respeito à sua aquisição, quanto ao seu exercício e perda. Isso também se verifica em relação a todos os demais direitos



protegidos pela Carta Constitucional. Perfilho a linha de entendimento no sentido de que todas as normas do ordenamento jurídico devem ser respeitadas, inclusive aquelas de cunho urbanístico e ambiental, de forma que, para aferir a configuração da função social da propriedade deve ser observado se aquele que busca reconhecimento da propriedade se adequa à função social em toda a sua plenitude. No caso do tema 1025, cuja aplicação a parte pretende que seja observada nestes autos, a premissa de fato sobre a qual se assenta o julgado do Superior Tribunal de Justiça é diversa da premissa de fato sobre a qual se assenta a análise do presente pedido. De fato, no caso do loteamento implementado no Setor Tradicional de Planaltina, a moldura de fato foi assentada pela Exm^a. Sr^a. Des^a. Relatora do IRDR instaurado nos autos do processo n. 2016.00.2.048736-3, nos seguintes termos: 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 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. 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 (...) 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-se, 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. (...) 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. Segundo o trecho transcrito, os imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina foram alienados por meio de alvará a particulares, antes de ultimadas as providências para regularização do loteamento. Toda a infraestrutura urbana foi fornecida pelo Poder Público e não havia questão de ordem urbanística a impedir a regularização da área. Segundo o entendimento exposto, não há violação à Lei de



Parcelamento do Solo urbano a impedir a aquisição da propriedade pela usucapião. O entendimento do IRDR n. 8 do TJDFT foi confirmado pelo STJ em julgamento de IRDR, tema 1025. No caso em análise, contudo, há violação à Lei de Parcelamento do Solo e alegação de violação à Legislação Ambiental. Tais violações não mais subsistem, tendo em vista a regularização do loteamento. Logo, a regularização deve ser mantida como marco inicial para a realização dos demais direitos relacionados ao imóvel.”

Por conseguinte, a r. sentença deve ser mantida quanto à improcedência do pedido de aquisição do bem imóvel por usucapião.

Quanto ao recurso de apelação da parte autora, aduz que “a sentença merece reforma na parte que assegura aos APELADOS o direito de adquirir a propriedade do imóvel por acessão inversa na forma do art. 1.255, parágrafo único do CC, pois o direito pretendido é condicionado à boa-fé do ocupante, bem como em relação aos honorários arbitrados aos patronos da APELANTE”. Aduz, em suma, a impossibilidade de aplicação do referido dispositivo legal diante da ausência de boa-fé dos apelados no exercício da posse do imóvel. Afirma que “os apelados adquiriram o lote em evidente marcada fraude à lei, porque sempre souberam da irregularidade e ilegalidade do imóvel”.

Sem razão.

O Art. 1.255, parágrafo único do Código Civil, assim dispõe:

“Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.”

No caso dos autos, não há dúvida acerca da boa-fé objetiva dos requeridos quanto às edificações realizadas na propriedade imóvel, tendo em vista a evidente e peculiar situação fundiária do Distrito Federal quanto à compra e venda de imóveis em condomínios pendentes de regularização.

A circunstância peculiar do Distrito Federal atrai nesses casos a boa-fé daqueles que compram imóveis em tal situação, não havendo no caso específico ora analisado qualquer evidência que as partes tenham incorrido em má-fé.

Sobre o tema, assim se manifestou o culto Juízo do conhecimento original (ID 56789310 - Pág. 11 a 13), *in verbis*:



“A parte UPSA formula pedido para ser imitada na posse do imóvel. O art. 1.228 do CC assegura ao proprietário o direito de reaver o bem de quem injustamente o possua ou detenha. Todavia, determina o parágrafo único do art. 1.255 do CC que se a construção erigida no imóvel alheio exceder consideravelmente o valor do terreno aquele que edificou de boa-fé adquirirá a propriedade do solo mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo entre as partes. A aplicação do parágrafo único do art. 1.255 do CC exige que o possuidor esteja de boa-fé para a aplicação do dispositivo referido. No caso em exame, não considero que a parte ré estava de má-fé ao adquirir os direitos sobre o terreno. O parcelamento irregular da Fazenda Paranoazinho foi efetivado há anos por pessoa que afirmou ser a titular dos direitos sobre o bem. Além disso, na época, o parcelamento irregular do solo era muitas vezes defendido por autoridades públicas locais que, não raro, advogavam no sentido da regularização, sem outras consequências para os adquirentes. Alie-se a isso o fato de não haver resposta oficial para a demanda por moradia a preços acessíveis no Distrito Federal naquela época. Tudo isso serviu de background para o fomento da irregularidade, da inobservância à lei e, conseqüentemente, para o agravamento da situação fundiária no Distrito Federal. Essa situação era e é conhecida por aqueles que viveram e vivem no Distrito Federal a partir da década de 1980. Diante da realidade, medidas foram tomadas pelo Distrito Federal com vistas a solucionar a questão. Empreendimentos edificadas em áreas públicas foram regularizados e os ocupantes puderam adquirir a propriedade dos terrenos nos quais edificaram suas residências. Tudo isso levou à crença coletiva de que todos os empreendimentos eram regularizáveis, a crença de que os ocupantes não perderiam todo o patrimônio investido para edificar nos terrenos sabidamente irregulares. No caso dos imóveis públicos, foi e é necessário a compra da terra nua da Terracap. Nesse contexto social e jurídico, não há como reconhecer, de pronto, a má-fé daqueles que edificaram nos terrenos irregulares, tendo em vista que até mesmo autoridades públicas de grande escalão, tais como Governadores e membros do Poder Legislativo Local, defendiam e defendem a possibilidade de regularização desses empreendimentos. Assim, embora os adquirentes, porque sabedores de tal situação, não possam ser considerados possuidores de boa-fé, na dicção da Lei Civil, também não podem ser considerados possuidores de má-fé. Para resolver a questão relativa a eventual ressarcimento pelas edificações realizadas nos imóveis irregulares, solução que melhor resolve a intrincada situação jurídica e social é aquela que assegura aos adquirentes dos terrenos a possibilidade de serem indenizados pelas edificações realizadas, até porque entender de forma diversa acarretaria enriquecimento sem causa da proprietária da terra nua. É bom lembrar ser de conhecimento comum que a empresa Urbanizadora Paranoazinho, tinha pleno conhecimento da edificação dos terrenos ao adquirir a propriedade da terra nua do Espólio de José Cândido de Souza de forma que é presumível que a referida empresa assumiu o risco eventual de pagar indenização aos ocupantes na hipótese de ser reintegrada na posse do terreno. Aliás, não se pode perder de vista que as construções realizadas nos loteamentos por todos aqueles que edificaram no local favorecem a regularização dos imóveis, dado que o vulto das ocupações promove a pressão social necessária para que sejam encontradas soluções que viabilizam a regularização. Por todas essas razões, entendo ser aplicável o disposto o art. 1.219 do CC reconhece o direito à indenização pelas benfeitorias edificadas no terreno, sendo possível, inclusive, a aquisição do terreno pelo possuidor caso ocorra a hipótese prevista no art. 1.255, parágrafo único do CC.



Contudo, não foi solicitada a indenização por benfeitorias. A parte pretende a aplicação do art. 1.255 do CC, ou seja, a parte pretende a fixação do valor do terreno, observado o valor da terra nua. Dispõe o art. 1.255 do CC: Art. 1255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo. A aplicação do dispositivo legal em exame pressupõe que o valor das benfeitorias exceda expressivamente o valor do terreno. A questão fica remetida para a fase de liquidação de sentença. No que toca ao que deverá ser considerado para o cálculo do valor do terreno, a edificação realizada pela parte ré não poderá ser considerada no cômputo. Os demais critérios de cálculo serão definidos por ocasião da liquidação, haja vista que o tema é eminentemente técnico. Enquanto a questão relativa ao valor do terreno não for resolvida, o réu não poderá ser retirado do bem.”

Desse modo, deve ser mantida integralmente a r. sentença em relação ao referido ponto.

Honorários Sucumbenciais.

Em relação aos honorários sucumbenciais, a parte autora requer que sejam arbitrados sobre o valor da indenização somados ao valor do imóvel objeto da ação de reivindicação, nos seguintes termos:

Assim, traz o seguinte pedido (ID 56789323 - Pág. 19):

“...em relação aos honorários sucumbenciais arbitrados em razão da procedência da ação reivindicatória, a APELANTE pugna pelo provimento do apelo para integrar à base de cálculo dos honorários sucumbenciais o valor referente ao proveito econômico obtido na procedência do pedido reivindicatório – possuindo como parâmetro o valor do imóvel (R\$ 300.000,00), em acréscimo ao valor da condenação pelo uso indevido no imóvel (a ser apurado em liquidação de sentença).”

O Juízo da 1ª Vara Cível de Sobradinho fixou os honorários em favor da parte autora em 10% (dez por cento) **sobre o valor da condenação** (56789310 - Pág. 14).

Na hipótese dos autos, a condenação dos requeridos se refere à sucumbência quanto ao pedido reivindicatório da parte autora, **bem como** ao pedido de indenização pelos frutos, portanto, já contempla o somatório dos dois pedidos. Logo, nada a prover quanto a esta pretensão recursal.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **conheço parcialmente o recurso de apelação dos requeridos**, na parte conhecida, rejeito as preliminares de sobrestamento do feito e de redução do valor da causa e, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Conheço do recurso da parte autora, e a ele NEGO PROVIMENTO.

Diante do não provimento dos recursos de apelação, majoro em 1% (um por cento) os honorários fixados na origem.

É como voto.



APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. IRDR 8. DISTINÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO BEM. NÃO OCORRÊNCIA. MARCO INICIAL. REGULARIZAÇÃO. ACESSÃO INVERSA. ART. 1.255 DO CC. BOA-FÉ. RECONHECIMENTO. CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. SOMA DO CUSTEIO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER E DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO.

1. Não se conhece da apelação dos requeridos na parte que busca a reforma no que concerne à acessão inversa, porquanto definida na sentença nos exatos termos requeridos na peça recursal dos réus.
2. O Art. 1.238 do Código Civil dispõe que 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. O parágrafo único do mesmo dispositivo prevê, por sua vez, que o prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.
3. A tese firmada no IRDR 8 do TJDFT não se aplica a qualquer processo que verse sobre usucapião de terreno situado em área de parcelamento irregular, mas apenas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina - DF, em razão das particularidades que envolvem a área.
4. A regularização fundiária e individualização da unidade imobiliária foi matriculada no Registro de Imóveis pela Urbanizadora Paranoazinho em 2016, data a partir da qual se inicia a contagem do prazo para usucapião do imóvel.
5. Não é admissível que a ação de usucapião seja empregada como via transversa para a regularização de loteamentos irregulares, em evidente detrimento do projeto fundiário e ambiental do Distrito Federal, sem a observância dos parâmetros urbanísticos legais.
6. O Art. 1.255, parágrafo único do Código Civil dispõe que aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização. O parágrafo único, por sua vez, prevê que se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.
7. No caso dos autos, não há dúvida acerca da boa-fé objetiva dos requeridos quanto às edificações realizadas na propriedade imóvel, tendo em vista a evidente e peculiar situação fundiária do Distrito Federal quanto à compra e venda de imóveis em condomínios pendentes de regularização. A circunstância peculiar do Distrito Federal atrai nesses casos a boa-fé daqueles que compram imóveis em tal situação, não havendo no caso específico ora analisado qualquer evidência que as partes tenham incorrido em má-fé.
8. Recurso de apelação dos requeridos parcialmente conhecido. Na parte conhecida, rejeitou-se as preliminares e, no mérito, negou-se provimento ao recurso. Recurso de apelação da autora conhecido e desprovido.

