

**1VARCIVSOB**

1ª Vara Cível de Sobradinho

Número do processo: 0019776-31.2011.8.07.0001

Classe judicial: USUCAPIÃO (49)

AUTOR: CONDOMINIO VIVENDAS PARAISO

REQUERENTE: BERENICE NUNES SILVEIRA DE SOUZA, FERNANDO BARBOSA DE SOUZA

REU: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, TAYNARA ALLINE DE CAMPOS NAKASA, ADRIANA MARIA ANTUNES NETTO CARREIRA, BEATRIZ SALETE SILVA DOS SANTOS, CLAUDIO, HILDA DA SILVEIRA DOMINGUES, JOSÉ SOARES DE OLIVEIRA, LUCY SANROMA COSTA, MARCO AURELIO RODRIGUES DOS SANTOS, MARIA ROSA DA SILVA, URSULA CORDEIRO GROCHEVSKI, WILLIAM FREITAS DA SILVA E SILVA, MARCOS LEAO LENZ  
REQUERIDO ESPÓLIO DE: SUZANA INOCENCIO DA SILVA GREGORY  
REPRESENTANTE LEGAL: WANDER INOCENCIO DOS SANTOS

**SENTENÇA**

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS PARAÍSO  
ajuíza ação contra ESPÓLIO DE JOSÉ CÂNDIDO DE SOUZA e Espólio de MARIA ANGÉLICA FERREIRA DA ROSA E SOUZA e URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. (UPSA).

A autora afirma que seus membros ocupam área de 80.599,00 m<sup>2</sup> ha do imóvel conhecido como Fazenda Paranoazinho, matrícula n. 545 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Noticia que a implementação do parcelamento se iniciou no ano de 1989 por Leonardo de Oliveira Lopes que dividiu área de 8.059 ha em 77 frações ideais e denominou o parcelamento de Condomínio Vivendas Paraíso. O loteamento está inserido na área da Fazenda Paranoazinho, objeto da matrícula n. 545 do 7º ORI/DF, anteriormente sob o número 135.189 do 3º ORI/DF.

Argumenta que o empreendimento observa a forma de condomínio, conforme regulamentado pela Lei 4.591/64, tendo em vista que cada adquirente adquiriu área privativa e área comum, sendo que a escritura declaratória de constituição da entidade tem força de convenção de condomínio, por definir normas internas e a forma de convivência, gastos com manutenção e distribuição da área.

Pondera que os adquirentes se cotizaram para pagar por benfeitorias, acessões, serviços ao tempo em que edificavam as suas residências. Assim, apesar de não terem sido observadas as condições legais de constituição do loteamento urbano, de fato a situação se consolidou de forma que a ocupação é irreversível.

Pondera que os requisitos urbanísticos e exigências fiscais e administrativas não devem impedir o acesso ao título de domínio dos imóveis, tendo em vista o disposto no art. 5º, Inciso



XXIII, da Constituição Federal, tendo em vista que a propriedade atendeu à sua função social.

Informa que, no ano de 1989, formularam pedido de regularização do loteamento, mas não obtiveram êxito por “excesso de burocracia” do Distrito Federal.

Em 2008, os herdeiros e sucessores do proprietário original se aliaram à UPSA e desde então ambos tentam impor uma regularização que atenda prioritariamente a seus interesses o que é contestado pelos moradores do loteamento.

Sustenta a aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião extraordinária, conforme regulado pelo art. 1.238 do CC.

Argumenta que os ajustes para a regularização do projeto urbanístico, conforme previsto na Lei 11.977 não inviabilizam o reconhecimento da usucapião.

Indica como confinantes a União, o Distrito Federal, o Condomínio Residencial Fraternidade, o Condomínio Jardim América, o Condomínio Meus Sonhos, o Condomínio Residencial dos Ipês, Chácara Paraíso, o Condomínio Vivendas Campestre, Residencial Antenor Fraga.

Pede a declaração de usucapião conjunto do imóvel com área de 80.599 m<sup>2</sup>, observada a área ocupada de forma privada e a área ocupada de forma coletiva, servindo a sentença como título hábil a reconhecer o domínio dos autores e dos litisconsortes sobre a área usucapienda para matrícula junto ao registro imobiliário.

Sucessivamente, pede: a) a declaração de usucapião conjunto do imóvel com área de 80.599 m<sup>2</sup>, cabendo a cada ocupante o domínio da área já ocupada de forma exclusiva além da fração da área comum a ser definida em projeto urbanístico aprovado pelo GDF, desde que aprovado em assembleia pelos moradores, caso ocorra a regularização do parcelamento antes da sentença; b) a declaração de usucapião individual, observada a área ocupada por cada autor, mais a fração ideal da área comum.

Requer a citação dos compossuidores listados como litisconsortes e que não aderiram ao pleito, além da citação da confinante, além da citação dos réus nomeados na petição inicial, bem como a expedição de edital de citação dos terceiros interessados; a participação do Ministério Público e das Fazendas Federal e Estadual.

Memorial descritivo da área ao Id Num. 27573776 - Pág. 52.

Descrição das áreas privativas e comuns por conjunto ao Id Num. 54452003 Num. 27573776 - Pág. 54 a 57.

A petição inicial foi distribuída à Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal em março de 2012.

Os documentos que instruem a petição inicial se encerram ao Id Num. 27573810 - Pág. 49.

Citação por edital dos interessados ao Id Num. 27573810 - Pág. 59.

Maria Angélica de Souza Dias Gerassi manifesta-se afirmando o encerramento do inventário de José Cândido de Souza e do Espólio de Maria Angélica Ferreira da Rosa e Souza. Informa que a citação deve ser direcionada aos sucessores do autor da herança. Informa, ainda, que a sucessora seria a empresa UPSA e declina o seu endereço.



A associação autora solicita a sucessão dos Espólios réus pela UPSA (Id Num. 27573813).

O processamento da ação foi suspenso até o julgamento da ação n. 2000.01.1.039085-7 (Id Num. 27573813 - Pág. 4). Essa decisão foi objeto do Agravo de Instrumento n. 2011.00.2.016796-1, ao qual foi negado provimento.

A UPSA apresenta resposta ao Id Num. Num. 27573813 - Pág. 57 ao Id Num. 27573814 - Pág. 1. Levanta preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que o reconhecimento da usucapião implicaria em regularização transversa do loteamento irregular, sem observância das diretrizes estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Nega a existência de frações ideais, tendo em vista a inexistência de registro do loteamento.

Aduz inexistir interesse processual em relação à usucapião coletiva, por violação ao art. 10 do Estatuto da Cidade, haja vista que os ocupantes da área têm condições morais e materiais de viver dentro da legalidade.

Pondera que, no caso, os requisitos da usucapião se configuram de ocupante para ocupante, de forma que não pode ser reconhecida a ocupação habitual de todos os ocupantes das 93 unidades se apenas há prova da ocupação habitual por parte desses moradores, sendo que algumas unidades permaneceram vazias por anos, fruto da especulação imobiliária.

Assevera que em razão da natureza da posse, essa situação de fato deve ser observada em relação a cada possuidor individualmente, não comportando análise geral e coletiva. Pondera que a situação não se assemelha ao disposto no art. 10 do Estatuto da Cidade que fala de ocupação e não posse e atribui aos ocupantes fração ideal do terreno, por não ser possível delimitar a área ocupada por cada um.

Defende a impossibilidade do reconhecimento da usucapião coletiva.

Nega o *animus domini*.

Afirma a falsidade da cadeia possessória descrita na inicial, por tê-la como inventada para conferir longevidade ao parcelamento.

Assevera que, segundo as fotografias aéreas da área, somente em 1991 surgem os primeiros vestígios de ocupação do solo, sendo que em 1997 a maioria dos lotes irregulares ainda estavam vazios. Defende que muitas casas foram construídas recentemente.

Informa a existência de protestos judiciais que interromperam o fluxo o prazo de usucapião.

Assevera a aplicabilidade dos arts. 2.028 e 2.029 do CC para a contagem do fluxo do prazo de usucapião.

Pondera que a propriedade não atinge a função social se não atende às exigências fundamentais do seu plano diretor (art. 182 CF). Assevera que, até o ano de 2009, a área em questão estava classificada como área não urbana, de forma que o loteamento violou o PDOT. Aponta violações às regras de cunho urbanístico e ambiental.

Nega a possibilidade de soma de posses na usucapião regulada pelo art. 1.238 do CC.



Pugna pelo acolhimento das preliminares ou pelo julgamento de improcedência do pedido.

A autora solicita a suspensão do processo em razão do ajuizamento da oposição n. 2004.37.00.012525-6, em curso perante a 21ª Vara Federal (Id Num. 27573820 - Pág. 24).

Houve nova suspensão do processo com a finalidade de aguardar o julgamento da ação referida pela autora (Id Num. 27573820 - Pág. 26).

Deferido o pedido de sucessão do Espólio de José Cândido de Sousa por Urbanizadora Paranoazinho (Id Num. 27573822 - Pág. 5).

A UPSA solicita a designação de data para audiência de conciliação (Id Num. 27573822 - Pág. 19). Deferida nova suspensão para viabilizar a conciliação (Id Num. 27573826 - Pág. 3).

A UPSA solicita que seja admitida no processo como substituta do Espólio de Maria Angélica Ferreira Rosa (Id Num. 27573826 - Pág. 8). O pedido foi deferido pela decisão de Id Num. 27573826 - Pág. 41.

Determinada a citação dos copossuidores.

Pela decisão de Id Num. 27573830 – pág. 131 o MM. Juiz da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal declinou da competência para processar e julgar a ação.

Os autos foram redistribuídos a este juízo. Suscitado conflito negativo de competência (Id Num. 28613828), a Segunda Câmara Cível do TJDFT declarou este juízo competente para processar e julgar a ação (Id Num. 41881096).

Fabyanna Nóbrega de Souza e Flávia Nóbrega de Souza informam que a advogada da Associação autora não mais as representa. Pedem o cadastramento de seu advogado. O mesmo pedido foi formulado por Berenice Nunes Silveira de Souza.

Para viabilizar o acompanhamento dos atos processuais, foi determinada a elaboração de relatório de Id Num. 47368073. Com base nesse documento, foram determinadas as diligências de Id Num. 47527296.

A TERRACAP informou não ter interesse no processamento da demanda (Id Num. 50057676).

A União informou não ter interesse no processamento da ação (Id Num. 50387001).

FABYANNA NÓBREGA DE SOUZA, FLÁVIA NÓBREGA DE SOUZA e BERENICE NUNES SILVEIRA DE SOUZA apresentam réplica ao Id Num. 54452003. Questionam o direcionamento da ação contra o Espólio de José Cândido de Sousa. Tecem considerações sobre o histórico da Fazenda Sobradinho e defendem que o Condomínio Vivendas Paraíso está situado na área da Fazenda Sobradinho. Sustentam: a) que a usucapião não é forma de regularização transversa da propriedade; b) que área não está encravada em área de preservação ambiental; c) a área não pertence ao Espólio de José Cândido de Souza; d) inexistência de falsidade da escritura pública que constituiu o Condomínio; e) ineficácia dos protestos judiciais para a interrupção do prazo de usucapião.



Deferida a sucessão processual de Espólio de MARIO SEIKEN NAKASA E THEREZINHA CONTIN NAKASA pelos adquirentes do imóvel MARCO AURÉLIO RODRIGUES DOS SANTOS e BEATRIZ SALETE SILVA DOS SANTOS (Id Num. 58297911).

Noticiado óbito de Suzana Inocência da Silva Gregory, sucedida por seu espólio (Id Num. 66945210).

Solicitada a substituição de FABYANNA NÓBREGA DE SOUZA, FLÁVIA NÓBREGA DE SOUZA e BERENICE NUNES SILVEIRA DE SOUZA por Fernando Barbosa Souza no polo ativo (Id Num. 89774087). O pedido foi indeferido. Então, foi interposto o Agravo de Instrumento n. 0713576-18.2021.8.07.0000 ao qual foi dado provimento para incluir FABYANNA NÓBREGA DE SOUZA, FLÁVIA NÓBREGA DE SOUZA e BERENICE NUNES SILVEIRA DE SOUZA na demanda (Id Num. 102221896).

Ao Id Num. 103087190 Berenice Nunes Silveira solicita a restituição de prazo para apresentação de réplica à resposta apresentada por UPSA. Ao Id Num. 103089305, Fernando Barbosa de Souza, na qualidade de substituto processual de Fabyanna Nóbrega de Souza e Flavia Nóbrega de Souza pede a restituição de prazo para apresentação de réplica à contestação apresentada por UPSA. Negado o pedido pela decisão de Id Num. 104416380, contra a qual foi interposto o Agravo de Instrumento n. 0701359-06.2021.8.07.9000 por Berenice Nunes Silveira Souza.

A decisão agravada foi revogada. Determinado o ingresso de Fabyanna e Flávia no polo ativo. Determinado que Berenice integrasse o polo passivo (Id Num. 107632373). Posteriormente, essa última decisão foi retificada para determinar a inclusão de Berenice Nunes Silveira no polo ativo da demanda (Id Num 110931201). O Agravo de Instrumento n. 0701359-06.2021.8.07.9000 foi julgado prejudicado (Id Num. 115416388).

Pela decisão e Id Num. 114955063, foi admitido o pedido de atualização do rol de associados da autora, sem alteração do polo ativo. Determinada a atualização do relatório de acompanhamento processual e a manifestação da parte autora sobre os dados lançados no relatório.

Em razão da manifestação da autora foram realizadas as alterações indicadas na decisão de Id Num. 131513359. Determinada a substituição de FABYANNA NOBREGA DE SOUSA e FLAVIA NOBREGA DE SOUZA por FERNANDO BARBOSA DE SOUZA.

Citado o confinante Espólio de Antenor Fraga.

Rejeitado o pedido de apresentação de réplica formulado por Fabyanna, Flávia e Fernando Barbosa, ante a preclusão. No mesmo ato, foi rejeitada de plano a alegação de Berenice e Fernando no que toca à localização do imóvel objeto da usucapião (Id Num. 146098121).

Decisão de saneamento e organização processual proferida ao Id 153833269. Reconhecida a legitimidade da Associação autora para figurar no polo ativo da demanda, bem como a legitimidade do Distrito Federal para atuar no feito. Confirmada a regularidade da sucessão dos réus originais pela UPSA. Reconhecida a preclusão em relação à questão relativa à legitimidade dos ocupantes que não autorizaram o ajuizamento da ação. Rejeitada a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido. Na sequência, foram fixados os pontos controvertidos e distribuído o ônus da prova.

O Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios oficiou pela inexistência de interesse em intervir no feito (Id Num. 156571659). Determinado a exclusão do Ministério Público (Id Num. 162172763).



A Terracap pediu a sua exclusão do feito. O pedido foi acolhido por meio da decisão de Id 165517650.

Por meio da petição de Id Num. [159989069](#), a UPSA informa que o parcelamento Vivendas Paraíso está atualmente inserido na matrícula de nº 18.191-2 destacada na cor verde, na imagem colacionada ao Id Num. [159989070](#).

Indeferida a produção das provas requeridas pelas partes (Id Num. 170584746). A UPSA interpôs o Agravo de Instrumento N. 0743497-51.2023.8.07.0000 contra essa decisão. O TJDFT não conheceu do agravo (Id Num. 174979001).

Os autos vieram conclusos para sentença.

### **É o relatório. Decido.**

A matéria de fato está, por ora, demonstrada pelos documentos juntados aos autos. Eventuais avaliações serão remetidas para a fase de liquidação. Passo ao julgamento antecipado do pedido, como determina o art. 355, I, do CPC.

Objetiva a parte autora a declaração de usucapião da área comum e das áreas privativas do loteamento urbano conhecido como Condomínio Mansões Paraíso.

Conforme a certidão e matrícula de Id Num. 159989087, o imóvel objeto desta ação está inserto na área do imóvel matriculado sob o número 18.191 do 7º Ofício do Registro de Imóveis. Segundo a Av. 1-18191, a matrícula 18.191 deriva da matrícula n. 13.919, também do 7º Ofício do Registro de Imóveis, sendo de conhecimento deste juízo que a matrícula original, a 545 indicada na petição inicial, foi desmembrada em diversas outras, dentre as quais a matrícula 13.919.

Tal fato é confirmado pela Av. 4-18191, tendo em vista que o Oficial do 7º ORI somente promoveria a averbação da existência desta ação na matrícula n. 18.191 com a certeza de que o objeto desta ação petitoria está inserto na área da referida matrícula.

Esses elementos, aliados à falta de impugnação específica das partes, permitem concluir a fração da Fazenda Paranozinho na qual está inserido o Condomínio Vivendas Paraíso é a matrícula 18191.

### **Análise do título de propriedade.**

O primeiro ponto a ser esclarecido é se o documento apresentado pela autora é prova suficiente da propriedade.

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.*

*§ 1 o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

*§ 2 o 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 eventualmente 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.

Usucapião como causa originária de aquisição da propriedade.

A parte autora sustenta ter adquirido, por usucapião, a propriedade do imóvel reivindicado pela UPSA.

O art. 1.238 do CC dispõe que a propriedade de bem imóvel pode ser adquirida pelo possuidor com ânimo de dono, desde que a posse seja mansa e pacífica e perdure por período de 10 ou 15 anos. Confira-se:

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

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

Ocorre que o Código Civil é apenas uma das leis em vigência no Brasil que dispõe sobre o exercício do direito de propriedade e sobre a forma de aquisição da propriedade imóvel. Além do Código Civil, devem ser consideradas as diretrizes estabelecidas na legislação que também trata da forma de exercício do direito de propriedade de forma que as leis esparsas sejam interrelacionadas como parte de um sistema, cujos princípios informadores são definidos pela Constituição Federal de 1988, dos quais destacamos o princípio da função social da propriedade, concretizado no art. 5º, XXIII, da CF.

A Constituição Federal impõe ao legislador o desenvolvimento de política voltada ao desenvolvimento urbano, com observância dos critérios estabelecidos em lei, de forma a ser assegurado o desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem estar daqueles que coabitam a área urbana. Nesse sentido, confira-se o art. 182 da CF:

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





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

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

(...)

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.

Sobre o tema, o TJDF já se pronunciou:



PROCESSO CIVIL. CIVIL. RECURSO ADESIVO DO RÉU. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. OBTENÇÃO DE JULGAMENTO MAIS FAVORÁVEL. POSSIBILIDADE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. VALORAÇÃO DAS PROVAS. DOCUMENTOS COLIGIDOS. CONTAGEM DO LAPSO TEMPORAL DA USUCAPIÃO. REGRA DE TRANSIÇÃO. INCIDÊNCIA DO PRAZO PREVISTO NO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PROTESTO JUDICIAL NÃO EFETUADO PELO TITULAR DO DOMÍNIO. REQUISITOS LEGAIS DO ART. 1.238 DO CC. INSUFICIÊNCIA. PARCELAMENTO IRREGULAR DE IMÓVEL PARTICULAR. (...) 2.O instituto jurídico da usucapião é modalidade de aquisição originária de propriedade decorrente do exercício do jus possessionis. Para tanto, mostra-se necessária a comprovação do exercício da posse pelo período exigido em lei, que essa posse seja mansa, pacífica e ininterrupta do bem objeto da usucapião. 3. Fixado o marco inicial de ocupação do imóvel, se, na ocasião da entrada em vigor do Código Civil de 2002, ainda não havia decorrido mais da metade do lapso temporal previsto no Código Civil de 1916 para a usucapião extraordinária, nos termos da regra de transição expressa no artigo 2.028 do Código Civil de 2002, deve-se aplicar o prazo decenal fixado no artigo 1.238, parágrafo único, do novo Código, contado da data de entrada em vigor do novel códex. 4. O protesto judicial realizado por terceiro em desfavor dos posseiros não tem o condão de interromper o lapso temporal necessário à configuração da usucapião, uma vez que não efetuado pelo titular do domínio. 5. Os requisitos legais para a usucapião extraordinária exigidos pelo Código Civil, tais como a posse, o decurso do tempo e a ausência de oposição dependem de requisitos outros, em se tratando de área de particulares, mas com ocupação irregular, encontrando amparo na principiologia que fundamenta o Código Civil de 2002, a lei maior da Constituição Federal, assim como a Lei de Registros Públicos e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano. (...) (Acórdão n.1083832, 20150110305062APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/03/2018, Publicado no DJE: 22/03/2018. Pág.: 311/317)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO RURAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ADMISSIBILIDADE DA CONVERSÃO DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO NO DECORRER DA INSTRUÇÃO, SE A PARTE CONTRÁRIA TINHA CIÊNCIA E PODE DEFENDER-SE. TEMPO COMPROVADO DE POSSE INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS REALIZADAS NO BEM. POSSE DE BOA-FÉ. POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO COM PERDAS E DANOS. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL APENAS APÓS A LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (...) 2. A demanda de usucapião deve ser analisada à luz dos valores constitucionais da função social da propriedade, conjugada com outros princípios constitucionais que se referem ao interesse público, de modo a alcançar a solução mais justa e adequada constitucionalmente. Deve-se considerar, ainda, que a propriedade também está voltada para o atendimento do interesse social, o desenvolvimento do Estado e alcance do bem comum. (...). (Acórdão n.1112035, 20150510069626APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 25/07/2018, Publicado no DJE: 03/08/2018. Pág.: 392/394)

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



**IMPROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Para a conversão da posse em propriedade, pautada na usucapião extraordinária, não basta o mero cumprimento dos requisitos estatuídos no art. 1.248 do CC, sendo imprescindível a observação das regras constantes dos demais diplomas legais aplicáveis, tais como a Lei de Registro Público, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e a própria Constituição Federal. 2. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, mas não se pode usucapir imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento irregular. 3. Se o imóvel usucapiendo está em processo de regularização fundiária, no âmbito do Poder Público Distrital, no qual se observam as condições urbanísticas e ambientais necessárias à correta ocupação do solo e à função social da propriedade, a intervenção judicial vindicada representaria a promoção do parcelamento do solo de forma anômala, ao alvedrio da lei. 4. A ação de usucapião não se presta como sucedâneo das ações de divisão (segmentar o imóvel maior) e de demarcação de terras (fixar os limites do imóvel). (...) (Acórdão n.985022, 20130111714402APC, Relator: SANDRA REVES 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/11/2016, Publicado no DJE: 06/12/2016. Pág.: 482/521)**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO. DESMEMBRAMENTO DA MATRÍCULA DO BEM. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DISTRITO FEDERAL. INTERVENÇÃO. INTERESSE JURÍDICO. CONSTATAÇÃO. COMPETÊNCIA. VARA DO MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO. RECONHECIMENTO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL. - *Conquanto o fim colimado pelo autor diga respeito ao reconhecimento de usucapião de fração do imóvel urbano descrito na peça vestibular, é de se ver que tal provimento jurisdicional, caso acatado, implicará, por vias transversas, o parcelamento do bem sem observância das disposições legais regentes da espécie. (...) - Recurso provido. Unânime. (Acórdão n.685101, 20120020286562AGI, Relator: OTÁVIO AUGUSTO 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 12/06/2013, Publicado no DJE: 21/06/2013. Pág.: 78)***

O art. 176 da Lei de Registro Públicos estabelece que para a regularização fundiária faz-se necessária a caracterização e individualização da unidade imobiliária. Não há notícia nos autos, até o presente momento, de que o Condomínio Vivendas Paraíso tenha sido regularizado.

Como não houve registro do loteamento, forçoso concluir que as normas relativas a constituição da propriedade urbana não foram observadas. Por essa razão, não nasceu para o ocupante do terreno os direitos decorrentes desse tipo específico de 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 no que diz respeito 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. Um direito não pode ser exercido se implicar negação de vigência a outro.



Registro, por oportuno, que no caso do tema 1025, a premissa fática 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<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>. Des<sup>a</sup>. 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 íncita 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. Averte-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 pelo Poder Público 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. A inexistência de registro em si mesma, considerada a longevidade do loteamento, é suficiente para a configuração de ofensa à Lei.

Por certo que a sentença não promove a instauração de parcelamentos irregulares ou cessa a irregularidade desses parcelamentos. Contudo, os pronunciamentos do Poder Judiciário, principalmente quando reiterados, induzem comportamento no Jurisdicionado. Na seara da ocupação do solo, estabelecer, a priori, que nenhuma regra de cunho social, como o são as regras urbanísticas ou ambientais, será obstáculo ao direito de propriedade significa, de fato, que o Poder Judiciário autoriza a desobediência sistemática a Leis vigentes.

É inegável o conteúdo normativo dos precedentes judiciais. Tanto isso é verdadeiro que diversos mecanismos de uniformização de jurisprudência foram desenvolvidos e implementados para evitar, ou minimizar os efeitos de decisões contraditórias.

O tema 1025 foi elaborado com base em um precedente de moldura fática específica. Os argumentos expostos pelos Exm<sup>os</sup>. Srs. Ministros do STJ nesse julgado não aplicam, no meu entender, a situações cuja moldura fática seja diversa.

Por todos esses fundamentos, entendo que o tema 1025 não é aplicável ao caso em exame.

Por todos esses fundamentos, não pode ser considerado que a autora e seus associados adquiriam a propriedade do imóvel pela usucapião, tendo em vista que, na ausência de regularização do loteamento, o prazo ainda não começou a fluir.

Prejudicado o exame de todas as demais questões.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO deduzido pelos autores.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Fixo os honorários em 10% do valor atualizado da causa, observados os critérios de atualização monetária adotados pelo TJDFT desde o ajuizamento da ação.



Extingo o processo, com fundamento no art. 487, I, do CPC.

No que diz respeito à notícia de óbito de Berenice Nunes Silveira de Souza, determino que a Secretaria diligencia nos sistemas à disposição do juízo para localizar a certidão de óbito da parte. Por ora, suspendo o prazo de recurso para a parte em questão, tão somente.

Arquivem-se oportunamente.

Forme-se o ato de comunicação.

Sobradinho, DF, 1 de novembro de 2023 15:29:13.

**LUCIANA PESSOA RAMOS**

**Juíza de Direito**

