



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2045604 - DF (2022/0390756-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL

ADVOGADO : DINA OLIVEIRA DE CASTRO ALVES MONTENEGRO - DF017343

AGRAVADO : LIGIA MARINO ALVES

ADVOGADO : DANIEL ROCHA SARAIVA - DF027252

INTERES. : IAC INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE CIMENTO S A

ADVOGADO : PEDRO PAULO ALVES CORRÊA DOS PASSOS - DF064481

INTERES. : SÉRGIO DE CARVALHO FARIA

ADVOGADO : FERNANDA DA ROCHA TEIXEIRA - DF033892

INTERES. : CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL

ADVOGADO : RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL - DF027840

INTERES. : PAULO CESAR SIQUEIRA

ADVOGADO : TATIANA DORNELES DE MORAIS - DF041033

INTERES. : INDIO LUIZ NUNES DA ROSA JUNIOR

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL

INTERES. : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADO : KEILA TEREZINHA ENGLHARDT NERY - DF033945

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. DESNECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF, fixou o entendimento de que "é cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística" (Tema 1025).
2. A ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização da usucapião.
3. Na hipótese dos autos, impõe-se o retorno dos autos à origem para que prossiga no julgamento, verificando se houve ou não o preenchimento dos requisitos para a aquisição originária da propriedade.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de abril de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2045604 - DF (2022/0390756-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL

ADVOGADO : DINA OLIVEIRA DE CASTRO ALVES MONTENEGRO - DF017343

AGRAVADO : LIGIA MARINO ALVES

ADVOGADO : DANIEL ROCHA SARAIVA - DF027252

INTERES. : IAC INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE CIMENTO S A

ADVOGADO : PEDRO PAULO ALVES CORRÊA DOS PASSOS - DF064481

INTERES. : SÉRGIO DE CARVALHO FARIA

ADVOGADO : FERNANDA DA ROCHA TEIXEIRA - DF033892

INTERES. : CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL

ADVOGADO : RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL - DF027840

INTERES. : PAULO CESAR SIQUEIRA

ADVOGADO : TATIANA DORNELES DE MORAIS - DF041033

INTERES. : INDIO LUIZ NUNES DA ROSA JUNIOR

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL

INTERES. : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADO : KEILA TEREZINHA ENGLHARDT NERY - DF033945

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. DESNECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF, fixou o entendimento de que "é cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística" (Tema 1025).
2. A ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização da usucapião.
3. Na hipótese dos autos, impõe-se o retorno dos autos à origem para que prossiga no julgamento, verificando se houve ou não o preenchimento dos requisitos para a aquisição originária da propriedade.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto contra decisão que deu parcial provimento a recurso especial.

Recurso especial interposto em: 19/8/2022.

Concluso ao gabinete em: 26/12/2022.

Ação: de usucapião ajuizada pela parte recorrente.

Sentença: julgou improcedente os pedidos.

Acórdão: por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO DA ÁREA. TESE DO IRDR 8. INAPLICABILIDADE. 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 “Quinta do Sol”, desmembrada da gleba chamada fazenda “Taboquinha”, 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. Inaplicável a tese firmada no IRDR n. 8 deste TJDF a qualquer ação sobre usucapião de terreno em loteamento irregular, tendo em vista as particularidades que envolvem o Setor Tradicional de Planaltina/DF, objeto daqueles autos, determinantes para a admissão do incidente e uniformização de jurisprudência.

5. Recurso desprovido.

(fls. 622-623)

Embargos de declaração: opostos, foram rejeitados (fls. 716-731).

Recurso especial: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 1.238 do Código Civil, aos arts. 176, 225 e 227 da Lei n. 6.015/1973 e aos arts. 10, 11 e 12 da Lei n. 6.766/1979, ao argumento de que:

a) a ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização

da usucapião extraordinária; e b) os requisitos para a consumação da usucapião extraordinária foram preenchidos.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJDFT admitiu o recurso especial interposto (fls. 829-830).

Decisão unipessoal: deu parcial provimento ao recurso especial, ao fundamento de que a ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização da usucapião.

Agravo interno: aduz, em síntese, que: a) o entendimento firmado no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF não se aplica à espécie, pois considerou, "além das características peculiares do Setor Tradicional de Planaltina, que o registro em cartório de imóveis não pode ser, por si só, em tese, um óbice ao processamento e julgamento da ação de usucapião" (fl. 883); e b) "é inviável o fracionamento, loteamento ou desmembramento de imóvel pela via reflexa da ação de usucapião, sob pena de violação da ordem fundiária e urbanística" (fl. 886).

É o relatório.

VOTO

1. DA MATRÍCULA DO IMÓVEL COMO REQUISITO PARA A USUCAPIÃO

1. Aduz a parte agravante que "é inviável o fracionamento, loteamento ou desmembramento de imóvel pela via reflexa da ação de usucapião, sob pena de violação da ordem fundiária e urbanística" (fl. 886).

2. Nesse contexto, sustenta não ser aplicável à hipótese dos autos o entendimento firmado no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF

3. A Corte de origem entendeu que a falta de matrícula individualizada seria fator impeditivo para a declaração de usucapião, notadamente porque o parcelamento do solo urbano requer o cumprimento de exigências urbanísticas e ambientais fixadas pela Administração Pública, não sendo possível usurpar a

competência da Administração Pública para o planejamento urbano, *verbis*:

Nada obstante, consoante ressaltado pelo il. Parquet, 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), o que não ocorreu no caso em tela, haja vista se tratar de área localizada em assentamento que não possui projeto urbanístico devidamente aprovado e registrado (parcelamento irregular do solo) (loteamento particular irregular, estabelecido sobre uma gleba de terra em área rural denominada "Quinta do Sol", desmembrada da gleba chamada fazenda "Taboquinha" – ID 31346787 e 31346789 – Págs. 1/13).

Afinal, cada imóvel deve ter sua matrícula legal, que conste os registros de sua identificação, localização com dimensões e confrontações, descrição detalhada, qualificação dos proprietários, se pessoa física ou jurídica, alterações ocorridas, transações de compra e venda, inventários, doações, hipotecas/alienações fiduciárias, desmembramentos, desapropriações, ações judiciais, usufruto, ou seja, a matrícula contém o histórico completo de todas as ocorrências relativas ao imóvel.

A falta de matrícula individualizada, na espécie, é fator impeditivo da declaração de usucapião, por decorrência lógica dos art. 176, 225 e 227 da Lei n. 6.015/1973 e dos arts. 10, 11 e 12 da Lei n. 6.766/1979, *verbis*:

[...]

Ainda que o mandado de usucapião autorize a criação de nova matrícula, tal medida acarretaria o parcelamento do solo urbano em desacordo com as leis e em usurpação indevida da competência do Poder Público distrital, responsável pelas políticas de desenvolvimento e de planejamento urbano, conforme art. 182[2] da CRFB.

Ressalte-se, ainda, a impossibilidade de incidência da tese firmada no IRDR 8 deste TJDF, que deu origem ao Recurso Especial afetado n. 1.818.564/SP, a qualquer ação sobre usucapião de terreno em loteamento irregular, tendo em vista as particularidades que envolvem o Setor Tradicional de Planaltina/DF, objeto daqueles autos[3], determinantes para a admissão do incidente e consequente uniformização de jurisprudência.

[...]

À vista do exposto, escorreita a decisão de 1º Grau que julgou improcedentes os pedidos iniciais da ação de usucapião extraordinária. A seus fundamentos, inclusive, também se reporta como razões de decidir.

(fls. 632-663)

4. No entanto, conforme consignado na decisão agravada, a Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF, fixou o entendimento de que "é cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística" (Tema 1025).

5. O precedente qualificado ficou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR.

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse *ad usucapionem* e no decurso do tempo.

3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.

4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.

6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.

7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.

(REsp n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021, DJe de 3/8/2021.)

6. Naquela oportunidade, foram expressamente afastados os mesmo óbices à usucapião que ora se alega.

7. Com efeito, sustentou-se, tal como na hipótese dos autos, que a usucapião não seria possível em razão da existência de óbices registrários e urbanísticos, como, por exemplo, a inexistência de matrículas individualizadas.

8. Tais argumentos, todavia, foram afastados por esta Corte Superior, em prestígio ao direito de propriedade, pelos seguintes fundamentos:

- a) O registro na sentença de usucapião não foi mencionado pelas normas constitucionais e legais como requisito para a caracterização da prescrição aquisitiva, a qual se funda, essencialmente, na posse *ad usucapionem* e no decurso do tempo;
- b) O art. 10 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) admite usucapião coletiva de

núcleos urbanos informais,

- c) O STF, no julgamento do RE nº 422.349, assentou que a lei não pode criar requisitos estranhos àqueles previstos no art. 183 do CF para o reconhecimento da usucapião e, implicitamente, admitiu a declaração de usucapião de área não regularizada;
- d) Os arts. 1.238 e 1.241 do CC/02, ao afirmarem que a sentença de usucapião servirá como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, não condicionam, nem a aquisição da propriedade, nem o ajuizamento da ação, nem a prolação da sentença de usucapião ao registro dessa mesma sentença no Cartório de Registro de Imóveis
- e) A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza meramente declaratória;
- f) Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística);
- g) Em muitas situações de ocupação urbana irregular, o acertamento da propriedade do bem imóvel pela declaração de usucapião pode ser o primeiro passo para o restabelecimento da ordem urbanística;
- h) A jurisprudência majoritária dos tribunais estaduais consultados entende não haver obstáculo processual ao ajuizamento de demanda com o objetivo de usucapir imóvel situado em loteamento irregular;
- i) Não existe, no STJ, precedentes interditando o reconhecimento da propriedade pela usucapião de imóveis não regularizados;
- j) A ANOREG admitiu a usucapião, porque a área foi loteada pelo Município de Planaltina de Goiás antes da criação do DF e a sua conformação está sedimentada e mapeada, o que até permite a Administração Regional emitir certidões de regularização; e
- k) desde o Código de Hamurabi se reconhece o direito à propriedade.

9. Em síntese, é forçoso concluir que, nos termos da jurisprudência desta Corte, a ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização da usucapião.

10. Assim, tendo em vista que "onde existe a mesma razão fundamental, deve prevalecer a mesma regra de direito", deve-se aplicar o referido entendimento à hipótese em apreço, permitindo, em tese, a declaração de usucapião.

11. Nesse contexto, não merece reforma a decisão agravada, impondo-se o retorno dos autos à origem para que prossiga no julgamento, verificando se houve ou não o preenchimento dos requisitos para a aquisição originária da propriedade.

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.045.604 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0390756-1

Número de Origem:

07069751020198070018 20060111503776 7069751020198070018

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIGIA MARINO ALVES

ADVOGADO : DANIEL ROCHA SARAIVA - DF027252

RECORRIDO : IAC INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE CIMENTO S A

ADVOGADO : PEDRO PAULO ALVES CORRÊA DOS PASSOS - DF064481

RECORRIDO : SÉRGIO DE CARVALHO FARIA

ADVOGADO : FERNANDA DA ROCHA TEIXEIRA - DF033892

RECORRIDO : CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL

ADVOGADO : RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL - DF027840

RECORRIDO : PAULO CESAR SIQUEIRA

ADVOGADO : TATIANA DORNELES DE MORAIS - DF041033

RECORRIDO : INDIO LUIZ NUNES DA ROSA JUNIOR

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL

RECORRIDO : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : DINA OLIVEIRA DE CASTRO ALVES MONTENEGRO - DF017343

RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADO : KEILA TEREZINHA ENGLHARDT NERY - DF033945

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO ORDINÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL

ADVOGADO : DINA OLIVEIRA DE CASTRO ALVES MONTENEGRO - DF017343

AGRAVADO : LIGIA MARINO ALVES
ADVOGADO : DANIEL ROCHA SARAIVA - DF027252
INTERES. : IAC INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE CIMENTO S A
ADVOGADO : PEDRO PAULO ALVES CORRÊA DOS PASSOS - DF064481
INTERES. : SÉRGIO DE CARVALHO FARIA
ADVOGADO : FERNANDA DA ROCHA TEIXEIRA - DF033892
INTERES. : CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL
ADVOGADO : RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL - DF027840
INTERES. : PAULO CESAR SIQUEIRA
ADVOGADO : TATIANA DORNELES DE MORAIS - DF041033
INTERES. : INDIO LUIZ NUNES DA ROSA JUNIOR
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL
INTERES. : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO : KEILA TEREZINHA ENGLHARDT NERY - DF033945

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2024