

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

Órgão	7ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0706805-04.2020.8.07.0018
APELANTE(S)	SERLIO TEODORO DE SOUZA e KELLY DE PAULA LOPES DE SOUZA
ESPÓLIO DE(S)	JOSE ALENCAR FURTADO
APELADO(S)	UNIPLAN EMPREENDIMENTOS SERVICOS E PARTICIPACOES LTDA - ME, RUI FERREIRA BRAGA, ISABEL DA CONSOLAÇÃO FERREIRA, MIRIÃ CAVALCANTE ALENCAR, FERNANDO TEIXEIRA STORNI, SILVIA HELENA GUIMARÃES ROCHA STORNI, ANTONIO MIGUEL MENDES, EVENTUAIS TERCEIROS INTERESSADOS e VALDEVINA BARBOSA DA SILVA
Relator	Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA
Acórdão Nº	1980192

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO PRECISA DO BEM. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião de imóvel urbano, sob o fundamento de que os autores não apresentaram a devida individualização do bem usucapiendo, inviabilizando sua correta identificação registral e o cumprimento das exigências legais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a ausência de identificação precisa do imóvel objeto da usucapião inviabiliza a concessão do direito requerido.

III. Razões de decidir

33. Nos termos do art. 225 da Lei n. 6.015/73, a caracterização do imóvel deve ser detalhada, incluindo sua localização exata, confrontantes e medição precisa, elementos essenciais para a segurança jurídica da posse e do eventual registro da propriedade adquirida por usucapião.

4. No caso concreto, tratando-se de imóvel localizado em aglomerado urbano com inúmeros imóveis fracionados, possivelmente um loteamento irregular, os autores não lograram identificar com precisão, inclusive mediante memorial com coordenadas geográficas.

5. A desistência da prova pericial, que poderia esclarecer a situação registral e permitir a correta citação dos interessados, reforça a ausência de elementos essenciais ao reconhecimento da usucapião.

6. Diante da impossibilidade de identificação inequívoca do imóvel, não se justificava a realização de outras provas, restando inviabilizada a pretensão aquisitiva.

IV. Dispositivo

7. Recurso desprovido. Sentença mantida.

Dispositivos relevantes citados: art. 225 da Lei n. 6.015/73.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator, SANDRA REVES - 1º Vogal e MAURICIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 26 de Março de 2025

Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA
Relator

RELATÓRIO

Adoto o relatório da R. Sentença:

“SÉRLIO TEODORO DE SOUZA e KELLY DE PAULA LOPES DE SOUZA ajuizaram ação de usucapião em desfavor de UNIPLAN EMPREENDIMENTOS SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., RUI FERREIRA BRAGA, ISABEL DA CONSOLAÇÃO FERREIRA, JOSÉ ALENCAR FURTADO, MIRIÃ CAVALCANTE ALENCAR, FERNANDO TEIXEIRA STORNI, SILVIA HELENA GUIMARÃES e ANTÔNIO MIGUEL MENDES, partes qualificadas nos autos, alegando, em síntese, que incluiu no polo passivo todos os proprietários do imóvel, objeto da matrícula nº 68888; que não têm como apontar com precisão o nome do proprietário do lote que pretendem usucapir, tendo em vista o fracionamento; que são possuidores de um lote de terras de nº 06-A, localizado no Setor Habitacional, Arapoanga, Flamboyant, Conjunto B, Planaltina - DF, cuja área total é de 192,52m² (cento e noventa e dois vírgula cinquenta e dois metros quadrados), e que o referido imóvel está inserido dentro de uma área maior, de propriedade particular; que adquiriram o imóvel, em 15/09/2015, mediante cessão de direitos, havendo uma cadeia de cessão de direitos sobre o referido imóvel; que se encontram na posse mansa e pacífica do imóvel, de maneira ininterrupta e sem oposição; que o IPTU está em nome do primeiro autor; que podem unir a sua posse a dos antecessores, totalizando 28 (vinte e oito) anos.

Ao final requerem a gratuidade da justiça, a citação e a procedência do pedido para declarar a prescrição aquisitiva em favor deles.

A petição inicial veio acompanhada de documentos.

Deferiu-se a gratuidade da justiça (ID 74721905).

A TERRACAP informou não ter interesse no feito (ID 75186372).

Os autores informaram que indicaram equivocadamente o endereço do imóvel (ID 75371644).

A primeira ré, UNIPLAN, apresentou contestação (ID 86883094), que o seu imóvel fica a mais de 2 (dois) quilômetros da unidade, objeto desta ação, por isso, não tem interesse no feito. Anexou documentos.

Os autores se manifestaram sobre a contestação (ID 88020362).

O Distrito Federal informou ter interesse no feito em razão da repercussão urbanística (ID 91986116).

O segundo e terceira ré apresentaram contestação (ID 93926832) informando que o imóvel, objeto desta ação, não se encontra no terreno deles e, por isso, não tem interesse no feito e querem ser excluídos do polo passivo.

O sexto réu, Fernando, também apresentou contestação (ID 94419126) também informou não ter interesse no feito porque seu imóvel está a alguns quilômetros de distância do imóvel pretendido pelos autores.

Os autores informaram o falecimento do quarto réu, José Alencar (ID 98502160) e foi determinada a retificação para Espólio de José Alencar Furtado (ID 98791531).

A União informou não ter interesse no feito (ID 117354651).

A Curadoria de Ausentes apresentou contestação arguindo a preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, por negativa geral (ID 129458660).

Os autores apresentaram réplica (ID 131126434).

Os autores requereram a prova pericial e testemunhal (ID 132041358).

Deferiu-se a prova pericial (ID 135116307).

Os autores desistiram da prova pericial com alegação de que não é possível determinar qual a averbação se encontra o referido imóvel (ID 154929181).

Houve declinação da competência para a vara cível de Planaltina (ID 156365011).

Houve pedido de reconsideração pelo Distrito Federal (ID 157494039) e Ministério Público (ID 162316401), mas a decisão foi mantida (ID 163050983).

O juízo da vara cível de Planaltina devolveu os autos para a vara do meio ambiente (ID 164597944), que novamente os remeteu para o juízo cível (ID 165433435), cuja competência foi recebida (ID 166667587), mas posteriormente declinou da competência para este juízo (ID 181189076).

Este juízo recebeu a competência e determinou aos autores esclarecer sobre os confinantes do imóvel (ID 189964684), tendo os autores apresentado a peça de ID 191901201.

A confinante Valdevina, compareceu nos autos para requerer a gratuidade da justiça (ID 201177244), cujo pedido foi deferido (ID 201600424), que depois informou ser confinante e não se opor ao pedido (ID 207702069).

Concedeu-se oportunidade para a especificação de provas (ID 209660226), os autores requereram a produção de prova testemunhal (ID 210215023).

É o relatório.

Decido.”

Acrescento que o MM Juiz assim decidiu a lide:

*“Em face das considerações alinhadas **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO** e, de consequência, julgo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.*

Em respeito ao princípio da sucumbência condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, conforme artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.”

Recurso apresentado por SERLIO TEODORO DE SOUZA e KELLY DE PAULA LOPES DE SOUZA pedindo a reforma da Decisão.

Contrarrazões pela Curadoria Especial ao id. 68380953.

Manifestação da Procuradoria de Justiça pela desnecessidade de intervenção ao id. 68830262

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Transcrevo os fundamentos da sentença:

“Incide à hipótese vertente a regra do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por isso que promovo o julgamento antecipado da lide.

Inicialmente analiso as questões de ordem processual.

A Curadoria Especial arguiu a preliminar de inépcia da petição inicial ao argumento de que não houve indicação de resistência à pretensão dos autores pelos réus José Alencar e Miriã, por isso, da descrição dos fatos não decorre

logicamente a conclusão.

Efetivamente há diversas irregularidades nesta ação, mas observa-se que na petição inicial os autores afirmaram que incluíram no polo passivo “todos aqueles que constam como proprietários do imóvel, objeto da matrícula nº 68888, do Registro de Imóveis de Planaltina – DF” (ID 74686965), portanto, não ocorre a irregularidade apontada.

Rejeito, pois, a preliminar.

Os autores em várias peças requereram a produção de prova testemunhal para comprovar o tempo de posse, contudo, essa prova é prescindível, pois há diversos motivos jurídicos que impedem o acolhimento do pedido, conforme será demonstrado em linhas infra.

Assim, indefiro o pedido de produção de prova testemunhal.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação e não tendo nenhuma questão de ordem processual pendente, passa-se à análise do mérito.

Cuida-se de ação de conhecimento subordinada ao procedimento comum em que os autores pretendem a aquisição da propriedade do imóvel descrito nos autos por meio da usucapião.

Para fundamentar o seu pedido afirmam os autores que exercem a posse mansa e pacífica do imóvel descrito na inicial e satisfaz todos os requisitos legais para a aquisição da propriedade.

Este processo tramitou em 3 (três) juízos distintos e há inúmeras irregularidades, mas só foi distribuído a este juízo já na fase de julgamento, portanto, será examinado o mérito dentro do que é possível.

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade (artigos 1238 e seguintes do Código Civil), cuja propriedade é decorrente de registro imobiliário (artigo 1245 do mesmo diploma legal), por isso, a decisão que reconhece a prescrição aquisitiva precisa ser levada a registro imobiliário para que haja efetiva propriedade, razão pela qual é indispensável que haja matrícula do imóvel pretendido.

Conforme destacou o Distrito Federal (ID 91986116 – Pág 2), o imóvel, objeto desta ação, não se localiza no Setor Tradicional de Planaltina, DF, que foi objeto de IRDR pelo TJDF e, de fato, tem-se que a situação dos autos é distinta, pois naquele caso há pendência de processo de regularização urbanística (tema 1025 do STJ), mas neste caso, conforme comprovou o Distrito Federal não há nem mesmo processo de regularização iniciado, logo, incabível a usucapião.

O loteamento em que está localizado o imóvel é irregular e não há matrículas individualizadas dos imóveis, portanto, há importante interferência na ordem urbanística e, enquanto não foram sanadas as irregularidades não há possibilidade de desmembramento das matrículas.

Contudo, deve ser ressaltado que, ainda que se admitisse a possibilidade de individualização da matrícula do imóvel descrito nos autos (o que não é com base nas afirmações dos próprios autores sobre a impossibilidade de saber em qual matrícula o imóvel está inserido), observa-se que não há uma correta identificação desse, por isso, não haveria nenhuma possibilidade de o registrador de imóveis realizar o ato.

Os próprios autores afirmaram nos autos que não há possibilidade de saber em qual matrícula filha, desmembrada da matrícula mãe nº 68888 está localizado o imóvel que pretendem adquirir a propriedade, tanto que essa foi a justificativa para a desistência da prova pericial, que eles haviam requerido.

Aparentemente os autores buscam com esta ação tentar investigar a situação do imóvel e obter dados que deveriam constar da petição inicial, tanto que requereram que a primeira ré apresentasse memorial descritivo (ID 88020362 - Pág. 2), cujo ônus é deles.

Para o ajuizamento de ação de usucapião o imóvel deve estar devidamente identificado, o que não ocorre neste caso, pois os autores não o descreveram na petição inicial e o memorial descritivo é igualmente inservível a esse fim.

Foi apresentado o documento de ID 74690909, denominado de memorial descritivo, que não traz as coordenadas geográficas do imóvel e se limita a indicar confrontações ao sul, ao norte, ao leste e ao oeste e área de 192,52 m². Contudo, a área do imóvel constante da cessão de direitos é distinta (ID 74686984 - Pág. 1) e de todas as cessões anteriores; em nenhuma delas há identidade de descrição da área e do imóvel. Portanto, eventual acolhimento do pedido não serviria para registro, pois não se tem uma exata identificação do imóvel.

Como a usucapião se destina à aquisição da propriedade é indispensável que a pessoa que figura como proprietário do bem seja incluída no polo passivo, mas os autores não sabem quem é, apesar de se tratar de imóvel particular. O que representa mais um impedimento para o acolhimento do pedido.

Dessa forma, tem-se que diante de tantas irregularidades não há nem mesmo necessidade de verificação de eventual satisfação dos requisitos para a usucapião, pois o proprietário do imóvel não foi incluído no polo passivo, não há matrícula individualizada e tampouco se sabe em qual matrícula ele está inserido e o loteamento é irregular e interfere na ordem urbanística da cidade. Portanto, o pedido é improcedente.

Com relação à sucumbência incide a norma do § 2º do artigo 85, que estabelece os percentuais entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa, que não apresenta complexidade, por isso, será fixada no mínimo legal, a ser rateado igualmente pelos réus e confinantes que apresentaram contestação e o Distrito Federal.

Considerando que os honorários advocatícios serão fixados em percentual sobre o valor da causa, necessário o estabelecimento de critérios para sua atualização devendo o valor atribuído pelos autores ser corrigido monetariamente pelo INPC, pois melhor reflete a inflação, a partir da data do ajuizamento.

Foi deferida gratuidade de justiça aos autores, mas a concessão desse benefício não afasta a responsabilidade pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes da sucumbência, ficando, contudo, tais obrigações sob condição suspensiva de exigibilidade (artigo 98, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil)”.

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens móveis ou imóveis, decorrente de exercício contínuo e ininterrupto da posse, com ou sem justo título e boa-fé, conforme os requisitos estabelecidos pela legislação.

Trata-se de um instituto baseado na função social da posse e na primazia da segurança jurídica, conferindo titularidade ao possuidor que, por determinado período, utiliza o bem de forma pública, sem oposição de proprietários legítimos ou de terceiros interessados.

A petição de usucapião, seja qual for sua espécie, ordinária ou especial, tem como requisitos objetivos a necessidade de indicação precisa e detalhada do bem a ser usucapido, normalmente com planta específica e memorial descritivo com coordenadas geográficas do imóvel, assinado por profissional habilitado, o nome e dados do proprietário registral (se houver), o nome e dados dos confinantes.

Na espécie, segundo os elementos constantes dos autos, o imóvel está encravado em um aglomerado urbano, possivelmente um loteamento particular irregular (o que, em princípio, não impediria a declaração de aquisição - sem embargo de ações do Poder Público para impedir ou demolir o loteamento nos termos da lei), juntamente com vários outros imóveis. Justamente por esta razão, a indicação precisa e geodésica do bem, com individualização precisa e detalhada, tornava-se essencial para eventual sucesso da pretensão de aquisição da propriedade. A mera indicação de numeração do bem, possivelmente também atribuída ao imóvel à margem da lei, não é suficiente.

Os autores se descuidaram de individualizar o imóvel e isso gerou uma série de irregularidades anotadas pela sentença, como citação de pessoas cuja propriedade fica a quilômetros de distância da unidade indicada, indicação imprecisa e extemporânea de confinantes, dificuldades para contestação pela Defensoria Pública, impossibilidade clara de o registrador promover a averbação na matrícula do imóvel. Quanto a este último ponto, dispõe a Lei 6.015/73:

“Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.

Os próprios autores revelam insegurança quando pedem (id n.) “[...] requer digno-se Vossa Excelência de intimar a ré UNIPLAN, para junte nos autos o mapa e memorial descritivo de sua área de terras para que se possa ter a certeza que o imóvel dos autores não está inserido dentro da área de terra dos réus.[...]”.

Foi requerida pelos autores, e deferida, perícia para apurar a real situação documental e consequentemente a quem citar. Disseram: “[...] Pretende ainda, produzir prova PERICIAL que tem por objeto, determinar/identificar em qual averbação se encontra o imóvel usucapiendo, tendo em vista que o mesmo está localizado dentro da matrícula n. 68888 (Registro anterior n. 2525, às fls. 193/195 do Livro 3-B, do 3º CRI) onde constam várias averbações. [...]”.

Entretanto, apresentada a proposta de honorários, os autores desistiram dessa prova dizendo que obtiveram de engenheiro que confeccionou mapas da região, a informação de que “[...] não é possível determinar qual a averbação se encontra o referido imóvel, porque a matrícula original da quase totalidade de Planaltina, foi desmembrada em várias partes. Por essa razão, desistem os autores da prova pericial, requerendo o prosseguimento do feito.[...]”.

Em outra passagem processual reiteram que “[...] os autores não têm condições de apontar com precisão o nome do proprietário do lote que pretendem usucapir, tendo em vista que, no registro do imóvel, constam vários proprietários, os requeridos, e não há como individualizar seu lote.[...]”.

Diante da ausência de informações essenciais, não se justificava oitiva de testemunhas ou outra providência qualquer, restando comprometida a pretensão principal.

Ante o exposto, confirmo a sentença, negando provimento ao recurso e majorando em 1% (hum por cento) os honorários advocatícios.

É como voto.

A Senhora Desembargadora SANDRA REVES - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.