

**TJDFT**

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

Órgão 8ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0744970-06.2022.8.07.0001

APELANTE(S) MENDO BARRETO NETO

APELADO(S) SERRANA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA e VALDIR DE CASTRO MIRANDA

Relator Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO

Acórdão N° 1856106

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO RURAL. PARCELAMENTO. IMÓVEL IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. RESISTÊNCIA. AUSÊNCIA. INFORMAÇÕES ENVIADAS AO CARTÓRIO. NECESSIDADE. VIA ADMINISTRATIVA. POSSIBILIDADE.

1. São pressupostos da usucapião rural: área rural não superior a 50ha; posse mansa e pacífica de 5 anos ininterruptos, sem oposição, com animus domini; imóvel produtivo ou utilizado como moradia do possuidor; não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural (CC, art. 1239).
2. A declaração de usucapião de imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento irregular, acarretaria parcelamento do solo em desacordo com as leis e em usurpação indevida da competência do Poder Público distrital, constitucionalmente responsável pelas políticas de desenvolvimento e de planejamento urbano e rural (CF/88, art. 182).
3. Não existe pretensão resistida em relação a transferência da propriedade pela vendedora, que emitiu escritura pública em favor do comprador com a informação de quitação.
4. O impedimento sustentado pelo autor, decorrente de medida cautelar concedida em outros autos, inexistente diante da improcedência dos pedidos iniciais da ação na qual ela foi proferida. A comunicação ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis é suficiente para viabilizar a regularização da propriedade administrativamente.
5. Recurso conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator, ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 1º Vogal e CARMEN BITTENCOURT - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO, em proferir a seguinte decisão: RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 09 de Maio de 2024

Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO
Presidente e Relator

RELATÓRIO

1. Ato impugnado (ID nº 55420301): sentença da 20ª Vara Cível de Brasília que julgou improcedente o pedido inicial da ação de usucapião rural, bem como acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva de Valdir de Castro Miranda.
2. Sucumbência: autor condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da atualizado causa (CPC, art. 85, § 2º).
3. Os embargos de declaração opostos pelo segundo réu (ID nº 44420302) foram acolhidos para condenar o autor a pagar as custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa em favor dele (ID nº 55420310).
3. Autor/apelante:Mendo Barreto Neto.
4. Réus/apelados:Serrana Participações e Agropecuária LTDA e Valdir de Castro Miranda.
5. Ação proposta: usucapião rural. Causa de pedir: posse direta do imóvel localizado na Fazenda Taboquinha há 14 anos, que foi adquirido dos réus por meio de cessão de direitos. Contudo, em virtude da ausência de individualização do imóvel na matrícula e do bloqueio judicial determinado nos autos nº 2008.01.1.063559-0 pela 5ª Vara de Fazenda Pública do DF não consegue registrar a transferência da propriedade. Data do ajuizamento: 25/1/2022. Valor da causa: R\$ 400.000,00.
6. Razões de apelação (ID nº 55420312): informa que os pedidos da ação nº 2008.01.1063559-0 foram julgados improcedentes, cuja sentença foi confirmada em apelação, ocorrendo o trânsito em julgado diante da inadmissibilidade do recurso especial em 1º/9/2020. Afirmar que os efeitos da medida cautelar cessam quando a ação é julgada improcedente e que a indisponibilidade não impede a usucapião. Defende que a matrícula individualizada do imóvel não é requisito legal da usucapião, bem como explica que o reconhecimento da aquisição originária implicará na abertura de matrícula imobiliária destacada da área maior. Informa que a jurisprudência do STJ permite a aquisição do imóvel com medida inferior ao módulo rural previsto na legislação. Afirmar que juntou provas suficientes para

demonstrar o preenchimento dos requisitos legais da usucapião. Destaca que desenvolve suas atividades profissionais no imóvel (paisagismo), razão pela qual o prazo deve ser reduzido para 10 anos.

7. Pedido recursal: reforma da sentença para julgar procedente o pedido inicial.

8. Preparorecolhido (ID nº 55420317 e ID nº 55420318).

9. Contrarrazões apresentadas por Serrana Participações e Agropecuária LTDA (ID nº 55420319).

10. Cumpre decidir.

VOTOS

O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator

15. Conheço e recebo o recurso no duplo efeito(CPC, arts. 1.012 e 1.013).

16. O apelante insurge-se quanto à improcedência do pedido de usucapião rural do imóvel localizado na Fazenda Taboquinha, local denominado Serrinha, quinhão nº 11, chácara 58, com 2ha.8a.68ca, no bairro Jardim Botânico.

17. Informa que não conseguiu regularizar a propriedade do imóvel apesar de ter escritura pública de compra e venda e a cadeia dominial em decorrência da medida cautelar concedida pela 5ª Vara de Fazenda Pública do DF, nos autos nº 2008.01.1.063559-0 (ID nº 55420315, págs. 1-3), que determinou ao oficial registrador do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília, que se abstivesse de realizar anotações, registros ou averbação na matrícula do imóvel. Essa ação foi movida pela ora apelada contra terceiros que não compõe a lide.

18. Após a análise dessa liminar, o processo foi redistribuído à 3ª Vara Cível de Brasília, que julgou improcedentes os pedidos iniciais,sem determinar o envio de ofício ao respectivo cartório para liberar a matrícula do bem(ID nº 55420315, págs. 4-12). A sentença foi mantida pela 3ª Turma Cível (ID nº 55420315, págs. 31-55 e 56).

19. O recurso especial foi inadmitido e o agravo não foi conhecido, razão pela qual o trânsito em julgado ocorreu em 1º/9/2020 (ID nº 55420315, pág. 69). O autor ajuizou a presente ação em 25/11/2022, ou seja, mais de 2 anos após o trânsito em julgado da ação na qual a medida cautelar foi proferida.

20. Obiter dictum, a questão deveria ter sido resolvida administrativamente. Bastava informar ao oficial registrador que a liminar perdeu a eficácia com a improcedência dos pedidos da ação. O apelante poderia ter provocado o Juiz da 3ª Vara Cível para que expedisse o ofício, pois a medida não foi determinada na sentença, ou solicitado que a ora apelada o fizesse.

21. Não existe pretensão resistida em relação à transferência da propriedade pela vendedora, que emitiu escritura pública em favor do apelante com a informação de que o preço foi quitado. A via processual eleita pelo apelante é inadequada.

22. O apelante optou pela ação de usucapião rural. São pressupostos dessa modalidade: área rural não superior a 50ha; posse mansa e pacífica de 5 anos ininterruptos, sem oposição, com animus domini; imóvel produtivo ou utilizado como moradia do possuidor; não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural (CC, art. 1239).

23. Por oportuno, a doutrina ensina que:

“Na esteira do que ocorre com a usucapião ordinária, há a usucapião extraordinária regular ou comum (caput) e a usucapião extraordinária por posse-trabalho (parágrafo único). Em relação à primeira, o prazo foi reduzido para 15 anos, uma vez que o CC/1916 consagrava um prazo de 20 anos (art. 550 do CC/1916). Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único, isto é, a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”. [TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce. 4. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014, pg. 938]. [destaque no original].

24. Para comprovar os requisitos legais, o apelante juntou escritura pública de compra e venda de 27/3/2009(ID nº 55420068), declaração de propriedade rural, estudo georeferencial, memorial descritivo do lote, recibos de materiais de construção, fatura de energia e fotografias.

25. É incontroverso que o imóvel situa-se em loteamento irregular e não possui matrícula própria. Antes da análise desses requisitos, contudo, é preciso examinar se o bem pode ser objeto de usucapião.

26. Como visto, a área usucapienda está localizada em loteamento particular irregular, estabelecido sobre uma gleba de terra em área rural denominada “Serrinha”, desmembrada da gleba chamada F fazenda “Taboquinha”, que ainda não foi reconhecida como área urbana pelo poder público.

27. As chácaras não possuem qualquer registro e a área ocupada pelo apelante não tem matrícula própria. As divisões e subdivisões realizadas no terreno somente podem ser consideradas como módulo rural se obedecer as regras de regularização fundiária. Apesar de defender que esse entendimento não decorre da legislação, é preciso compreender o ordenamento jurídico como um grande sistema. Não há como burlar as leis federais (e.g.: Estatuto da Terra) e as distritais (e.g.: PDOT do DF) que são igualmente constitucionais.

28. A declaração de usucapião de imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento irregular de terras, acarretaria divisão do solo em desacordo com as leis e em usurpação indevida da competência do Poder Público distrital, constitucionalmente responsável pelas políticas de desenvolvimento e de planejamento urbano e rural (CF/88, art. 182).

29. A jurisprudência citada pelo apelante não possui força vinculante e as outras modalidades de usucapião citadas nas razões esbarram no mesmo óbice. Por fim, destaco que apesar de ser fato processual a aquisição da chacara, o apelante não apresentou certidão de que não é proprietário de outros imóveis, requisito legal para o reconhecimento da usucapião rural.

30. A sentença deve ser mantida.

31. Informações complementares: ação proposta em 25/11/2022. Valor da causa: R\$ 400.000,00. S

entença proferida em 5/10/2023 e embargos em 9/11/2023. Honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da atualizada causa. Não há beneficiários da gratuidade de justiça e não houve recurso específico sobre a base de cálculo dos honorários.

Dispositivo

32. Conheço e nego provimento ao recurso.

33. Ante a sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios para 11% sobre o valor da causa, a serem arcados pelo autor em favor da primeira ré (CPC, art. 85, § 11º).

34. Para interposição de recursos constitucionais (especial e extraordinário), consideram-se pré-questionados todos os elementos suscitados como matéria infraconstitucional e constitucional, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no recurso especial tenham sido objeto de discussão pelo Tribunal de origem (AgInt no AREsp n. 1.481.548/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

35. Previno as partes de que a interposição de embargos de declaração contra este acórdão, se declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, acarretará a condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º do CPC.

É o voto.

O Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora CARMEN BITTENCOURT - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME