



Número: **0703855-22.2020.8.07.0018**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Gabinete da Desa. Soníria Rocha Campos D'Assunção**

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

Última distribuição : **04/09/2024**

Valor da causa: **R\$ 800.000,00**

Processo referência: **0703855-22.2020.8.07.0018**

Assuntos: **Aquisição, Acesso**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (APELANTE)	
	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO (ADVOGADO) BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ (ADVOGADO) FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ (ADVOGADO)
CONDOMÍNIO BOA SORTE (APELADO)	
	FLAVIO EDUARDO ROCHA DE SOUSA (ADVOGADO)
LETICIA HELENA PINTO MENEGHETTI (APELADO)	
MITRA ARQUIDIOCESANA DE BRASILIA (APELADO)	
	RODRIGO COUTINHO RAMOS (ADVOGADO) DANIEL CAVALCANTE SILVA (ADVOGADO) JOAO PAULO DE CAMPOS ECHEVERRIA (ADVOGADO)
CONDOMINIO RESIDENCIAL BEM-ESTAR (APELADO)	
	FLAVIO EDUARDO ROCHA DE SOUSA (ADVOGADO)
BIANOR DE QUEIROZ FONSECA (APELADO)	
	LINCOLN DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
DALMIR ALVES DA CUNHA (APELADO)	
	FLAVIO EDUARDO ROCHA DE SOUSA (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DOS ADQUIRENTES DO CONDOMINIO BEIJA-FLOR (APELADO)	
	FLAVIO EDUARDO ROCHA DE SOUSA (ADVOGADO)
LAIS HELENA PINTO MENEGHETTI (APELADO)	
	FLAVIO EDUARDO ROCHA DE SOUSA (ADVOGADO)
CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA (APELADO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA (APELADO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes			
Eventuais terceiros interessados (INTERESSADO)			
DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
68428734	06/02/2025 09:04	Acórdão	Acórdão
68032821	06/02/2025 09:04	Relatório	Relatório
68032822	06/02/2025 09:04	Voto do Magistrado	Voto
68032823	06/02/2025 09:04	Ementa	Ementa
68385809	06/02/2025 09:04	Voto	Voto



Órgão	6ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0703855-22.2020.8.07.0018
APELANTE(S)	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
APELADO(S)	CONDOMÍNIO BOA SORTE, LETICIA HELENA PINTO MENEGHETTI, MITRA ARQUIDIOCESANA DE BRASÍLIA, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEM-ESTAR, BIANOR DE QUEIROZ FONSECA, DALMIR ALVES DA CUNHA, ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO CONDOMÍNIO BEIJA-FLOR, LAIS HELENA PINTO MENEGHETTI, ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA
Relatora	Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO
Acórdão Nº	1960924

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DA SENTENÇA. DECISÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. LEI 13.465/2017. LEI 10.257/2001 PARCELAMENTO IRREGULAR. POSSE AD USUCAPIONEM. REQUISITOS. PROTESTO JUDICIAL. INTERRUPTÃO DO PRAZO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. No que concerne à legitimidade da associação para ajuizar usucapião extraordinária, como registrou acertadamente o juízo *a quo*, o estatuto da autora não menciona o quórum para as deliberações, de modo que não há que se exigir unanimidade, notadamente quando se trata de defesa de interesses comuns dos associados.. A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 10, *caput*, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de usucapião coletiva, com o objetivo de dar efetividade ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade.

2. A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença, por violação do princípio da não-surpresa, sob o argumento de que fundamentada em lei sobre a qual não foi dada a oportunidade de manifestação, em violação aos termos do arts. 10, 489 e 493 do CPC. Preliminar rejeitada.

3. A possibilidade de regularização fundiária urbana por meio da usucapião é matéria que está intimamente relacionada ao pedido formulado pelos autores, tendo sido a Lei n. 13.465/2017 apenas utilizada por ter conferido nova redação a alguns artigos da Lei 10.257/2001, todavia, o seu objetivo não foi modificado.



4. A jurisprudência do STJ (Tema 1.025) admite a aquisição de imóveis por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística, inclusive em áreas de parcelamento irregular.

5. A usucapião é um importante instrumento regularização fundiária, já regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001, e admitida amplamente pela jurisprudência, muito antes da edição da Lei 13.465/2017, permitindo que ocupantes de áreas urbanas irregulares adquiram a propriedade do imóvel por meio da posse prolongada, contínua e com animus *domini*. Portanto, é descabida alegação de que a Lei 13.465/2017 foi utilizada de forma retroativa.

6. Verifica-se que o protesto judicial, realizado em 2008, foi feito de forma genérica, por edital, não sendo direcionado especificamente aos possuidores, tampouco especificada a finalidade de interromper a prescrição aquisitiva, o que não tem o efeito pretendido.

7. Na hipótese, comprovada a posse *ad usucapionem* pelo período legal, em área de parcelamento irregular, é de rigor o reconhecimento da usucapião extraordinária.

8. Apelação conhecida e não provida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - Relatora, ALFEU MACHADO - 1º Vogal e ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 05 de Fevereiro de 2025

Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO
Relatora

RELATÓRIO

Cuida-se de **apelação cível** interposta pela URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A contra a sentença de ID 63486423, proferida pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF que, na ação de usucapião proposta pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA e outros, julgou parcialmente procedente o pedido de usucapião extraordinária para:

(...)



declarar a aquisição in solitum, pelos autores, do domínio do imóvel descrito como área de terras urbana com 15,7713ha e perímetro de 2.100,11m, situada às margens da rodovia DF-150, Km 05, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II, no perímetro do Distrito Federal, a qual se encontra localizada dentro do perímetro da área maior da Fazenda Paranoazinho, Matrícula nº 22.224, conforme divisas constantes da Av.2-22.224, do CRI 7º Ofício-DF e conforme Mapa de Localização e Memorial Descritivo. A divisão interna dos lotes deverá ser resolvida diretamente pelos próprios interessados, em modo consensual ou mediante ação autônoma.

Em face da sucumbência, a ré/apelante foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que foram fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais (ID 63486437), a ré/apelante alega, em preliminar, a nulidade da sentença, por violação aos arts. 10, 489 e 493 do CPC, porquanto julgou procedente o pedido de usucapião extraordinária com base em fundamento suscitado de ofício, qual seja, a possibilidade de utilização da ação de usucapião como instrumento da regularização fundiária urbana - REURB, nos termos do art. 15, II, da Lei n. 13.465/2017, sem que fosse garantida a prévia manifestação das partes (decisão surpresa) e que a associação não pode requerer a ação de usucapião em nome próprio para a defesa do direito da comunidade ocupante da área que se pretende regularizar.

No mérito, afirma que a Lei n. 13.465/2017 foi utilizada como fundamento para reconhecer a usucapião, entretanto, não se verificou a irretroatividade da referida norma, bem como defende que a sua aplicação está restrita ao âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB); que o prazo prescricional necessário para usucapião não foi cumprido, pois a lei entrou em vigor em 2017, e a ação foi proposta em 2020; que a análise dos impactos ambientais e urbanísticos resultantes da ocupação foi negligenciada; que a área em questão contém ao menos sete lotes interferindo em áreas de preservação permanente (APP); que o parcelamento irregular afeta negativamente a infraestrutura e o meio ambiente; que a regularização fundiária através da usucapião, é ilegal, pois viola as normas que exigem a aprovação do projeto de parcelamento e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) antes do registro da propriedade; que o antecessor da apelante, EJCS, promoveu protestos judiciais em 2000 e 2008, com o objetivo de interromper o prazo da prescrição aquisitiva; que o protesto foi devidamente publicado em jornais locais e em diário oficial, sendo eficaz para interromper o prazo de usucapião; que, dessa forma, o prazo para a prescrição aquisitiva não foi cumprido; que a ocupação realizada pelos associados da apelada não atende à função social da propriedade, uma vez que desafia a legislação urbanística e ambiental vigente; que a posse exercida não representa o exercício legítimo de poder inerente à propriedade e é, portanto, insuficiente para configurar posse *ad usucapionem*.

Requer a anulação da sentença por violação ao art. 10 do CPC. No mérito, pede que a ação de usucapião seja julgada improcedente, considerando a impossibilidade de regularização fundiária por meio de usucapião de parcelamento irregular e a falta do prazo necessário para a prescrição aquisitiva.

Preparo recolhido (ID 63486439).

Em Contrarrazões (ID 63486456), a apelada alega que a área em questão faz parte de um parcelamento informal que originou o Condomínio Residencial Vivendas Alvorada, iniciado em 1989; que, desde então, os possuidores realizaram benfeitorias no local, incluindo construções, instalação de rede de energia elétrica e infraestrutura para fornecimento de água; que, apesar de



não haver formalização do parcelamento junto aos órgãos competentes, a posse é pública e notória, sendo exercida de maneira contínua por seus associados; que os laudos de vistoria realizados por órgãos competentes atestam a ocupação e utilização da área desde os anos 90; que a jurisprudência do c. STJ reconhece a possibilidade de usucapião sobre áreas de parcelamento irregular, mesmo que não regularizadas, conforme entendimento firmado no REsp n. 1.818.564/DF, sendo tal precedente utilizado pelo juiz *a quo* para fundamentar o reconhecimento da usucapião extraordinária; que os protestos mencionados não foram direcionados de forma específica aos possuidores, sendo inservíveis para interromper a prescrição aquisitiva; que o pedido foi julgado procedente com fundamento na comprovação dos requisitos legais da posse contínua, pública e com *animus domini* por mais de 15 anos, conforme previsto no artigo 1.238 do Código Civil.

Pugna pelo desprovimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça se manifestou pela não intervenção no processo (ID 64020717).

É o Relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - Relatora

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso.

A controvérsia recursal cinge-se a aferir a possibilidade do reconhecimento da usucapião extraordinária, com base no preenchimento dos requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, sobre área não regularizada.

De início, no que concerne à legitimidade da associação para ajuizar usucapião extraordinária, como registrou acertadamente o juízo *a quo*, o estatuto da autora não menciona o quórum para as deliberações, de modo que não há que se exigir unanimidade, notadamente quando se trata de defesa de interesses comuns dos associados.

A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 10, *caput*, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de usucapião coletiva, com o objetivo de dar efetividade ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade.

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença, por violação do princípio da não-surpresa, sob o argumento de que fundamentada em lei (n. 13465/2017) sobre a qual não foi dada a oportunidade de manifestação, em violação aos termos do arts. 10, 489 e 493 do CPC

Os referidos dispositivos legais visam a garantir o contraditório e a ampla defesa, vedando ao juiz decidir com base em fundamento sobre o qual não tenha havido prévia manifestação das partes.

Contudo, a possibilidade de regularização fundiária urbana, por meio da usucapião, é matéria que está intimamente relacionada ao pedido formulado pelos autores, tendo sido a Lei n. 13.465/2017 utilizada por ter conferido nova redação à Lei 10.257/2001, todavia o seu objetivo não foi modificado.



A título de exemplo, antes da Lei Federal 13.465/2017, havia referência à “população” de baixa renda e com a alteração da redação do *caput* do art. 10, promovida pela Lei Federal 13.465/2017, passou-se a utilizar o sintagma “núcleos urbanos informais”.

Confira-se:

Art. 10. *As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por **população de baixa renda** para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação da lei n. 10.257/2001).*

Art. 10. *Os **núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei n. 13.465, de 2017) – Grifo nosso*

Assim, não se trata de fundamento inovador, mas normatizado desde 2001 e intrinsecamente relacionado com a questão analisada.

Aliás, o art. 1.228, § 4, do CC, também, dispõe: o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houveram realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Registre-se que, tanto no art. 1228 do CC não foi feita menção à população de baixa renda, quanto no art. 10 do Estatuto da Cidade, é possível notar o objetivo de albergar o sentido social da propriedade, ou seja, sua utilidade de abrangência coletiva e não individual.

Note-se que a Lei 10.257/2001, em sua redação original, já estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, exatamente para regulamentar os [arts. 182 e 183 da Constituição Federal](#).

Rejeito, pois, a preliminar de nulidade da sentença, por violação ao princípio da não-surpresa.

A controvérsia recursal cinge-se a aferir a possibilidade do reconhecimento da usucapião extraordinária, com base no preenchimento dos requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, sobre área não regularizada.

Inicialmente, verifica-se que a sentença reconheceu a prescrição aquisitiva, por considerar a ocorrência da posse contínua, pública e com *animus domini*, por período superior a 15 anos. A ré/apelante sustenta a impossibilidade de regularização fundiária por meio de usucapião de parcelamento irregular.

A jurisprudência é pacífica quanto à possibilidade de usucapião de terrenos irregulares, desde que sejam preenchidos os requisitos legais para a aquisição da propriedade. O fato de o imóvel estar localizado em um loteamento irregular não é, por si só, uma causa suficiente para impedir a prescrição aquisitiva.

A possibilidade de regularização imobiliária por meio da usucapião foi reconhecida quando do julgamento do IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDF (Tema 8), oportunidade em que a Câmara de Uniformização estabeleceu a tese 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**” grifo nosso.



Posteriormente, após recurso do MPDFT, a referida decisão foi confirmada pelo c. STJ, como se observa no REsp n. 1.818.564/DF (Tema 1.025), em que aquela Corte Superior confirmou a tese do IRDR Tema 8, confira-se:

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 1818564/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2021, DJe 03/08/2021).

O entendimento jurisprudencial, embora originado em casos de regularização de imóveis no Setor Tradicional de Planaltina - DF, aplica-se também a situações análogas, como a presente, em que se discute o registro da usucapião em imóvel sem matrícula individualizada. A jurisprudência desta Corte de Justiça tem se manifestado nesse sentido, conforme demonstra o seguinte acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO DA MESMA RATIO DECIDENDI. TERRENO SITUADO NA FAZENDA PARANOAZINHO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA PROPRIEDADE. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. NOTIFICAÇÃO GENÉRICA AOS POSSUIDORES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO INTERROMPIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.



AUSÊNCIA DO IMPROBUS LITIGATOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. No julgamento do REsp 1818564/DF (Tema n. 1.025), pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, sob a sistemática dos recursos repetitivos, foi mantida a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDF (Tema 8): "É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística". **2. É certo que a Corte Superior tratava especificamente dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina. Contudo, não restam dúvida quanto à possibilidade de aplicação às situações análogas, porque estabeleceu-se que "a ausência de matrícula individual do imóvel não embaraça, por si só, o registro da usucapião reconhecida em juízo", consoante exegese do art. 1.036 do CPC.** Diante disso, é possível a contagem da prescrição aquisitiva em período anterior à regularização perante o registro imobiliário. (...) **6. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-DF 07032911120228070006 1913821, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 04/09/2024, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 10/09/2024) - grifo nosso.**

A usucapião é um importante instrumento regularização fundiária, já regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001, e admitida amplamente pela jurisprudência, muito antes da edição da Lei 13.465/2017, permitindo que ocupantes de áreas urbanas irregulares adquiram a propriedade do imóvel por meio da posse prolongada, contínua e com animus *domini*. Portanto, é descabida alegação de que a Lei 13.465/2017 foi utilizada retroativamente, para atingir situações já consolidadas.

Ademais, a presente ação coletiva de usucapião foi ajuizada em 9/6/2020, de modo que é perfeitamente cabível a utilização da Lei 13.465/2017 com instrumento de regularização Fundiária Urbana (REURB) para as ocupações informais da população, independentemente de serem de baixa renda.

É indubitável que a usucapião coletiva é um meio de garantir a segurança jurídica e a titulação dos ocupantes, promovendo a inclusão social e a regularização das áreas urbanas. Portanto, instrumento amplamente aceito, desde que preenchidos os requisitos legais, muito antes da edição da Lei n.13.465/2017.

Assim, não merece acolhida a alegação do apelante de que, considerando que a lei 13.465/17 entrou em vigor na data da sua publicação (art. 108), em 8.9.2017, este deve ser o termo inicial para a contagem do prazo prescricional de 15 anos, exigido pelo artigo 1.238 do CC.

Não há qualquer proibição na lei 13.465/17, e nem poderia haver, de não se considerar o lapso prescricional já transcorrido até a edição do diploma normativo, já que a usucapião é matéria de fato, reconhecimento do domínio com base na posse qualificada com ânimo de dono, não podendo a nova lei ser considerada fato interruptivo da prescrição aquisitiva.

Por último, importante notar que não é necessário, como aduz o apelante, a prévia certidão de regularização fundiária para se reconhecer a usucapião de parcelamento irregular.

Assim, verificada a legitimidade do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva da área objeto dos presentes autos, é mister a verificação do preenchimento dos requisitos legais.

As provas documentais demonstram que os apelados exercem posse sobre a área há mais de quinze anos, de forma contínua, mansa, pacífica e com "*animus domini*". Os documentos de constituição das autoras, em 18/11/1995 (ID 63481000) e os pedidos de regularização fundiária, em 16/6/1989 (IDs 63486370) comprovam esse fato.

A questão dos protestos judiciais realizados pelo antecessor da apelante, nos anos 2000 (ID 63486308) e 2008 (ID 63486309), também não se mostra suficiente para interromper o prazo da usucapião.

Vê-se, em relação ao protesto realizado no ano 2000, que a referida interpelação foi direcionada ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal, e não contra os ocupantes, logo, não tem o condão de interromper o prazo da usucapião.



De igual forma, verifica-se que o protesto judicial, realizado em 2008, foi feito de forma genérica, por edital, não sendo direcionado especificamente aos possuidores, tampouco especificada a finalidade de interromper a prescrição aquisitiva, o que não tem o efeito pretendido.

Nesse sentido, entendimento desta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO DA MESMA RATIO DECIDENDI. TERRENO SITUADO NA FAZENDA PARANOAZINHO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA PROPRIEDADE. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. NOTIFICAÇÃO GENÉRICA AOS POSSUIDORES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO INTERROMPIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DO IMPROBUS LITIGATOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. No julgamento do REsp 1818564/DF (Tema n. 1.025), pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, sob a sistemática dos recursos repetitivos, foi mantida a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDFT (Tema 8): "É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística".

2. É certo que a Corte Superior tratava especificamente dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina. Contudo, não restam dúvida quanto à possibilidade de aplicação às situações análogas, porque estabeleceu-se que "a ausência de matrícula individual do imóvel não embaraça, por si só, o registro da usucapião reconhecida em juízo", consoante exegese do art. 1.036 do CPC. Diante disso, é possível a contagem da prescrição aquisitiva em período anterior à regularização perante o registro imobiliário.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que o protesto, mesmo em sede judicial, somente figura como elemento apto a interromper o prazo prescricional quando manifestamente declarada tal finalidade, providência essa não atendida pelas medidas judiciais invocadas pela autora.

4. No caso em exame, a suplicante detém a posse do imóvel desde 2004, nele tendo comprovadamente estabelecido sua moradia. Portanto, considerando que a ação de usucapião foi ajuizada em 25/03/2022, tem-se por preenchidos os requisitos legais, notadamente quanto ao tempo de posse, para o reconhecimento do direito à aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva.

5. Incabível a penalização de qualquer das partes por litigância de má-fé, se não demonstrado o "improbus litigator".

6. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(Acórdão 1913821, 0703291-11.2022.8.07.0006, Relator(a): LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 3ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 04/09/2024, publicado no DJe: 10/09/2024.) - **grifo nosso.**

APELAÇÕES. CIVIL. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO REJEITADA. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA AFASTADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MATÉRIA DE DEFESA. SÚMULA N. 237/STF. TEMA N. 1.025/STJ E TEMA N. 8



IRDR/TJDFT. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS PREENCHIDOS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA RECONHECIDA. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos pela parte autora, Urbanizadora Paranoazinho S.A., e pelo réu, Silon Schaiblich, contra sentença que, nos autos de ação reivindicatória, julgou procedente o pedido deduzido na petição inicial e determinou que “a URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. seja imitada na posse do imóvel objeto da Matrícula 17.876 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 01, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF” (ID 44489129).

2. A pendência de julgamento definitivo da Ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não tem o condão, por si só, de afastar a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário, na forma do art. 1º da Lei n. 6.015/73. Não há falar, dessa forma, em suspensão do presente feito até análise final da aludida ação judicial. Preliminar de suspensão do feito, suscitada no apelo da parte ré, rejeitada.

3. Se o valor atribuído à causa pela autora, ora apelante, observa estritamente o parâmetro legal previsto no art. 292, inciso V, do CPC, não há falar em sua retificação. Preliminar de impugnação ao valor da causa, suscitada no apelo do réu, afastada.

4. Verificado que a prova oral vindicada pela parte ré, ora apelante, não se revela necessária para a análise do mérito, o seu indeferimento pelo Juízo de origem não configura cerceamento de defesa, nos moldes do art. 370, parágrafo único, do CPC. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, arguida no apelo interposto pela parte ré, rejeitada.

5. No julgamento do REsp 1.818.564/DF (Tema n. 1.025), o Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos, ratificando a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDF (Tema n. 8), concluiu 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”.

6. Ainda que a hipótese em julgamento se refira a imóvel não localizado no Setor Tradicional de Planaltina-DF, o c. Superior Tribunal de Justiça já pontuou, no julgamento do REsp n. 1.730.563/DF, de Relatoria do eminente Min. Moura Ribeiro, no qual se discutia a possível usucapião de imóvel localizado no Condomínio Rural Mansões Colorado, que a tese jurídica relativa ao Tema n. 1.025/STJ “poderá ser aplicada no caso concreto, independente de o imóvel usucapiendo estar localizado em cidade satélite do Distrito Federal distinta daquela mencionada no precedente”.

7. A usucapião constitui forma de aquisição originária de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei, configurando ainda instrumento de estabilidade e paz social, pois possibilita a consecução da função social da propriedade, princípio protegido pela Constituição Federal (art. 5º, XXIII). Conforme enunciado n. 237 da Súmula do e. Supremo Tribunal Federal, a usucapião poder ser arguida em defesa pela parte interessada.

8. Tratando-se de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, revela-se necessária para a sua declaração a demonstração inequívoca da posse ininterrupta, exercida com animus domini, durante o período temporal legalmente exigido. Preenchidos tais requisitos, impõe-se o reconhecimento da prescrição aquisitiva do bem em favor do réu, ora apelante, na forma do dispositivo legal anteriormente descrito.

9. Em 2016, houve a individualização da matrícula do imóvel em discussão nos autos e, ainda, a regularização do Condomínio Mansões Colorado, integrante da Fazenda Paranoazinho. Logo, a área em que inserido o imóvel objeto do pedido de reconhecimento de usucapião possui registro imobiliário e está, pois, de acordo com a premissa fático-jurídica dos precedentes qualificados (Tema n. 1.025/STJ e IRDR n. 8/TJDFT).

10. À luz do art. 202, inciso II, do Código Civil, o protesto judicial (ação de jurisdição voluntária) é causa que interrompe a prescrição. Entretanto, os protestos realizados pela autora, ora apelante, não promoveram a



individualização e a intimação pessoal dos moradores, especialmente da parte ré, ora apelante. O primeiro protesto foi direcionado ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal e, genericamente, a “terceiros interessados”, ao passo que o segundo foi destinado “a todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho”, de modo que é imperioso concluir que ambos não têm aptidão para interromper o lapso temporal para reconhecimento da usucapião. Precedentes do STJ e deste e. TJDFT.

11. Se preenchidos pela parte ré os pressupostos legais previstos no art. 1.238 do Código Civil, diante da posse ininterrupta e com animus domini, por mais de 16 (dezesseis) anos, do imóvel em discussão nos autos, é imperiosa a reforma da r. sentença, para julgar improcedente o pedido reivindicatório deduzido, na peça vestibular, pela Urbanizadora Paranoazinho S.A. e reconhecer em favor do réu, ora apelante, a aquisição originária (usucapião extraordinária) do imóvel situado no Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 1, Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF.

12. Recurso interposto pela autora conhecido e desprovido. Recurso interposto pela parte ré conhecido e provido.

([Acórdão 1721666](#), 0708591-85.2021.8.07.0006, Relator(a): SANDRA REVES, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 07/06/2023, publicado no DJe: 10/07/2023.) - **grifo nosso.**

Dessa forma, o prazo de 20 anos, exigido para a usucapião extraordinária, nos termos do art. 550 do Código Civil de 1916, em atenção à regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002, encontra-se devidamente preenchido.

A sentença, portanto, está em conformidade com os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária, além de estar amparada pela jurisprudência consolidada sobre o tema. A posse exercida pelos moradores do Condomínio Residencial Vivendas Alvorada é pública, pacífica, contínua e com *animus domini*, não havendo impedimento à sua regularização pelo instituto da usucapião.

Com relação aos honorários advocatícios, apesar de não terem sido objeto de recurso, constitui matéria de ordem pública, que deve ser modificada, de ofício, caso sejam considerados desproporcionais à complexidade e peculiaridades da causa.

No presente caso, trata-se de demanda de média complexidade, decorrido tempo razoável desde o ingresso da ação até a prolação da sentença, exigindo-se tempo não tão longo para a prestação dos serviços advocatícios. Assim, considerando-se os critérios do art. 85, §2º, do CPC, e que o valor da causa é de R\$ 39.400.000,00, em razão da redefinição do valor da causa para o equivalente ao efetivo valor venal do imóvel litigioso, a fixação do percentual de 10% sobre esse valor, mostra-se excessivo e desproporcional.

Assim, em atenção ao art. 8º do CPC, ao art. 85, § 8º e os critérios definidos no § 2º do mesmo artigo, o valor dos honorários advocatícios deve ser reduzido, de ofício, para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de envergadura constitucional e informadores do CPC, uma vez que remunera adequadamente o profissional que atuou na defesa dos interesses da parte vencedora.

Ante o exposto, **conheço e NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Corrijo, de ofício, os honorários advocatícios fixados na sentença, para fixá-los no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ante os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Em face da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios para R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais)

É como voto.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal

Nobres pares,

Embora já tenha me posicionado de forma distinta em julgamento similar ao presente caso, revejo o entendimento ao observar que a atual compreensão do c. STJ referente ao Tema 1025 é no sentido de que embora a tese fixada tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF não se pode afastar a possibilidade de que a *ratio decidendi* adotada no precedente seja aplicada a outros processos.

Nesse sentido, convém ressaltar que “*por meio de análise da jurisprudência firmada pelo STJ, em reexame de acórdãos deste TJDFT nos quais se formulou distinção em relação ao decidido no Tema nº 1.025 e a hipótese de imóveis situados em outros locais que não o Setor Tradicional de Planaltina, a Corte Superior determina a aplicação da ratio decidendi oriunda do precedente a esses outros casos de enfrentamento da prescrição aquisitiva ad usucapionem em áreas situadas em loteamentos originalmente irregulares.*” (Acórdão 1946250, 0700964-93.2022.8.07.0006, Relatora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/11/2024, publicado no DJe: 02/12/2024.)

A propósito, peço vênha para reproduzir trecho do voto condutor do julgamento acima destacado em que a ilustre Desembargadora Relatora colacionou julgados em que o STJ determinou a aplicação das razões de decidir adotadas no precedente à imóveis não localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF. Observe-se:

“Malgrado o referido precedente vinculante tenha resolvido caso concreto atinente à usucapião no Setor Tradicional de Planaltina, a situação dos presentes autos, que não trata de imóvel localizado no referido local, também deve guardar observância às mesmas razões de decidir alinhadas no precedente, não sendo crível rechaçar a pretensão de usucapião ora aviada apenas porque o imóvel não se encontra situado no Setor de Tradicional de Planaltina/DF.

A propósito, por meio de análise da jurisprudência firmada pelo STJ, em reexame de acórdãos deste TJDFT nos quais se formulou distinção em relação ao decidido no Tema nº 1.025 e a hipótese de imóveis situados em outros locais que não o Setor Tradicional de Planaltina, a Corte Superior determina a aplicação da ratio decidendi oriunda do precedente a esses outros casos de enfrentamento da prescrição aquisitiva ad usucapionem em áreas situadas em loteamentos originalmente irregulares.

A título meramente elucidativo, trago à colação julgados de ambas as turmas que integram a Seção de Direito Privado da Corte Superior e que representam a apontada determinação de conformidade da ratio decidendi do precedente a controvérsias análogas:

**CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO UP GRANDE COLORADO
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. IMPEDIMENTO. INOCORRÊNCIA. RATIO DECIDENDI NÃO LIMITADA A PLANALTINA/DF. EMENTA. ERRO MATERIAL. SUPRESSÃO. RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. ELEMENTOS DO ACÓRDÃO



RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. PROTESTO INTERRUPTIVO. CONTRARRAZÕES. NÃO ALEGAÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO EM PARTE.

1. *Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. *No julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, interposto contra o acórdão do TJ/DF que julgou IRDR, firmou-se a seguinte tese: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.*

3. *Embora a tese tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, a referida delimitação tem o condão de restringir a eficácia vinculante do precedente aos lotes sites naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.*

4. *A existência de erro material na ementa quanto a localização do lote a ser usucapido impõe sua supressão sem que dela resulte alteração no resultado do julgamento.*

5. *Embora não retratadas exatamente as mesmas condições, é possível identificar a delimitação do lote ocupado, inexistindo óbice à aplicação do entendimento que norteou o precedente da Segunda Seção, notadamente porque o colegiado local limitou-se a obstar a usucapião pela falta de regularização da área.*

6. *O TJDF consignou que os agravados detêm a posse desde 2003, afastando a prescrição aquisitiva apenas pelo fato de que não seria possível a contagem do tempo antes da regularização do imóvel, de modo que os elementos constantes do acórdão vergastado eram suficientes para se aferir a prescrição aquisitiva diante do entendimento jurisprudencial do STJ.*

7. *A alegação de protesto interruptivo, fato impeditivo do direito do autor não trazido em contrarrazões ao apelo nobre, encontra-se acobertada pela preclusão, insuscetível de exame no presente agravo interno.*

8. *Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

9. *Agravo interno provido em parte para supressão de erro material”.*

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023.)



CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL (desmembramento da FAZENDA TABOQUINHA).

“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.”

(AgInt no REsp n. 2.045.604/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 10/4/2024.)

CASO FÁTICO: IMÓVEL SITUADO EM SOBRADINHO/DF – CONDOMÍNIO MORADA DOS NOBRES

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.
2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.
3. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, "o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão", como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).
4. Agravo interno desprovido.”



(AgInt no REsp n. 2.107.480/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL (desmembramento da FAZENDA TABOQUINHA).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO . INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. No julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, interposto contra o acórdão do TJ/DF que julgou IRDR, firmou-se a seguinte tese: *É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística 1.1. Embora a tese tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, a referida delimitação tem o condão de restringir a eficácia vinculante do precedente aos lotes sites naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.*

2. *Agravo interno desprovido”.*

(AgInt no REsp n. 2.071.490/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Aliás, é pertinente esclarecer que as razões de decidir adotadas no julgamento do Tema nº 1.025 da sistemática dos repetitivos também é aplicada por outros tribunais do país em litígios que versam acerca da admissibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares, o que reforça a necessidade de observância de mesmas premissas a outros loteamentos também aqui no Distrito Federal, senão vejamos:

“Apelação. Ação de Usucapião. Loteamento irregular. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Pretensão da apelante de comprovar que o imóvel não tinha acesso à via pública. Desacolhimento. Sentença reconheceu que ainda se considerado que o imóvel, beneficiado por servidão de passagem, não tivesse acesso à via pública, tal fato não serviria de impedimento para a aquisição do domínio pela usucapião, questão que não é fática, mas de direito. Usucapião. Loteamento irregular. Admissibilidade. Usucapião que é modo originário de aquisição da propriedade, inaugurando nova cadeia dominial, não sendo obstado pela presença de loteamento irregular. Tema 1.025 do STJ. Irrelevância da ausência de acesso à via pública. Precedentes do TJSP. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido.”

(TJ-SP - AC: 10033632820168260095 SP 1003363-28.2016.8.26.0095, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 27/02/2023, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2023)

“APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO – Sentença de procedência – Apelo do Ministério Público de São Paulo - Loteamento irregular – Regularização por meio da usucapião que é possível – Tema 1.025, dos REsp repetitivos do E. STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.”

(TJ-SP - AC: 10019321920208260450 Piracaia, Relator: Costa Netto, Data de Julgamento: 21/02/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/02/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL SEM MATRÍCULA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. PROVIMENTO DO RECURSO. TEMA 1025 DO STJ. 1- O fato de não haver matrícula do imóvel não impede seja manejada a ação de usucapião. Aplicação do decidido no Tema 1025 do STJ. 2- Diligências realizadas, sem êxito, para tentar individualizar o imóvel junto ao RGI. Possibilidade de, em sendo procedente o pedido de usucapião, ser determinada a abertura de matrícula do imóvel, conforme for descrito em desejável perícia. 3- No decorrer do feito deverá ser oficiado aos entes públicos, para se averiguar se o imóvel pertence a algum deles. 4- Recurso conhecido e provido para se determinar o prosseguimento regular do feito.”

(TJ-RJ - APL: 01924555720188190001 202100111790, Relator: Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS, Data de Julgamento: 15/12/2022, QUARTA CÂMARA CÍVEL)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO NA ANÁLISE DOS FATOS E PROVAS. EXEGESE DO ART. 1.022 DO CPC. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. IMÓVEL USUCAPIENDO INSERIDO EM ÁREA MAIOR QUE SE ENCONTRA MATRICULADA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. AQUISIÇÃO DO TERRENO USUCAPIENDO PELOS AUTORES. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE VIA AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRECEDENTES. TEMA 1.025 DO STJ E TEMA 815 DO STF. INTERESSE PROCESSUAL CONFIGURADO. SENTENÇA CASSADA. ACLARATÓRIOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES PARA SANAR CONTRADIÇÃO, PROVER O APELO E DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. (TJSC, Apelação n. 0304228-90.2018.8.24.0091, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Joao de Nadal, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 07-03-2023)”

(TJ-SC - Apelação: 0304228-90.2018.8.24.0091, Relator: Joao de Nadal, Data de Julgamento: 07/03/2023, Sexta Câmara de Direito Civil)”

Feitas essas considerações, e alcançando a mesma compreensão quanto aos demais pontos do voto condutor do presente julgamento, acompanho a Eminent Relatora.

É o meu voto.

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.



Este documento foi gerado pelo usuário 892.***.***-68 em 06/02/2025 18:09:59

Número do documento: 2502060904110000000066126100

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2502060904110000000066126100>

Assinado eletronicamente por: SONIRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNCAO - 06/02/2025 09:04:11

Cuida-se de **apelação cível** interposta pela URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A contra a sentença de ID 63486423, proferida pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF que, na ação de usucapião proposta pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA e outros, julgou parcialmente procedente o pedido de usucapião extraordinária para:

(...)

declarar a aquisição in solitum, pelos autores, do domínio do imóvel descrito como área de terras urbana com 15,7713ha e perímetro de 2.100,11m, situada às margens da rodovia DF-150, Km 05, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II, no perímetro do Distrito Federal, a qual se encontra localizada dentro do perímetro da área maior da Fazenda Paranoazinho, Matrícula nº 22.224, conforme divisas constantes da Av.2-22.224, do CRI 7º Ofício-DF e conforme Mapa de Localização e Memorial Descritivo. A divisão interna dos lotes deverá ser resolvida diretamente pelos próprios interessados, em modo consensual ou mediante ação autônoma.

Em face da sucumbência, a ré/apelante foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que foram fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais (ID 63486437), a ré/apelante alega, em preliminar, a nulidade da sentença, por violação aos arts. 10, 489 e 493 do CPC, porquanto julgou procedente o pedido de usucapião extraordinária com base em fundamento suscitado de ofício, qual seja, a possibilidade de utilização da ação de usucapião como instrumento da regularização fundiária urbana - REURB, nos termos do art. 15, II, da Lei n. 13.465/2017, sem que fosse garantida a prévia manifestação das partes (decisão surpresa) e que a associação não pode requerer a ação de usucapião em nome próprio para a defesa do direito da comunidade ocupante da área que se pretende regularizar.

No mérito, afirma que a Lei n. 13.465/2017 foi utilizada como fundamento para reconhecer a usucapião, entretanto, não se verificou a irretroatividade da referida norma, bem como defende que a sua aplicação está restrita ao âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB); que o prazo prescricional necessário para usucapião não foi cumprido, pois a lei entrou em vigor em 2017, e a ação foi proposta em 2020; que a análise dos impactos ambientais e urbanísticos resultantes da ocupação foi negligenciada; que a área em questão contém ao menos sete lotes interferindo em áreas de preservação permanente (APP); que o parcelamento irregular afeta negativamente a infraestrutura e o meio ambiente; que a regularização fundiária através da usucapião, é ilegal, pois viola as normas que exigem a aprovação do projeto de parcelamento e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) antes do registro da propriedade; que o antecessor da apelante, EJCS, promoveu protestos judiciais em 2000 e 2008, com o objetivo de interromper o prazo da prescrição aquisitiva; que o protesto foi devidamente publicado em jornais locais e em diário oficial, sendo eficaz para interromper o prazo de usucapião; que, dessa forma, o prazo para a prescrição aquisitiva não foi cumprido; que a ocupação realizada pelos associados da apelada não atende à função social da propriedade, uma vez que desafia a legislação urbanística e ambiental vigente; que a posse exercida não representa o exercício legítimo de poder inerente à propriedade e é, portanto, insuficiente para configurar posse *ad usucapionem*.



Requer a anulação da sentença por violação ao art. 10 do CPC. No mérito, pede que a ação de usucapião seja julgada improcedente, considerando a impossibilidade de regularização fundiária por meio de usucapião de parcelamento irregular e a falta do prazo necessário para a prescrição aquisitiva.

Preparo recolhido (ID 63486439).

Em Contrarrazões (ID 63486456), a apelada alega que a área em questão faz parte de um parcelamento informal que originou o Condomínio Residencial Vivendas Alvorada, iniciado em 1989; que, desde então, os possuidores realizaram benfeitorias no local, incluindo construções, instalação de rede de energia elétrica e infraestrutura para fornecimento de água; que, apesar de não haver formalização do parcelamento junto aos órgãos competentes, a posse é pública e notória, sendo exercida de maneira contínua por seus associados; que os laudos de vistoria realizados por órgãos competentes atestam a ocupação e utilização da área desde os anos 90; que a jurisprudência do c. STJ reconhece a possibilidade de usucapião sobre áreas de parcelamento irregular, mesmo que não regularizadas, conforme entendimento firmado no REsp n. 1.818.564/DF, sendo tal precedente utilizado pelo juiz *a quo* para fundamentar o reconhecimento da usucapião extraordinária; que os protestos mencionados não foram direcionados de forma específica aos possuidores, sendo inservíveis para interromper a prescrição aquisitiva; que o pedido foi julgado procedente com fundamento na comprovação dos requisitos legais da posse contínua, pública e com *animus domini* por mais de 15 anos, conforme previsto no artigo 1.238 do Código Civil.

Pugna pelo desprovimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça se manifestou pela não intervenção no processo (ID 64020717).

É o Relatório.



Presentes os pressupostos recursais, conhecimento do recurso.

A controvérsia recursal cinge-se a aferir a possibilidade do reconhecimento da usucapião extraordinária, com base no preenchimento dos requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, sobre área não regularizada.

De início, no que concerne à legitimidade da associação para ajuizar usucapião extraordinária, como registrou acertadamente o juízo *a quo*, o estatuto da autora não menciona o quórum para as deliberações, de modo que não há que se exigir unanimidade, notadamente quando se trata de defesa de interesses comuns dos associados.

A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 10, *caput*, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de usucapião coletiva, com o objetivo de dar efetividade ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade.

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença, por violação do princípio da não-surpresa, sob o argumento de que fundamentada em lei (n. 13465/2017) sobre a qual não foi dada a oportunidade de manifestação, em violação aos termos dos arts. 10, 489 e 493 do CPC

Os referidos dispositivos legais visam a garantir o contraditório e a ampla defesa, vedando ao juiz decidir com base em fundamento sobre o qual não tenha havido prévia manifestação das partes.

Contudo, a possibilidade de regularização fundiária urbana, por meio da usucapião, é matéria que está intimamente relacionada ao pedido formulado pelos autores, tendo sido a Lei n. 13.465/2017 utilizada por ter conferido nova redação à Lei 10.257/2001, todavia o seu objetivo não foi modificado.

A título de exemplo, antes da Lei Federal 13.465/2017, havia referência à “população” de baixa renda e com a alteração da redação do *caput* do art. 10, promovida pela Lei Federal 13.465/2017, passou-se a utilizar o sintagma “núcleos urbanos informais”.

Confira-se:

*Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por **população de baixa renda** para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação da lei n. 10.257/2001).*

*Art. 10. Os **núcleos urbanos informais** existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei n. 13.465, de 2017) – Grifo nosso*

Assim, não se trata de fundamento inovador, mas normatizado desde 2001 e intrinsecamente relacionado com a questão analisada.

Aliás, o art. 1.228, § 4, do CC, também, dispõe: o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houveram realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.



Registre-se que, tanto no art. 1228 do CC não foi feita menção à população de baixa renda, quanto no art. 10 do Estatuto da Cidade, é possível notar o objetivo de albergar o sentido social da propriedade, ou seja, sua utilidade de abrangência coletiva e não individual.

Note-se que a Lei 10.257/2001, em sua redação original, já estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, exatamente para regulamentar os [arts. 182 e 183 da Constituição Federal](#).

Rejeito, pois, a preliminar de nulidade da sentença, por violação ao princípio da não-surpresa.

A controvérsia recursal cinge-se a aferir a possibilidade do reconhecimento da usucapião extraordinária, com base no preenchimento dos requisitos legais previstos no artigo 1.238 do Código Civil, sobre área não regularizada.

Inicialmente, verifica-se que a sentença reconheceu a prescrição aquisitiva, por considerar a ocorrência da posse contínua, pública e com *animus domini*, por período superior a 15 anos. A ré/apelante sustenta a impossibilidade de regularização fundiária por meio de usucapião de parcelamento irregular.

A jurisprudência é pacífica quanto à possibilidade de usucapião de terrenos irregulares, desde que sejam preenchidos os requisitos legais para a aquisição da propriedade. O fato de o imóvel estar localizado em um loteamento irregular não é, por si só, uma causa suficiente para impedir a prescrição aquisitiva.

A possibilidade de regularização imobiliária por meio da usucapião foi reconhecida quando do julgamento do IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDF (Tema 8), oportunidade em que a Câmara de Uniformização estabeleceu a tese 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**” grifo nosso.

Posteriormente, após recurso do MPDFT, a referida decisão foi confirmada pelo c. STJ, como se observa no REsp n. 1.818.564/DF (Tema 1.025), em que aquela Corte Superior confirmou a tese do IRDR Tema 8, confira-se:

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 1818564/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2021, DJe 03/08/2021).

O entendimento jurisprudencial, embora originado em casos de regularização de imóveis no Setor Tradicional de Planaltina - DF, aplica-se também a situações análogas, como a presente, em que se discute o registro da usucapião em imóvel sem matrícula individualizada. A jurisprudência desta Corte de Justiça tem se manifestado nesse sentido, conforme demonstra o seguinte acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO DA MESMA RATIO DECIDENDI. TERRENO SITUADO NA FAZENDA PARANOAZINHO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA PROPRIEDADE. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. NOTIFICAÇÃO GENÉRICA AOS POSSUIDORES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO INTERROMPIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DO IMPROBUS LITIGATOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. No julgamento do REsp 1818564/DF (Tema n. 1.025), pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, sob a sistemática dos recursos repetitivos, foi mantida a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDF (Tema 8): "É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística". 2. É certo que a Corte Superior tratava especificamente dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina. Contudo, não restam dúvida quanto à possibilidade de aplicação às situações análogas, porque estabeleceu-se que "a ausência de matrícula individual do imóvel não embaraça, por si só, o registro da usucapião reconhecida em juízo", consoante exegese do art. 1.036 do CPC. Diante disso, é possível a contagem da prescrição aquisitiva em período anterior à regularização perante o registro imobiliário. (...) 6. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-DF 0703291120228070006 1913821, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 04/09/2024, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 10/09/2024) - grifo nosso.

A usucapião é um importante instrumento regularização fundiária, já regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001, e admitida amplamente pela jurisprudência, muito antes da edição da Lei 13.465/2017, permitindo que ocupantes de áreas urbanas irregulares adquiram a propriedade do imóvel por meio da posse prolongada, contínua e com animus *domini*. Portanto, é descabida alegação de que a Lei 13.465/2017 foi utilizada retroativamente, para atingir situações já consolidadas.

Ademais, a presente ação coletiva de usucapião foi ajuizada em 9/6/2020, de modo que é perfeitamente cabível a utilização da Lei 13.465/2017 com instrumento de regularização Fundiária Urbana (REURB) para as ocupações informais da população, independentemente de serem de baixa renda.



É indubitável que a usucapião coletiva é um meio de garantir a segurança jurídica e a titulação dos ocupantes, promovendo a inclusão social e a regularização das áreas urbanas. Portanto, instrumento amplamente aceito, desde que preenchidos os requisitos legais, muito antes da edição da Lei n.13.465/2017.

Assim, não merece acolhida a alegação do apelante de que, considerando que a lei 13.465/17 entrou em vigor na data da sua publicação (art. 108), em 8.9.2017, este deve ser o termo inicial para a contagem do prazo prescricional de 15 anos, exigido pelo artigo 1.238 do CC.

Não há qualquer proibição na lei 13.465/17, e nem poderia haver, de não se considerar o lapso prescricional já transcorrido até a edição do diploma normativo, já que a usucapião é matéria de fato, reconhecimento do domínio com base na posse qualificada com ânimo de dono, não podendo a nova lei ser considerada fato interruptivo da prescrição aquisitiva.

Por último, importante notar que não é necessário, como aduz o apelante, a prévia certidão de regularização fundiária para se reconhecer a usucapião de parcelamento irregular.

Assim, verificada a legitimidade do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva da área objeto dos presentes autos, é mister a verificação do preenchimento dos requisitos legais.

As provas documentais demonstram que os apelados exercem posse sobre a área há mais de quinze anos, de forma contínua, mansa, pacífica e com "*animus domini*". Os documentos de constituição das autoras, em 18/11/1995 (ID 63481000) e os pedidos de regularização fundiária, em 16/6/1989 (IDs 63486370) comprovam esse fato.

A questão dos protestos judiciais realizados pelo antecessor da apelante, nos anos 2000 (ID 63486308) e 2008 (ID 63486309), também não se mostra suficiente para interromper o prazo da usucapião.

Vê-se, em relação ao protesto realizado no ano 2000, que a referida interpelação foi direcionada ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal, e não contra os ocupantes, logo, não tem o condão de interromper o prazo da usucapião.

De igual forma, verifica-se que o protesto judicial, realizado em 2008, foi feito de forma genérica, por edital, não sendo direcionado especificamente aos possuidores, tampouco especificada a finalidade de interromper a prescrição aquisitiva, o que não tem o efeito pretendido.

Nesse sentido, entendimento desta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO DA MESMA RATIO DECIDENDI. TERRENO SITUADO NA FAZENDA PARANOAZINHO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA PROPRIEDADE. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. NOTIFICAÇÃO GENÉRICA AOS POSSUIDORES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO INTERROMPIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AUSÊNCIA DO IMPROBUS LITIGATOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. No julgamento do REsp 1818564/DF (Tema n. 1.025), pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, sob a sistemática dos recursos repetitivos, foi mantida a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDFT (Tema 8): "É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística".

2. É certo que a Corte Superior tratava especificamente dos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina. Contudo, não restam dúvida quanto à possibilidade de aplicação às situações análogas, porque estabeleceu-se que "a ausência de matrícula individual do imóvel não embaraça, por si só, o registro da usucapião reconhecida em juízo", consoante exegese do art. 1.036 do CPC. Diante



disso, é possível a contagem da prescrição aquisitiva em período anterior à regularização perante o registro imobiliário.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que o protesto, mesmo em sede judicial, somente figura como elemento apto a interromper o prazo prescricional quando manifestamente declarada tal finalidade, providência essa não atendida pelas medidas judiciais invocadas pela autora.

4. No caso em exame, a suplicante detém a posse do imóvel desde 2004, nele tendo comprovadamente estabelecido sua moradia. Portanto, considerando que a ação de usucapião foi ajuizada em 25/03/2022, tem-se por preenchidos os requisitos legais, notadamente quanto ao tempo de posse, para o reconhecimento do direito à aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva.

5. Incabível a penalização de qualquer das partes por litigância de má-fé, se não demonstrado o “improbis litigator”.

6. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(Acórdão 1913821, 0703291-11.2022.8.07.0006, Relator(a): LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 3ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 04/09/2024, publicado no DJe: 10/09/2024.) - **grifo nosso.**

APELAÇÕES. CIVIL. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO REJEITADA. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA AFASTADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MATÉRIA DE DEFESA. SÚMULA N. 237/STF. TEMA N. 1.025/STJ E TEMA N. 8 IRDR/TJDFT. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS PREENCHIDOS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA RECONHECIDA. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos pela parte autora, Urbanizadora Paranoazinho S.A., e pelo réu, Silon Schaiblich, contra sentença que, nos autos de ação reivindicatória, julgou procedente o pedido deduzido na petição inicial e determinou que “a URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. seja imitada na posse do imóvel objeto da Matrícula 17.876 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 01, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF” (ID 44489129).

2. A pendência de julgamento definitivo da Ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não tem o condão, por si só, de afastar a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário, na forma do art. 1º da Lei n. 6.015/73. Não há falar, dessa forma, em suspensão do presente feito até análise final da aludida ação judicial. Preliminar de suspensão do feito, suscitada no apelo da parte ré, rejeitada.

3. Se o valor atribuído à causa pela autora, ora apelante, observa estritamente o parâmetro legal previsto no art. 292, inciso V, do CPC, não há falar em sua retificação. Preliminar de impugnação ao valor da causa, suscitada no apelo do réu, afastada.

4. Verificado que a prova oral vindicada pela parte ré, ora apelante, não se revela necessária para a análise do mérito, o seu indeferimento pelo Juízo de origem não configura cerceamento de defesa, nos moldes do art. 370, parágrafo único, do CPC. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, arguida no apelo interposto pela parte ré, rejeitada.

5. No julgamento do REsp 1.818.564/DF (Tema n. 1.025), o Superior Tribunal de



Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos, ratificando a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDFT (Tema n. 8), concluiu 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”.

6. Ainda que a hipótese em julgamento se refira a imóvel não localizado no Setor Tradicional de Planaltina-DF, o c. Superior Tribunal de Justiça já pontuou, no julgamento do REsp n. 1.730.563/DF, de Relatoria do eminente Min. Moura Ribeiro, no qual se discutia a possível usucapião de imóvel localizado no Condomínio Rural Mansões Colorado, que a tese jurídica relativa ao Tema n. 1.025/STJ “poderá ser aplicada no caso concreto, independente de o imóvel usucapiendo estar localizado em cidade satélite do Distrito Federal distinta daquela mencionada no precedente”.

7. A usucapião constitui forma de aquisição originária de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei, configurando ainda instrumento de estabilidade e paz social, pois possibilita a consecução da função social da propriedade, princípio protegido pela Constituição Federal (art. 5º, XXIII). Conforme enunciado n. 237 da Súmula do e. Supremo Tribunal Federal, a usucapião poder ser arguida em defesa pela parte interessada.

8. Tratando-se de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, revela-se necessária para a sua declaração a demonstração inequívoca da posse ininterrupta, exercida com animus domini, durante o período temporal legalmente exigido. Preenchidos tais requisitos, impõe-se o reconhecimento da prescrição aquisitiva do bem em favor do réu, ora apelante, na forma do dispositivo legal anteriormente descrito.

9. Em 2016, houve a individualização da matrícula do imóvel em discussão nos autos e, ainda, a regularização do Condomínio Mansões Colorado, integrante da Fazenda Paranoazinho. Logo, a área em que inserido o imóvel objeto do pedido de reconhecimento de usucapião possui registro imobiliário e está, pois, de acordo com a premissa fático-jurídica dos precedentes qualificados (Tema n. 1.025/STJ e IRDR n. 8/TJDFT).

10. À luz do art. 202, inciso II, do Código Civil, o protesto judicial (ação de jurisdição voluntária) é causa que interrompe a prescrição. Entretanto, os protestos realizados pela autora, ora apelante, não promoveram a individualização e a intimação pessoal dos moradores, especialmente da parte ré, ora apelante. O primeiro protesto foi direcionado ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal e, genericamente, a “terceiros interessados”, ao passo que o segundo foi destinado "a todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho", de modo que é imperioso concluir que ambos não têm aptidão para interromper o lapso temporal para reconhecimento da usucapião. Precedentes do STJ e deste e. TJDFT.

11. Se preenchidos pela parte ré os pressupostos legais previstos no art. 1.238 do Código Civil, diante da posse ininterrupta e com animus domini, por mais de 16 (dezesesseis) anos, do imóvel em discussão nos autos, é imperiosa a reforma da r. sentença, para julgar improcedente o pedido reivindicatório deduzido, na peça vestibular, pela Urbanizadora Paranoazinho S.A. e reconhecer em favor do réu, ora apelante, a aquisição originária (usucapião extraordinária) do imóvel situado no Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 1, Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF.

12. Recurso interposto pela autora conhecido e desprovido. Recurso interposto pela parte ré conhecido e provido.

([Acórdão 1721666](#), 0708591-85.2021.8.07.0006, Relator(a): SANDRA REVES, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 07/06/2023, publicado no DJe: 10/07/2023.) - **grifo nosso.**



Dessa forma, o prazo de 20 anos, exigido para a usucapião extraordinária, nos termos do art. 550 do Código Civil de 1916, em atenção à regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002, encontra-se devidamente preenchido.

A sentença, portanto, está em conformidade com os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária, além de estar amparada pela jurisprudência consolidada sobre o tema. A posse exercida pelos moradores do Condomínio Residencial Vivendas Alvorada é pública, pacífica, contínua e com *animus domini*, não havendo impedimento à sua regularização pelo instituto da usucapião.

Com relação aos honorários advocatícios, apesar de não terem sido objeto de recurso, constitui matéria de ordem pública, que deve ser modificada, de ofício, caso sejam considerados desproporcionais à complexidade e peculiaridades da causa.

No presente caso, trata-se de demanda de média complexidade, decorrido tempo razoável desde o ingresso da ação até a prolação da sentença, exigindo-se tempo não tão longo para a prestação dos serviços advocatícios. Assim, considerando-se os critérios do art. 85, §2º, do CPC, e que o valor da causa é de R\$ 39.400.000,00, em razão da redefinição do valor da causa para o equivalente ao efetivo valor venal do imóvel litigioso, a fixação do percentual de 10% sobre esse valor, mostra-se excessivo e desproporcional.

Assim, em atenção ao art. 8º do CPC, ao art. 85, § 8º e os critérios definidos no § 2º do mesmo artigo, o valor dos honorários advocatícios deve ser reduzido, de ofício, para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de envergadura constitucional e informadores do CPC, uma vez que remunera adequadamente o profissional que atuou na defesa dos interesses da parte vencedora.

Ante o exposto, **conheço** e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Corrijo, de ofício, os honorários advocatícios fixados na sentença, para fixá-los no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ante os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Em face da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios para R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais)

É como voto.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DA SENTENÇA. DECISÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. LEI 13.465/2017. LEI 10.257/2001 PARCELAMENTO IRREGULAR. POSSE AD USUCAPIONEM. REQUISITOS. PROTESTO JUDICIAL. INTERRUÇÃO DO PRAZO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. No que concerne à legitimidade da associação para ajuizar usucapião extraordinária, como registrou acertadamente o juízo *a quo*, o estatuto da autora não menciona o quórum para as deliberações, de modo que não há que se exigir unanimidade, notadamente quando se trata de defesa de interesses comuns dos associados. A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 10, *caput*, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de usucapião coletiva, com o objetivo de dar efetividade ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade.
2. A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença, por violação do princípio da não-surpresa, sob o argumento de que fundamentada em lei sobre a qual não foi dada a oportunidade de manifestação, em violação aos termos do arts. 10, 489 e 493 do CPC. Preliminar rejeitada.
3. A possibilidade de regularização fundiária urbana por meio da usucapião é matéria que está intimamente relacionada ao pedido formulado pelos autores, tendo sido a Lei n. 13.465/2017 apenas utilizada por ter conferido nova redação a alguns artigos da Lei 10.257/2001, todavia, o seu objetivo não foi modificado.
4. A jurisprudência do STJ (Tema 1.025) admite a aquisição de imóveis por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística, inclusive em áreas de parcelamento irregular.
5. A usucapião é um importante instrumento regularização fundiária, já regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001, e admitida amplamente pela jurisprudência, muito antes da edição da Lei 13.465/2017, permitindo que ocupantes de áreas urbanas irregulares adquiram a propriedade do imóvel por meio da posse prolongada, contínua e com animus *domini*. Portanto, é descabida alegação de que a Lei 13.465/2017 foi utilizada de forma retroativa.
6. Verifica-se que o protesto judicial, realizado em 2008, foi feito de forma genérica, por edital, não sendo direcionado especificamente aos possuidores, tampouco especificada a finalidade de interromper a prescrição aquisitiva, o que não tem o efeito pretendido.
7. Na hipótese, comprovada a posse *ad usucapionem* pelo período legal, em área de parcelamento irregular, é de rigor o reconhecimento da usucapião extraordinária.
8. Apelação conhecida e não provida.



Nobres pares,

Embora já tenha me posicionado de forma distinta em julgamento similar ao presente caso, revejo o entendimento ao observar que a atual compreensão do c. STJ referente ao Tema 1025 é no sentido de que embora a tese fixada tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF não se pode afastar a possibilidade de que a *ratio decidendi* adotada no precedente seja aplicada a outros processos.

Nesse sentido, convém ressaltar que “*por meio de análise da jurisprudência firmada pelo STJ, em reexame de acórdãos deste TJDFT nos quais se formulou distinção em relação ao decidido no Tema nº 1.025 e a hipótese de imóveis situados em outros locais que não o Setor Tradicional de Planaltina, a Corte Superior determina a aplicação da ratio decidendi oriunda do precedente a esses outros casos de enfrentamento da prescrição aquisitiva ad usucapionem em áreas situadas em loteamentos originalmente irregulares.*” (Acórdão 1946250, 0700964-93.2022.8.07.0006, Relatora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/11/2024, publicado no DJe: 02/12/2024.)

A propósito, peço vênua para reproduzir trecho do voto condutor do julgamento acima destacado em que a ilustre Desembargadora Relatora colacionou julgados em que o STJ determinou a aplicação das razões de decidir adotadas no precedente à imóveis não localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF. Observe-se:

“Malgrado o referido precedente vinculante tenha resolvido caso concreto atinente à usucapião no Setor Tradicional de Planaltina, a situação dos presentes autos, que não trata de imóvel localizado no referido local, também deve guardar observância às mesmas razões de decidir alinhadas no precedente, não sendo crível rechaçar a pretensão de usucapião ora aviada apenas porque o imóvel não se encontra situado no Setor de Tradicional de Planaltina/DF.

A propósito, por meio de análise da jurisprudência firmada pelo STJ, em reexame de acórdãos deste TJDFT nos quais se formulou distinção em relação ao decidido no Tema nº 1.025 e a hipótese de imóveis situados em outros locais que não o Setor Tradicional de Planaltina, a Corte Superior determina a aplicação da ratio decidendi oriunda do precedente a esses outros casos de enfrentamento da prescrição aquisitiva ad usucapionem em áreas situadas em loteamentos originalmente irregulares.

A título meramente elucidativo, trago à colação julgados de ambas as turmas que integram a Seção de Direito Privado da Corte Superior e que representam a apontada determinação de conformidade da ratio decidendi do precedente a controvérsias análogas:

CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. IMPEDIMENTO. INOCORRÊNCIA. RATIO DECIDENDI NÃO LIMITADA A PLANALTINA/DF. EMENTA. ERRO MATERIAL. SUPRESSÃO. RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. ELEMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. PROTESTO INTERRUPTIVO. CONTRARRAZÕES. NÃO ALEGAÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO EM PARTE.



1. *Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. *No julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, interposto contra o acórdão do TJ/DF que julgou IRDR, firmou-se a seguinte tese: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.*

3. *Embora a tese tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, a referida delimitação tem o condão de restringir a eficácia vinculante do precedente aos lotes sitos naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.*

4. *A existência de erro material na ementa quanto a localização do lote a ser usucapido impõe sua supressão sem que dela resulte alteração no resultado do julgamento.*

5. *Embora não retratadas exatamente as mesmas condições, é possível identificar a delimitação do lote ocupado, inexistindo óbice à aplicação do entendimento que norteou o precedente da Segunda Seção, notadamente porque o colegiado local limitou-se a obstar a usucapião pela falta de regularização da área.*

6. *O TJDF consignou que os agravados detêm a posse desde 2003, afastando a prescrição aquisitiva apenas pelo fato de que não seria possível a contagem do tempo antes da regularização do imóvel, de modo que os elementos constantes do acórdão vergastado eram suficientes para se aferir a prescrição aquisitiva diante do entendimento jurisprudencial do STJ.*

7. *A alegação de protesto interruptivo, fato impeditivo do direito do autor não trazido em contrarrazões ao apelo nobre, encontra-se acobertada pela preclusão, insuscetível de exame no presente agravo interno.*

8. *Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

9. *Agravo interno provido em parte para supressão de erro material”.*

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023.)

CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL (desmembramento da FAZENDA TABOQUINHA).



“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.”

(AgInt no REsp n. 2.045.604/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 10/4/2024.)

CASO FÁTICO: IMÓVEL SITUADO EM SOBRADINHO/DF – CONDOMÍNIO MORADA DOS NOBRES

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.

2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

3. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, "o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão", como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.107.480/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)



CASO FÁTICO: CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL (desmembramento da FAZENDA TABOQUINHA).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO . INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. No julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, interposto contra o acórdão do TJ/DF que julgou IRDR, firmou-se a seguinte tese: *É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística 1.1. Embora a tese tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, a referida delimitação tem o condão de restringir a eficácia vinculante do precedente aos lotes sites naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.*

2. *Agravo interno desprovido”.*

(AgInt no REsp n. 2.071.490/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Aliás, é pertinente esclarecer que as razões de decidir adotadas no julgamento do Tema nº 1.025 da sistemática dos repetitivos também é aplicada por outros tribunais do país em litígios que versam acerca da admissibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares, o que reforça a necessidade de observância de mesmas premissas a outros loteamentos também aqui no Distrito Federal, senão vejamos:

“Apelação. Ação de Usucapião. Loteamento irregular. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Pretensão da apelante de comprovar que o imóvel não tinha acesso à via pública. Desacolhimento. Sentença reconheceu que ainda se considerado que o imóvel, beneficiado por servidão de passagem, não tivesse acesso à via pública, tal fato não serviria de impedimento para a aquisição do domínio pela usucapião, questão que não é fática, mas de direito. Usucapião. Loteamento irregular. Admissibilidade. Usucapião que é modo originário de aquisição da propriedade, inaugurando nova cadeia dominial, não sendo obstado pela presença de loteamento irregular. Tema 1.025 do STJ. Irrelevância da ausência de acesso à via pública. Precedentes do TJSP. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido.”

(TJ-SP - AC: 10033632820168260095 SP 1003363-28.2016.8.26.0095, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 27/02/2023, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2023)

“APELAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO – Sentença de procedência – Apelo do Ministério Público de São Paulo - Loteamento irregular – Regularização por meio da usucapião que é possível – Tema 1.025, dos REsp repetitivos do E. STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.”



(TJ-SP - AC: 10019321920208260450 Piracaia, Relator: Costa Netto, Data de Julgamento: 21/02/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/02/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL SEM MATRÍCULA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. PROVIMENTO DO RECURSO. TEMA 1025 DO STJ. 1- O fato de não haver matrícula do imóvel não impede seja manejada a ação de usucapião. Aplicação do decidido no Tema 1025 do STJ. 2- Diligências realizadas, sem êxito, para tentar individualizar o imóvel junto ao RGI. Possibilidade de, em sendo procedente o pedido de usucapião, ser determinada a abertura de matrícula do imóvel, conforme for descrito em desejável perícia. 3- No decorrer do feito deverá ser oficiado aos entes públicos, para se averiguar se o imóvel pertence a algum deles. 4- Recurso conhecido e provido para se determinar o prosseguimento regular do feito.”

(TJ-RJ - APL: 01924555720188190001 202100111790, Relator: Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS, Data de Julgamento: 15/12/2022, QUARTA CÂMARA CÍVEL)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO NA ANÁLISE DOS FATOS E PROVAS. EXEGESE DO ART. 1.022 DO CPC. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. IMÓVEL USUCAPIENDO INSERIDO EM ÁREA MAIOR QUE SE ENCONTRA MATRICULADA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. AQUISIÇÃO DO TERRENO USUCAPIENDO PELOS AUTORES. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE VIA AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRECEDENTES. TEMA 1.025 DO STJ E TEMA 815 DO STF. INTERESSE PROCESSUAL CONFIGURADO. SENTENÇA CASSADA. ACLARATÓRIOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES PARA SANAR CONTRADIÇÃO, PROVER O APELO E DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. (TJSC, Apelação n. 0304228-90.2018.8.24.0091, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Joao de Nadal, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 07-03-2023)”

(TJ-SC - Apelação: 0304228-90.2018.8.24.0091, Relator: Joao de Nadal, Data de Julgamento: 07/03/2023, Sexta Câmara de Direito Civil)”

Feitas essas considerações, e alcançando a mesma compreensão quanto aos demais pontos do voto condutor do presente julgamento, acompanho a Eminent Relatora.

É o meu voto.