

MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - PROURB

RECOMENDAÇÃO PROURB Nº 14/2015

Recomenda ao 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal que aguarde decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios no recurso de apelação interposto pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios nos autos da Ação de Usucapião nº 2012.01.1.173762-3, para fins de registro do parcelamento que menciona.

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por intermédio da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, no uso das atribuições conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos II, III, VI e IX, da Constituição Federal c/c os artigos 5º, inciso I, "h"; inciso II, "c" e "d"; 6º, VII, "b" e "d", XIV, "f" e "g"; XIX, "a" e "b"; XX e 7º, inciso I, da Lei Complementar nº 75, de 20 de maio de 1993 e arts. 2º; 11, inciso XV e § 3º; e 22, incisos II, XIV e XVI, da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009;

Considerando que o Ministério Público tem o dever constitucional de promover as ações necessárias, no exercício de suas funções institucionais, para defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses individuais indisponíveis e sociais, e, no presente caso, nos termos dos artigos 182 e 225 da CF/1988, para proteção do ordenamento territorial e do meio ambiente natural e urbano, objetivando propiciar qualidade de vida aos moradores do Distrito Federal;

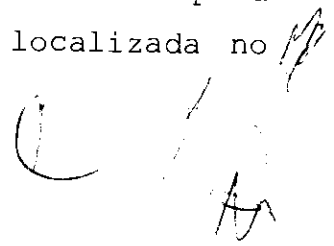
Considerando que a função social da cidade e da propriedade urbana, o planejamento urbanístico, a justa distribuição dos ônus e dos benefícios na execução da política urbana constituem princípios próprios do Direito Urbanístico;

Considerando que o Direito Urbanístico tem por objeto normas e atos que restringem o exercício do direito de propriedade para assegurar o desenvolvimento ordenado da cidade, regulando os espaços habitáveis e buscando harmonizar o interesse do proprietário urbano com a preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, de sorte a assegurar o bem-estar de seus habitantes;

Considerando que o direito ao meio ambiente (natural e construído) ecologicamente equilibrado depende de atuação da coletividade e do Poder Público, e em especial da adequada implementação e execução das políticas públicas urbanas e ambientais;

Considerando que o Ministério Público interpôs recurso de apelação nos autos da Ação de Usucapião nº 2012.01.1.173762-3, distribuído à Terceira Turma Cível do e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (cópia anexa), na qual postula a cassação e, no mérito, a reforma da sentença proferida pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, que reconheceu a prescrição aquisitiva em favor dos autores da referida ação;

Considerando o cadastro de informações realizado por essa Serventia no Sistema Cartorius, do MPDFT, em cumprimento ao disposto no artigo 218 do Provimento Geral da Corregedoria do TJDF, acerca de pedido de registro de parcelamento do solo para fins urbanos na ARIS Mestre D'Armas I - Gleba 2, localizada no

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Setor Habitacional Mestre D'Armas, na Região Administrativa de Planaltina, cujo projeto incide sobre praticamente toda a área objeto da aludida Ação de Usucapião;

Considerando que o pedido de cumprimento provisório da sentença impugnada foi indeferido pela Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário, nos autos nº 2015.01.1.021430-0, consoante decisão anexa.

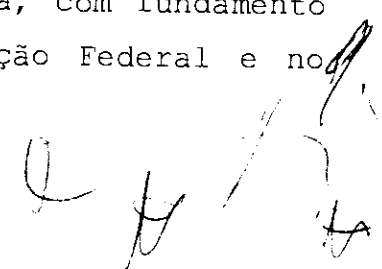
Considerando que o registro do parcelamento em questão pressupõe a definição sobre a dominialidade, assim como a regularidade registral das glebas envolvidas, sob pena de tornar sem efeito os atos praticados e de gerar insegurança jurídica aos possíveis interessados, em caso de provimento do recurso interposto pelo MPDFT;

Considerando, por fim, o teor do artigo 6º, inciso XX, da citada Lei Complementar nº 75/93, resolve

RECOMENDAR

Ao Titular do 8º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, Sr. Paulo Marcus Quintela de Almeida, e aos seus eventuais substitutos, que não procedam ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos concernente à ARIS Mestre D'Armas I - Gleba 2, localizada no Setor Habitacional Mestre D'Armas, na Região Administrativa de Planaltina, até que haja definição sobre a situação fundiária das glebas correspondentes, objeto da Ação de Usucapião nº 2012.01.1.173762-3, sem prejuízo de outros óbices legais e judiciais que porventura recaiam sobre o referido empreendimento.

O Ministério Público requisita ainda, com fundamento nos artigos 127 e 129, inciso VI, da Constituição Federal e no

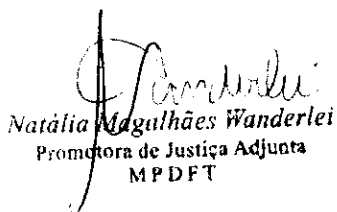


artigo 8o, inciso II, da Lei Complementar no 75/93, no prazo de 10 (dez) dias, o fornecimento de informações sobre o cumprimento da presente recomendação.

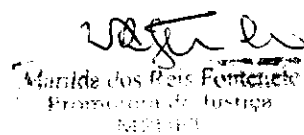
Brasília, 23 de abril de 2015.



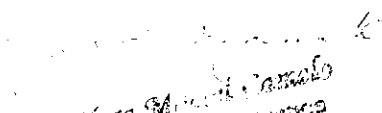
Delmo Augusto de Oliveira Moura
Promotor de Justiça
MPDFT



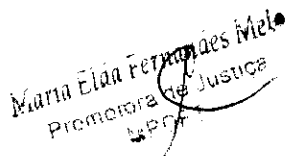
Natália Magalhães Wanderlei
Promotora de Justiça Adjunta
MPDFT



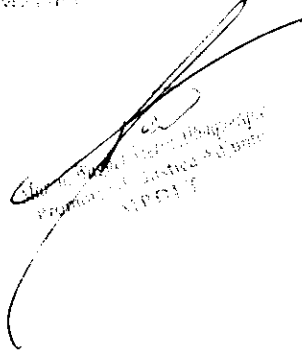
Marilda dos Reis Fontenele
Promotora de Justiça
MPDFT



Yara Maria de Carvalho
Promotora de Justiça
MPDFT



Maria Elza Fernandes Melo
Promotora de Justiça
MPDFT



Cláudia Regina de Albuquerque
Promotora de Justiça Adjunta
MPDFT

Circunscrição :1 - BRASILIA**Processo :2015.01.1.021430-0****Vara : 2101 - VARA DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIARIO DO DISTRITO FEDERAL****SENTENÇA**

Cuida-se de execução provisória de sentença proposta por Ney Hossanah Campos Guimarães, Hilda Maciel Rezende de Campos Guimarães, JMR Agroindústria Mercantil Ltda, José Alfredo Guimarães de Souza, Rogério Alencar Pereira de Sousa, Márcia Maria Guimarães de Sousa, Maria Alice Guimarães Borges, Salviano Antonio Guimarães Borges, SM Terras Agropecuárias Ltda, JMC Empreendimentos Imobiliários Ltda, SIC Serviços de Informações Cadastrais Ltda, Eveline Machado Ferreira, Denise Guimarães Tangari, Álvaro Luis Tangari, Marília Marques Guimarães Marini, Olindo João Marini Filho, Leonardo Marques Guimarães, Rebeca Lillian Jardim Guimarães, João Fernandes Costa, Fernando Moreira Sposito, Residencial Recanto do Sossego em desfavor de Espólios de Hosanah Campos Guimarães e Alice da Silva Guimarães, representado pelo inventariante Salviano Antonio Guimarães Borges.

Sustentam os exeqüentes que fora proferida sentença em ação de usucapião reconhecendo o domínio sobre a área objeto da ação.

Informam, todavia, que o Ministério Público interpôs apelação, ainda pendente de julgamento.

Pugnam pela expedição de carta de sentença e/ou adjudicação em favor dos exeqüentes mediante oferecimento de caução.

A petição inicial (fls. 02/11) veio instruída com documentos (fls. 12/461).

É o brevíssimo relato. Passo a decidir.

De início destaco tratar-se, em verdade, de pedido de cumprimento provisório de sentença, já que o título ao qual se pretende atribuir eficácia é judicial (sentença de usucapião).

Nessa toada, é necessário avaliar se o título que fundamenta o pedido é passível de cumprimento provisório, ou seja, impor-se a produção de efeitos antes do trânsito em julgado da sentença de usucapião.

Para tanto, basta analisar o dispositivo da sentença então proferida:

"Diante de todo o exposto, rejeito as questões preliminares que foram suscitadas e, no mérito, JULGO PROCEDENTE a pretensão deduzida com a inicial, para assim declarar em favor dos autores a propriedade adquirida por usucapião extraordinária, consoante as respectivas glebas descritas conforme os memoriais descritivos a seguir referidos: (...) Posto que não houve resistência ao pedido inicial, suportarão os autores as custas processuais e os honorários do respectivo patrocínio. Após o trânsito em julgado, expeçam-se as cartas de sentença em favor dos autores, segundo os quinhões ou glebas descritas pelos respectivos memoriais já referidos. (...)."

De acordo com o trecho da sentença acima transcrita, condicionou-se a expedição de carta de sentença ao trânsito em julgado.

Aliás, em se tratando de registros públicos, é preciso assegurar a segurança e higidez do sistema, não sendo recomendável a execução provisória de julgado ainda não definitivo, sobretudo por pender recurso que pugna pela cassação da sentença.

É recomendável, portanto, que se aguarde seja atribuído o caráter de definitividade à sentença, o que somente ocorrerá com o trânsito em julgado. Com efeito, tal circunstância tem por objetivo, até mesmo, assegurar direitos de terceiros de boa-fé que possam vir a ser prejudicados com eventual modificação do julgado. Isso porque, uma vez averbada a sentença no registro imobiliário, as glebas usucapidas poderão ser livremente negociadas.

Atento a isso, o julgador sentenciante estabeleceu que somente deve ocorrer a averbação no registro imobiliário com o trânsito em julgado, não havendo motivo razoável para se superar o que fora decidido (fl. 405).

Assim, não tendo sido preenchida uma condição estabelecida na própria sentença (trânsito em julgado),



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Apelação Cível no Processo n.º 2012.01.1.173762-3

Origem: Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Recorridos: Espólio de Ney Hosannah Campos Guimarães e outros

Colenda Turma Cível,

Eméritos Julgadores,

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, em consonância com as normas processuais em vigor, vem respeitosamente, perante Vossas Excelências., apresentar

RAZÕES DE APELAÇÃO.

aduzindo para tanto o que segue:

I - RELATÓRIO

Ao propor a presente ação de usucapião (fls. 2/57), os Requerentes buscaram obter o seguinte provimento judicial em relação aos Requeridos, no que diz respeito à denominada "Fazenda Mestre D'armas", localizada em Planaltina-DF:

"seja julgado (sic) procedentes os pedidos deduzidos para o fim de ser declarado, por sentença, o domínio útil dos Requerentes sobre os imóveis usucapiendos, individualizados em matrícula própria para



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

cada Autor, permanecendo em comunhão apenas a gleba 08 em favor dos sucessores dos Requeridos (qualificados nos itens 1, 3 e 7 acima), com a condenação da parte que vier a contestar a ação no pagamento das custas judiciais, honorários e demais consectários legais;"

Contestação do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT às fls. 464/71 e da TERRACAP às fls. 482/3.

Manifestação do Distrito Federal e do Departamento de Estradas de Rodagens do Distrito Federal – DER no sentido de não terem interesse em intervir no feito (fl. 490).

A fl. 586, decisão pela declinação de competência em favor do Juízo Federal, em virtude da manifestação do DNIT, reconhecendo, inicialmente, ter interesse no feito (fl. 470). Posteriormente, entretanto, o feito retornou ao Juízo de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal (fls. 654/5) diante da reconsideração do DNIT acerca de sua ausência de interesse na lide (fl. 637).

Parecer ministerial às fls. 683/711 e 764/70.

A Curadoria Especial juntou sua manifestação à fl. 748-v.

Ao proferir sentença, o MM. Juiz da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário julgou procedente o pedido, nos seguintes termos (fls. 901/14):

*"Diante de todo o exposto, rejeito as questões preliminares que foram suscitadas e, no mérito, JULGO PROCEDENTE a pretensão deduzida com a inicial, para assim declarar em favor dos autores a propriedade adquirida por usucapião extraordinária, consoante as respectivas glebas descritas conforme os memoriais descritivos a seguir referidos:
Gleba 01: NEY HOSANNAH CAMPOS GUIMARÃES (R-1/124.134), com área de 42,4474ha, fls. 156/7;
Gleba 02: NEY HOSANNAH CAMPOS GUIMARÃES (mat. 67.084), com área de 7,0000ha, fls. 159/161;
Gleba 03: JMR AGROINDUSTRIAL E MERCANTIL LTDA., (R-*

[Assinatura] ³



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

6/67.084), com área de 39,0211ha, fls. 184/7;
Gleba 04: em comunhão entre MARIA ALICE GUIMARÃES BORGES, JOSÉ ALFREDO GUIMARÃES DE SOUSA, MÁRCIA MARIA GUIMARÃES DE SOUSA e ROGÉRIO ALENCAR PEREIRA DE SOUSA (mat. 173.147), com área de 10,6798ha, fls. 197/200;
Gleba 05: SM TERRAS AGROPECUÁRIAS LTDA. (mat. 2517 e 5813), com área de 55,1210ha, fls. 223/6;
Gleba 06: JMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (R-2/124.700), com área de 20,6837ha, fls. 255/7;
Gleba 07: EVELINE MACHADO FERREIRA (R-1/155.135 e R-1/155.136), com área de 51,1415ha, fls. 276/0;
Gleba 08: JOSÉ ALFREDO GUIMARÃES DE SOUSA, MÁRCIA MARIA GUIMARÃES DE SOUSA, ROGÉRIO ALENCAR PEREIRA DE SOUSA, MARIA ALICE GUIMARÃES BORGES, NEY HOSANNAH CAMPOS GUIMARÃES, DENISE GUIMARÃES TÂNGARI, MARILIA MARQUES GUIMARÃES MARINI, LEONARDO MARQUES GUIMARÃES e REBECA LILLIAN JARDIM GUIMARÃES (mat. 4.302), com área de 31,0685ha, fls. 292/4;
Gleba 09: JOÃO FERNANDES COSTA e MARIA FERNANDES COSTA (mat. 4.302), com área de 4,7436ha, fls. 741/3;
Gleba 10: FERNANDO MOREIRA SPOSITO (mat. 4.302), com área de 2,0067ha, fls. 745/6; e,
Gleba 11: CONDOMÍNIO RECANTO DO SOSSEGO (reg. anterior não informado), com área de 9,9789ha, fls. 345/7.
Posto que não houve resistência ao pedido inicial, suportarão os autores as custas processuais e os honorários do respectivo patrocínio."

Embargos Declaratórios do Distrito Federal às fls. 921/29, aos quais foi negado provimento às fls. 930/1.

Em 29 de outubro do corrente, vieram os autos ao Ministério Público, que, inconformado com o teor da sentença proferida, vem dela tempestivamente recorrer.

II - DA TEMPESTIVIDADE DO RECURSO

O presente recurso é tempestivo, uma vez que o Ministério Público teve ciência da sentença no dia 29/10/2014 (quarta-feira) e que o prazo para



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1º PROURB

interposição de recurso deve ser contado em dobro, nos termos do artigo 188 do CPC, vencendo, portanto, no dia **28/11/2014 (sexta-feira)**.

III – DA NULIDADE DA SENTENÇA

Preliminarmente, o Ministério Público requer a cassação da sentença recorrida, por ausência de intimação dos confinantes e eventuais interessados acerca da retificação da área das glebas nº 09 e 10, por importar alteração do pedido.

Com efeito, em sua primeira manifestação nos autos, o Ministério Público observou que a maior parte das glebas usucapiendas possuía área superior ao módulo permitido naquela localidade, mas que a Gleba nº 10, referente à matrícula nº 4.302 (fls 48/49), teria dimensão inferior a dois hectares, com área total, segundo o disposto na inicial, de 1,9003 hectares. Em seguida, os requerentes vieram aos autos às fls. 716/720 para informar que, na verdade, a Gleba nº 10 possuía área de 2,10 hectares, conforme títulos de fls. 325/326, esclarecendo que, por erro, não teria sido considerada área "absorvida pelos confinantes (proprietários da Gleba nº 09)". Requereram ainda a juntada das novas plantas georreferenciadas e respectivos memoriais descritivos.

Não obstante, o pedido de intimação dos confinantes e eventuais interessados em virtude da retificação da área das referidas glebas, formulado pelo Ministério Público às fls. 766, diante do disposto no artigo 264 do CPC, deixou de ser observado, vez que a intimação se limitou às partes representadas nos autos, por intermédio de seus respectivos advogados, conforme despacho de fl. 778.

Ademais, às fls. 713/714, o próprio juízo de 1º grau registrou a colidência de interesses entre os autores e o inventariante dos espólios requeridos, Salviano Antonio Guimarães Borges, que também figura no feito na condição de autor, tendo sido juntada às fls. 724 certidão de inteiro teor referente à Ação de Inventário nº 45834/96, em tramitação perante a Primeira Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília,

 5



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

em face do óbito de ALICE DA SILVA GUIMARÃES e HOSANNAH CAMPOS GUIMARÃES.

Intimada, a d. Curadoria de Ausentes manifestou-se nos seguintes termos (fls. 748-v):

"Diante da notícia de inexistência de colidência de interesses, pugna pela apreciação da petição de fls. 716/720.
Na hipótese de Vossa Excelência entender presente a colidência, requer nova vista dos autos, para que a Curadoria Especial possa se manifestar".

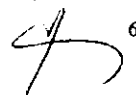
Não obstante, o MM. Juiz da Vara de Meio Ambiente concluiu que a d. Curadoria de Ausentes não ofereceu objeção ao pedido inicial e, em sede de sentença, julgou procedente o pedido (fls. 901/14).

Conclui-se, assim, que não houve nenhuma resistência da parte ré ao pedido inicial, até porque seu representante é um dos autores da ação, assim como também não houve manifestação da Curadoria de Ausentes, que se limitou a suscitar questão de ordem ao magistrado de primeiro grau.

IV – DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL

Verifica-se no presente feito a formação de um litisconsórcio ativo facultativo, na medida em que cada um dos autores pretende o reconhecimento do domínio de glebas específicas da Fazenda Mestre D'Armas, "para o fim de ser declarado, por sentença, o domínio útil dos Requerentes sobre os imóveis usucapiendos, individualizados em matrícula própria para cada Autor", com ressalva apenas em relação à Gleba 08, que, segundo o pedido, permaneceria em comunhão em favor dos sucessores dos Requeridos (fl. 55, alínea "e").

Já na inicial os requerentes afirmam que o ajuizamento da presente ação foi necessário em razão dos obstáculos apontados pelo 8º Ofício do Registro de

 6



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

Imóveis do Distrito Federal para a regularização das matrículas referentes ao imóvel usucapiendo.

Todavia, a circunstância de os requerentes serem, em grande parte, herdeiros dos proprietários do imóvel usucapiendo resulta na ausência de interesse de agir por parte daqueles, na medida em que, por força do disposto no artigo 1.784 do Código Civil, "Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários".

Evidencia-se, outrossim, uma tentativa de se contornar o meio processual adequado para as questões relacionadas à sucessão hereditária, que é o processo de inventário e partilha, ainda em tramitação.

Nesse sentido:

TJ-PR - APELAÇÃO CÍVEL Nº 834.980-4, DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE COLOMBO DA COMARCA DA REGIAO METROPOLITANA DE CURITIBA CIVIL E PROCESSUAL CIVIL APELAÇÃO CÍVEL USUCAPIAO EXTRAORDINÁRIA PEDIDO QUE RECAI SOBRE IMÓVEL PREVIAMENTE HERDADO PELOS AUTORES, SUCESSORES LEGÍTIMOS DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUE AFIRMA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DOS POSSUIDORES PARA O MANEJO DA USUCAPIAO, POR FORÇA DE SAISINA. NECESSIDADE DE INVENTÁRIO E PARTILHA CÓDIGO CIVIL DE 1916, ARTIGO 1.572 CÓDIGO CIVIL DE 2002, ARTIGO 1.784 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, ARTIGO 267, IV E X. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO POR TAIS FUNDAMENTOS. APELAÇÃO DOS AUTORES. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DO DIREITO DE AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE CONCESSAO DE OPORTUNIDADE DE REFUTAÇÃO DO PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DESPROVIMENTO. ATUAÇÃO DO ÓRGÃO MINISTERIAL COMO FISCAL DA LEI, QUE DETERMINA AO PROMOTOR "FALAR POR ÚLTIMO". PREVISAO EXPLÍCITA DO ARTIGO 83, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES "(...) Atuando o Ministério Público no feito como "custos legis", ou seja, como fiscal da lei, e não como



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

parte, a ausência de oportunidade para que as partes se manifestem sobre o parecer ministerial, não consubstancia violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa" (TJPR, AC 825.598-7 de Colombo, 17ª CC, Rel. Des. Francisco Jorge, j. 06.06.2012, DJ 887, de 20.06.2012). MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIAO SOBRE COISA PRÓPRIA. PROCESSO DECLARATÓRIO DA USUCAPIAO QUE NAO SUBSTITUI INVENTARIANÇA E JUÍZO VOLUNTÁRIO OU CONTENCIOSO DE RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRECEDENTES DESTE E DE OUTROS TRIBUNAIS "(...) É vedado ao herdeiro, por sua vontade, eleger o meio pelo qual pretende regularizar a propriedade de bem imóvel, quando a exigência legal é o inventário." (TJPR, AC 611.439-0 de São José dos Pinhais, 17ª CC, Rel. Des. Stewart Camargo Filho, j. 27.01.2010, DJ 333, de 24.02.2010)"(...) - INDEVIDA VIA UTILIZADA DO PROCEDIMENTO DO USUCAPIAO PARA A AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO DA ÁREA INDICADA, EM SUBSTITUIÇÃO AO PROCESSO DE INVENTÁRIO E PARTILHA DO BEM, EIS QUE NAO SE CONSTITUI EM MEIO IDÔNEO AO FIM COLIMADO" (TJPR, AC 554.398-6 de Campo Largo, 18ª CC, Rel. Juíza Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes, j. 09.12.2009, DJ 305, de 13.01.2010)"USUCAPIAO. IMÓVEL RECEBIDO POR HERANÇA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. ART. 267, VI, DO CPC. No caso, a pretensão esbarra em óbice intransponível, ausência de interesse processual, pois, as autoras não podem adquirir a propriedade daquilo que já lhes pertence, por herança. Art. 267, VI, do CPC. APELAÇÃO DESPROVIDA."(TJRS, AC Nº 70046032991, 20ª CC, Rel. Glênio José Wasserstein Hekman, j. 14/12/2011 site tjrs) RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Entre os requerentes, há ainda aqueles que já são proprietários das glebas e buscam um provimento judicial para viabilizar a regularização registral do imóvel, devido às dificuldades de fazê-lo pela via administrativa. Não se desconhece que a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, por intermédio do qual ocorre a transferência do domínio do imóvel sem os eventuais vícios incidentes sobre as relações jurídicas anteriores. Não obstante, entende-se que também neste caso estaria ausente o interesse de agir, não se mostrando a ação de usucapião, a nosso sentir, o meio adequado para se alcançar o fim almejado.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

V – DA ILEGITIMIDADE ATIVA DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DO SOSSEGO”

O requerente Residencial Recanto do Sossego pleiteia, em nome próprio, direito supostamente pertencente a terceiros, haja vista que a área da gleba nº 11, objeto da pretensão, encontra-se completamente ocupada por residências, consoante se extrai da imagem acostada às fls. 355. Assim, não se configurando nenhuma das hipóteses de legitimação extraordinária admitidas por lei, impõe-se reconhecer a ilegitimidade *ad causam* da referida pessoa jurídica.

VI – DO MÉRITO

A sentença recorrida encontra assentada nos seguintes fundamentos (fls. 901/14):

“[...] nos termos da Lei 11.977/2009, art. 46, “A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”

Logo, sem que se promova o prévio acerto fundiário apto a outorgar, a partir daí, o registro formal de loteamento na forma da Lei 6.766/1979, observada a legislação local editada com fundamento no art. 182 da Constituição Federal, é que se dará a constituição dos terrenos (ou lotes) correspondentes às unidades habitacionais existentes na referida ARIS, não se olvidando que os próprios autores empreenderam fracionamentos informais que ao depois foram adquiridos pelos atuais ocupantes.

Portanto, persiste a obrigação dos Reqtes., de promoverem o regular parcelamento do solo para fins de atendimento a obrigações legais, não se olvidando que se trata de obrigações sucessivas, a começar pelo acerto fundiário visado com a declaração de usucapião postulada com a inicial. Será a partir daí que o restante do processo de regularização terá prosseguimento e, sem o qual o

3



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

status quo permanecerá inalterado em prejuízo manifesto daquela população assentada na área, que segundo o Ministério Público chega à casa de 5.000 unidades habitacionais. (...)

Visando, ainda, os procedimentos de notificação dos parceladores, a CODHAB solicitou à Administração Regional de Planaltina, em abril de 2008, a relação das Associações de Moradores legalmente constituídas, dos parcelamentos urbanos informais situados no SHMD.

Contudo, ainda assim, o Distrito Federal, por sua Procuradoria de Justiça ao pretender ingresso no feito visando defender a ordem urbanística, oficia pela rejeição ao pedido inicial.

Ora, parece contraditório que o Distrito Federal exija dos particulares a regularização dos parcelamentos informais que criaram e, em seguida, a pretexto de proteger a ordem urbanística, ponha-se contra a pretensão que visa o acerto fundiário da propriedade particular, como condição para as subseqüentes fases da regularização fundiária, como p. ex., a elaboração de projetos de parcelamento e eventual recuperação ambiental, licenciamento ambiental e registro de loteamento formal, inclusive medidas sociais tão como assim proclama o art. 46 da Lei 11.977/2009.

[...]

Tampouco se há falar em ausência de posse ad usucapionem dos autores somente porque a área é ocupada por assentamentos urbanos informais notoriamente conhecidos. Afinal, nos presentes autos se está a decidir relação jurídica entre autores e réus, em razão de uma situação de fato que gera a prescrição aquisitiva em favor dos primeiros, cujo fato constitutivo foi a integralização do prazo prescricional contado da data do início da ocupação primitiva em detrimento dos réus. Afinal, um dos efeitos mais notáveis das sentenças declaratórias é a sua retroação, para definir a aquisição no instante em que se completou o período prescricional.

Logo, nada obsta a que, uma vez ora declarada a aquisição por usucapião em favor dos autores, mas em detrimento dos réus em razão de fato pretérito já distante, possa a partir das novas ocupações atualmente existentes constituírem-se aquisições subseqüentes em favor desses respectivos ocupantes, pelo mesmo efeito de usucapião, somente que agora diante de uma relação jurídica motivada por fatos que ligam os atuais ocupantes aos autores do pedido destes autos.

Por isso, não se divisa prejuízo algum a declaração da prescrição aquisitiva em favor dos autores, já que esta não obsta eventual pedido subseqüente que eventualmente favoreça os atuais

4



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

ocupantes. Ao contrário, a cumprirem-se as obrigações legais e administrativas a que se sujeitam os particulares que parcelam informalmente seus terrenos, como ocorreu com os autores, a declaração de usucapião que ora se reconhece tem o condão de propiciar as soluções voluntárias para a regularização que se desenha com arrimo no art. 46 da Lei 11.977/2009 ou, não se concluindo por qualquer omissão por parte dos autores, aos ocupantes atuais restará encurtado o caminho para que possam, pela iniciativa destes, buscar o reconhecimento de domínio apoiados exatamente no direito que ora se reconhece aos autores.” (grifou-se).

De fato, os próprios autores da ação reconhecem que a área da Fazenda Mestre D'Armas conta atualmente com cerca de 5000 (cinco) mil unidades residenciais aguardando regularização fundiária e urbanística, cujo processo administrativo já estaria em fase final, mas que dependeriam da regularidade das aludidas matrículas (aqui se faz remissão novamente à imagem de fls. 355). Portanto, esta é a situação fática dos autos.

Ainda que se argumente que a aquisição por usucapião por parte dos autores tenha ocorrido em data anterior à posse dos atuais ocupantes, constitui ônus dos requerentes demonstrar a presença dos requisitos dos artigos 1238 e 1242 do Código Civil Brasileiro.

Com efeito, reza o artigo 1.238 do Código Civil que, para a modalidade de usucapião extraordinária, é necessário que haja o preenchimento dos seguintes requisitos: posse mansa, pacífica e contínua (posse qualificada, ou seja, posse com intenção de dono) pelo prazo de 15 anos, com a possibilidade de redução do prazo, desde que certas determinadas condições.

Como é sabido, o “*animus domini*”, isto é, a vontade de possuir como se dono fosse, é um dos elementos mais importantes para se caracterizar a posse



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1ª PROURB

usucapionem, revestindo-se o requisito de caráter de essencialidade, segundo leciona Caio Mário¹:

"A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono, com animus domini. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tónus de essencialidade. De início, afasta-se a mera detenção, pois não se confunde ela com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. E exclui igualmente, toda posse que não se faça acompanhar da intenção de ter a coisa para si, como por exemplo a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, que, tendo embora o ius possidendi, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto, não têm nem podem ter a faculdade de usucapir." (grifo nosso)

Dessa forma, não se tem como demonstrado se, no momento em que a posse foi repassada aos atuais ocupantes da área, o requisito temporal da ação de usucapião encontrava-se devidamente preenchido em relação a cada um dos autores, sobretudo quando a decisão impugnada reconhece que estes parcelaram informalmente os seus terrenos, não estando claro a que título e em que circunstâncias essas áreas foram ocupadas por terceiros.

Em tese, é possível inclusive que esses ocupantes possuam cessões de direitos conferidas pelos próprios requerentes e desde então (não se sabe quando) tenham passado a exercer a posse sobre seus respectivos "lotes" com ânimo de proprietários.

¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, vol. IV. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 140.

4⁶



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PRIMEIRA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA - 1º PROURB

Merece, pois, a sentença recorrida ser reformada, diante da ausência de demonstração inequívoca do preenchimento dos requisitos legais para declaração da prescrição aquisitiva.

Por outro lado, tanto a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) quanto a Lei 11.977/2009 preveem diversos outros instrumentos de execução da política urbana que poderão ser utilizados pelo Poder Público e, em determinados casos, pelos próprios interessados, para fins de regularização fundiária, de modo a não deixar desamparados os atuais proprietários e/ou ocupantes desses imóveis.

VII - DO REQUERIMENTO FINAL

Diante do exposto, requer o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS** seja conhecido e provido o presente recurso para o fim de (a) cassar a sentença impugnada, em razão dos vícios acima mencionados; (b) extinguir o processo sem resolução do mérito, seja por ilegitimidade dos requerentes, seja pela ausência de interesse processual, nos termos do artigo 267, incisos VI e X do Código de Processo Civil; ou, caso seja enfrentado o mérito, (c) reformar a decisão monocrática, reconhecendo-se a improcedência do pedido.

Brasília, 28 de novembro de 2014


Dênio Augusto de Oliveira Moura
Promotor de Justiça