



## **Regularização fundiária e usucapião: o caso do setor tradicional de Planaltina no Distrito Federal**

Varley Pires da Mata – mestrando do PMPD

Disponível em: <https://colunas.direitounb.com.br/regularizacao-fundiaria-e-usucapiao-o-caso-do-setor-tradicional-de-planaltina-no-distrito-federal>

No Brasil, a regularização fundiária já se tornou um problema clássico, ao lado de filas intermináveis em repartições públicas e promessas políticas que nunca se concretizam. A situação segue um roteiro bem conhecido: primeiro, o governo ignora a ocupação de áreas por décadas, depois se assusta ao perceber que virou um bairro inteiro e, por último, decide que é tudo ilegal – mesmo que já existam ruas asfaltadas, energia elétrica, água encanada, órgãos públicos instalados e até IPTU sendo cobrado.

Esse cenário foi o que levou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) a fixar a seguinte tese jurídica: “É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística”. Essa decisão foi prolatada em 2019, no Recurso Especial nº 1.818.564/DF (Tema 1025), sob a sistemática dos recursos repetitivos.

A ação de usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada, desde que preenchidos determinados requisitos legais. No Brasil, existem diferentes modalidades de usucapião, como a ordinária, extraordinária, especial urbana e especial rural, cada uma com requisitos específicos. No caso de Planaltina, o principal fundamento foi a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, que permite a aquisição do imóvel por aquele que o possuir por 15 anos ininterruptos e sem oposição, independentemente de título ou boa-fé.



Já a regularização fundiária pode ser compreendida como um processo administrativo e jurídico que visa incorporar áreas irregulares ao ordenamento urbano e garantir direitos aos seus ocupantes. Esse processo, regulamentado pela Lei nº 13.465/2017, tem como objetivo conceder títulos de propriedade, garantir acesso a serviços públicos essenciais e estimular o desenvolvimento social e econômico das regiões.

O Setor Tradicional de Planaltina existe há mais de 160 anos, tem estrutura consolidada e famílias que ocupam os imóveis há gerações. No entanto, a regularização do loteamento nunca foi realizada pelo Governo do Distrito Federal, assim, os moradores, diante desse impasse, acabam buscando o reconhecimento da propriedade por meio de ação judicial de usucapião.

Em uma dessas ações judiciais, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) havia decidido que a usucapião seria cabível, mas o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) recorreu ao STJ.

No recurso especial dirigido ao STJ, o MPDFT argumenta que a usucapião não poderia ser reconhecida em loteamentos irregulares devido à falta de individualização das matrículas dos imóveis e à ausência de autorização da Administração Pública para o parcelamento do solo urbano. Acrescenta ainda que a regularização fundiária é um processo que deve seguir critérios urbanísticos e ambientais, e que permitir a usucapião em áreas sem regularização formal poderia incentivar novas ocupações clandestinas e comprometer o planejamento urbano.

O MPDFT defendeu ainda que o registro imobiliário seria um requisito essencial para a formação do título de propriedade, e que uma sentença declaratória de usucapião não poderia produzir efeitos plenos sem a regularização da área. Para o Ministério Público, a decisão do TJDFT que reconheceu a possibilidade de usucapião em Planaltina contraria a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que exige que cada imóvel tenha matrícula própria e individualizada.



No julgamento, o Ministro Moura Ribeiro do STJ, relator do caso, afirmou que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e que sua declaração judicial tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva. Ele destacou que o reconhecimento do direito de propriedade por usucapião não depende da regularização urbanística da área ou da possibilidade de registro imediato da sentença no cartório de imóveis, pois o direito de propriedade declarado pela sentença judicial não se confunde com a certificação e a publicidade que emergem do registro imobiliário.

O ministro também ressaltou que a função social da propriedade deve prevalecer sobre a ausência de regularização formal, e que a posse exercida pelos moradores do Setor Tradicional de Planaltina há décadas preenche todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião. Além disso, ele afastou a alegação do Ministério Público de que a falta de regularização urbanística impediria a aquisição da propriedade, enfatizando que a decisão judicial sobre usucapião não interfere na implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano, mas pode, ao contrário, ser um primeiro passo para a regularização da ocupação.

Outro ponto importante abordado pelo Ministro relator foi o fato de que a prescrição aquisitiva é uma forma legítima de aquisição da propriedade, que independe de qualquer ato do poder público para se consolidar. Ele citou precedentes do Supremo Tribunal Federal (STF) e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que reconhecem a possibilidade de usucapião coletiva de núcleos urbanos informais, reforçando que a regularização fundiária não pode ser utilizada como um obstáculo para o exercício do direito de usucapião por aqueles que já preenchem os requisitos legais.

O Ministro Moura Ribeiro concluiu que o reconhecimento da usucapião não prejudica a ordem urbanística, e que a negativa desse direito poderia resultar em maior insegurança jurídica para os moradores e dificultar ainda mais o processo de regularização fundiária no Distrito Federal e em outras localidades com situações semelhantes.



Traduzindo o julgado do STJ, se você mora num imóvel particular há décadas, investiu na propriedade, ninguém reclamou e o Estado fingiu que você não existia, mesmo que a área seja irregular, a Justiça pode reconhecer que você é o dono do imóvel, mesmo que a prefeitura ainda esteja perdida tentando encontrar a papelada. Em que pese haver custos com advogados e também um lapso considerável de duração do processo, aos menos há solução jurídica para um problema que atravessa gerações.

Além disso, o STJ reforçou um princípio essencial do direito de propriedade: a função social. No Brasil, a propriedade não pode ser apenas um pedaço de papel guardado no fundo de uma gaveta de cartório; ela precisa ter utilidade e beneficiar a sociedade. Se um imóvel está sendo ocupado e utilizado de maneira legítima, atendendo à função social da propriedade, o direito à usucapião é plenamente justificável.

Como bem pontuado pelo Ministro relator, a usucapião não impede a regularização fundiária – na verdade, ela pode até facilitar o processo. O reconhecimento da propriedade via usucapião pode ser um primeiro passo para que os moradores obtenham segurança jurídica, acesso a financiamento, investimentos na infraestrutura e, finalmente, a regularização formal do loteamento.

Além de beneficiar os moradores do Setor Tradicional de Planaltina, a decisão cria um precedente importante para outras regiões do Brasil. Áreas urbanas ocupadas há décadas, mas ainda sem formalização, são uma realidade em várias cidades, e a decisão do STJ reforça que a posse consolidada, aliada ao cumprimento da função social da propriedade, deve prevalecer sobre a burocracia e a inércia estatal.

No fim das contas, o julgamento do Tema 1025 pelo STJ reforça uma questão fundamental: o direito à propriedade não pode ficar refém da lentidão do Estado. Se a função social da propriedade está sendo cumprida e os requisitos legais da usucapião foram preenchidos, não há motivo para negar a consolidação da propriedade. A decisão, além de garantir segurança jurídica para os moradores de Planaltina, pode abrir caminho para soluções mais eficazes para um dos maiores problemas urbanos do Brasil.