

## Famílias conseguem usucapião coletivo de área invadida

O juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Ariquemes, Franklin Vieira dos Santos, reconheceu o direito dos moradores do bairro Mutirão do usucapião coletivo de uma área no município de Ji-Paraná, em Rondônia. Oitenta famílias ocupam o local desde 1999.

“Não se está pretendendo nesta decisão reconhecer supremacia do direito social sobre o direito individual de garantia, mas no feito em julgamento, quando se confronta o interesse de mais de 80 famílias com a mera garantia (pois em tese a obrigação principal ainda subsiste) de um indivíduo, este deve sucumbir em favor daquele”, afirmou o juiz.

As testemunhas foram ouvidas no sistema de gravação dos depoimentos em mídia digital. O CD com os depoimentos ficou no processo à disposição das partes, em conformidade com os artigos 170, 279 e 417 do Código de Processo Civil, bem como o artigo 91 das Diretrizes Gerais Judiciais – 2007, do Tribunal de Justiça de Rondônia.

### Leia a íntegra da sentença:

Proc. n. 002.2006.007558-7 – Ação Civil Pública

Vistos.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA, na condição de substituto processual, propôs Ação Civil Pública em face de MADEIREIRA RIO FORMOSO IND. COM. IMP. EXP. LTDA, CERON e outros, requerendo a declaração de usucapião coletiva em favor dos cidadãos substituídos.

Afirma o Ministério Público que os substituídos invadiram a área em discussão, que atualmente se chama Bairro Mutirão, e estão na posse de forma mansa, pacífica e sem oposição, onde fizeram benfeitorias e estabeleceram moradia. Estão no local há mais de cinco anos e pretendem a regularização perante a Prefeitura de Ariquemes. Instado administrativamente, a Prefeitura afirmou que a área está registrada em nome de terceiros, o que a impossibilita de implementar projeto de loteamento e urbanização.

A CERON foi chamada à lide para providenciar a instalação de rede elétrica no Bairro Mutirão.

O Estado de Rondônia, substituto do Banco Beron, veio a lide em virtude de uma hipoteca que grava o imóvel em litígio, porém não exerce a posse sobre o imóvel.

Também foram incluídos na lide diversos trabalhadores da MADEIREIRA RIO FORMOSO, que tinham execuções trabalhistas com penhoras sobre o imóvel, mas em sua maioria já tinham vendido o imóvel para terceiros.

Também existe um impasse entre o morador e os demais em virtude de aquele pretender a construção de uma cerca separando seu lote, em dimensão maior, dos demais.

A liminar, onde se pretendia impor à CERON a instalação da rede de energia, restou indeferida.

Citados, apenas alguns réus compareceram ao processo.

O BERON, depois substituído pelo Estado de Rondônia, afirma que o imóvel é objeto de hipoteca dada em garantia pela MADEIREIRA RIO FORMOSO. Admite que nunca exerceu a posse direta, mas tentou exercer seus direitos. A hipoteca lhe confere o direito de perseguir a coisa em mãos de quem se encontre até que o crédito esteja plenamente satisfeito. Apesar de a hipoteca poder ser extinta pela prescrição, circunstância em que prescreve a hipoteca, mas não a obrigação principal, a doutrina sustenta não ser possível o usucapião de terceiros contra o credor hipotecário inscrito. Requer a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

A CERON contestou afirmando que o processo deve ser extinto em relação à companhia, pois não existe conflito de interesses, pois a CERON tem interesse em implantar a linha de distribuição para diminuir as perdas que vem sofrendo com o uso indevido da energia.

Foi nomeado advogado da Defensoria Pública Estadual – DPE, para funcionar como curador especial de revéis, tendo contestado por negativa geral.

O Ministério Público impugnou as contestações apresentadas.

Na audiência de conciliação, o juízo determinou que o Ministério Público trouxesse esclarecimentos sobre as partes e se manifestasse sobre o pedido de exclusão da CERON da lide, deferiu a inclusão do Estado de Rondônia em substituição ao Beron e orientou às pessoas que tinham penhoras trabalhistas que procurassem advogado para defender seus direitos.

O Ministério Público fez os reparos, especificando as justificativas da participação de cada réu na lide e manifestou-se pela exclusão da CERON.

Instados a especificar provas, o Ministério Público pediu a produção de prova oral. O Estado de Rondônia requereu a juntada de documentos.

Deferida as provas, foi realizada audiência de instrução, onde foram ouvidas quatro testemunhas.

As alegações finais vieram na forma remissiva.

É o relatório. DECIDO.

Trata-se de ação civil publica, onde o Ministério Público pleiteia, na condição de substituto processual, Usucapião Urbana em favor dos moradores do Bairro Mutirão, em Ariquemes/RO.

O direito em questão encontra-se previsto na Lei n. 10.257/2007 – Estatuto da Cidade, que

---

“Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, mais precisamente em seu art. 10, que prevê a Usucapião Urbana Coletiva, nos seguintes termos:

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.

§ 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

A previsão legal tem o objetivo de regularizar situação fática já constituída pelo decurso de tempo, em favor de pessoas pobres. Utilizando termos leigos, é forma de legalizar as ocupações urbanas irregulares, reconhecendo a propriedade em favor dos ocupantes, pessoas de baixa renda.

Da legitimidade ativa.

Apesar de não ter sido instado a manifestar sobre a legitimidade ativa, tendo em vista o art. 12 do Estatuto da Cidade, onde se prevê a legitimidade de quem pode propor a demanda em questão, não incluindo o órgão ministerial, uma pequena abordagem é pertinente.

Uma interpretação apressada poderia excluir o Ministério Público do rol de pessoas ou entidades com autorização para propor a demanda. No entanto, deve-se atentar que a lei não o excluiu. Na verdade, entendo que o legislador deu autorização excepcional àquelas pessoas relacionadas nos incisos do art. 12, sem interferir em outras que possuam autorização por conta de diplomas legais diversos. Em relação ao Ministério Público, outra interpretação não seria possível, pois sua legitimação é autorizada pela Constituição Federal, quando o art. 129, inciso III, prevê, como função institucional, a propositura de ação civil pública para proteção de interesse coletivo, como é o caso da Usucapião Coletiva.

De qualquer forma, a legitimidade ativa está bem configurada.

Do imóvel usucapido.

O documento de fls. 75/77, onde consta uma Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ariquemes, descreve o imóvel com matrícula n. 1.258, como sendo Área de Terras Urbana, desmembrada do Sítio Boa Vista, tendo como proprietário original a pessoa de Raimundo Medeiros de Melo.

O imóvel em questão possui área total de 6,0143 ha, ou seja, 60.413,08 m<sup>2</sup>. Foi adquirido pela MADEIREIRA em 06/09/1984. Logo depois, em 19/12/1984, foi dado em hipoteca celular em favor do Banco Beron. Nos anos de 1998 a 2001, foram averbadas diversas penhoras trabalhistas sobre o imóvel.

Da hipoteca sobre o imóvel.

Antes de conhecer sobre o direito ao usucapião e pertinente apreciar a alegação de que a constituição da hipoteca impossibilita a decretação da usucapião, conforme alega o Estado de Rondônia.

Deve-se atentar que a garantia foi oferecida há mais de 22 anos e desde aquela época o credor não tomou as providências necessárias para receber seu crédito original ou executar adequadamente a garantia, deixando transparecer que perdeu o interesse pela garantia real.

Como constatado nos autos, o credor deixou passar mais de 20 anos sem executar a hipoteca, deixando prescrever o direito sobre a garantia que possuía. No caso, emerge a “usucapião da liberdade”, expressão utilizada por Caio Mário da Silva Pereira (in Instituições de Direito Civil, volume IV, 5ª edição, Editora Forense: 1984) que à p. 286/287, sob o enfoque do Código Civil de 1916 ensina:

“(…) Além dos casos de extinção da hipoteca, examinados nos incisos 1 a 8 acima, e fundados no art. 849, I a VII, do Código Civil, mencionamos, ainda um último, sob a epígrafe ‘usucapio libertatis’ – usucapião da liberdade (...). A nosso ver o usucapião da liberdade tem fundamento no princípio que se opõe à perpetuidade deste direito real, e estabelece que em perfazendo vinte anos da data da inscrição, não mais se poderá prorrogar, e somente subsiste o contrato hipotecário reconstituindo-se por novo título e nova inscrição, embora se lhe mantenha a precedência anterior. (...) Decorridos vinte anos sem renovação, a hipoteca se extingue ainda em relação ao terceiro adquirente do imóvel que haja feito menção dela no título.

À propósito, o doutrinador reforça o posicionamento estabelecendo diferença entre a extinção da força do registro pelo decurso do tempo, que chama de perempção do registro – resultando na mera liberação da constrição real e manutenção da obrigação principal – com a prescrição da própria hipoteca – esta refletindo na obrigação principal que originou a garantia – esclarecendo:

(...) Não há confundir a perempção do registro ou liberação do imóvel pelo decurso de vinte anos passados sobre a inscrição, com a prescrição da hipoteca, prescrição extintiva correlata à prescrição da

---

obrigação garantida. Com a perempção do registro, a obrigação subsiste, mas a garantia real perime, porque não se admite o gravame hipotecário perpetuo. Dentro no prazo de vinte anos, toda renovação é lícita, e basta a simples menção em instrumento particular. Escoado o duplo decênio, cessa de produzir efeitos a inscrição hipotecária, ainda que os interessados o queiram, salvo a constituição de nova hipoteca, por novo título e nova inscrição, embora se lhe mantenha a precedência que então lhe competir (Cód. Civil, art. 817). O que perime é o direito mesmo, que não existirá mais em relação a terceiros (...)"

De qualquer forma, por não ter executado a garantia na época oportuna, o Banco Beron, teve prescrita a garantia pelo decurso de 20 anos. Em conseqüência, não tem direito de opor-se à aquisição do imóvel por terceiras pessoas.

Não bastasse isso, teríamos em confronto dos direitos protegidos legalmente. A usucapião, direito social previsto na Constituição Federal (art. 183), e a hipoteca, garantia real prevista na legislação infraconstitucional (art. 1.473 e ss).

Não se está pretendendo nesta decisão reconhecer supremacia do direito social sobre o direito individual de garantia, mas no feito em julgamento, quando se confronta o interesse de mais de 80 famílias com a mera garantia (pois em tese a obrigação principal ainda subsiste) de um individuo, este deve sucumbir em favor daquele.

Das penhoras trabalhistas.

Em relação às penhoras do juízo laboral, já distam de mais de 5 anos, sem que os exequentes tenham tomado providências para realizar seus direitos. Além disso, existe nos autos noticia de que os próprios exequentes negociaram os imóveis com terceiros. Por último, os credores foram citados para contestarem os pedidos, tendo o juízo orientado que procurassem advogados para defender seus direitos, mas, ainda assim, não apresentaram contestações.

Ultrapassadas essas matérias, passemos à analisar o mérito do pleito.

Dos requisitos da Usucapião Coletiva.

Com base no Estatuto da Cidade extrai-se que são requisitos da usucapião coletiva: a) área urbana maior do que 250m<sup>2</sup>; b) local utilizado por população de baixa renda como sua moradia; c) ocupação por cinco anos ininterruptos e sem oposição de terceiros; d) impossibilidade de individualização dos lotes ocupados por cada possuidor; e) possuidores não podem ser proprietários de nenhum outro imóvel rural ou urbano.

Passamos a apreciar a satisfação dos requisitos.

Segundo a inicial, o imóvel ocupado tem área total de 6,413 ha e foi ocupado, há mais de cinco anos, por cerca de 80 famílias carentes, que nunca enfrentaram qualquer oposição de terceiros.

Do tamanho e natureza do imóvel.

O documento de fl. 75/77 demonstra que o imóvel é de área urbana e possui mais de 250m<sup>2</sup>, superando, portanto, o tamanho mínimo determinado na lei.

Ocupantes de baixa renda.

A qualificação das pessoas que procuraram o Ministério Público solicitando intervenção, dá uma noção bem clara da condição social das pessoas que moram no local. Os termos de declarações de fls. 33/43, qualificam as pessoas como agricultores, trabalhadores na construção civil, prestador de serviços gerais, trabalhadores de madeireiras, dentre outras diversas ocupações que permitem concluir serem pessoas de baixa renda.

No mesmo sentido, as testemunhas ouvidas, também moradores do bairro, que se apresentaram como agricultor, eletricista, lavrador e porteiro.

Tempo de ocupação e ausência de oposição.

O tempo de ocupação é de conhecimento público, pois o Bairro Mutirão já existe há mais que cinco anos. A notícia da ocupação data do ano de 2000.

As testemunhas, ouvidas no sistema de gravação dos depoimentos em mídia digital, cujo CD encontra-se à fl. 350, confirmaram esta circunstância.

O Valdomiro afirmou que mora no bairro desde 2002, tendo adquirido de ocupante original. Afirma que os ocupantes originais estavam no local desde 1998 e 1999. Também afirmou que ninguém se opôs à posse dos ocupantes.

O Jair também disse que mora no bairro desde 2000, tendo adquirido de outra pessoa que adquiriu do dono original, Sr. Raimundo. Afirma que parte do bairro do invadida e outra parcela foi comprada do dono original. A invasão teve início em 2001 e nunca teve oposição de nenhuma pessoa. No bairro tem ruas, energia elétrica e água encanada.

O Sebastião afirmou que mora no local há 7 anos, tendo adquirido o imóvel de terceiros. Nunca apareceu que se opusesse conta a ocupação. No bairro tem ruas, energia elétrica e água encanada.

O Edivaldo afirma que mora no bairro há 6 anos, tendo comprado o imóvel de terceiro, que já estava há 2 anos no local. Nunca enfrentou oposição. No bairro já tem energia elétrica e água encanada.

Destarte, a prova testemunhal corrobora a prova documental, permitindo-se a conclusão de que as pessoas estão no local há mais tempo que o exigido pela lei.

Individualização do imóvel.

O imóvel encontra-se inscrito no seu tamanho original, tendo necessidade de intervenção dos Poderes

---

Públicos para que a individualização dos lotes ocupados seja implementada. Neste particular, inclusive, existe notícia (fl. 193) que um dos ocupantes tem a pretensão de ocupar área maior que os demais, avançando sobre área do passeio público.

Posse ou propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Nos autos não surgiu qualquer informação que permitisse concluir serem os substituídos proprietários ou possuidores de outro imóvel. Não obstante, no momento da implementação do direito com a inscrição no CRI, poderá o Ente Municipal, caso constate a existência de imóvel urbano ou rural em nome do beneficiário, recusar a regularização, informando o Ministério Público.

Conclusão.

De tal forma, os requisitos da Usucapião Coletiva estão bem configurados, devendo-se reconhecer o direito, coletivamente.

À propósito, é pertinente esclarecer que o Ministério Público propõe a ação em substituição a 46 famílias, cuja identificação consta às fls. 56/71, sendo essas pessoas diretamente atingidas pelos efeitos da decisão.

As demais, por não estarem na condição de substituídos, apesar de não serem atingidos diretamente, poderão pleitear junto à Prefeitura, o reconhecimento de seus direitos, a fim de evitar a propositura de novas demandas para conhecer de matéria já decidida judicialmente.

Deve-se atentar que, como se trata de parcela de um outro imóvel maior e apenas este (o maior) está escriturado, faz-se necessário a observância das exigências administrativas para a escrituração, não sendo suficiente que os beneficiários corram ao CRI para registrar seus direitos, fazendo-se necessária a intermediação da Prefeitura, com a necessária fiscalização do Ministério Público.

Ainda neste tópico, é importante chamar à responsabilidade a Prefeitura Municipal que dispõe de mecanismos suficientes para acompanhar e implementar a demarcação e divisão dos imóveis, enviando ao CRI as informações necessárias para a inscrição dos imóveis em nome dos seus novos proprietários.

À propósito, recentemente foi promulgada a Lei Municipal n. 1.358/2007, que “cria o programa municipal de regularização fundiária e dá outras providências” cuja cópia se encontra à fl. 337/340, dispondo o Ente Municipal de mecanismos para a regularização necessária para a concretização dos direitos ora reconhecidos.

Em relação a CERON, em conformidade com decisão de fl. 326v, acolho o pleito do autor, homologando o pedido de desistência. Não tendo ficado evidenciada a má-fé, os honorários de advogado são impertinentes.

Dispositivo.

Ante todo o exposto, julgo PROCEDENTE o pedido inicial para reconhecer a Usucapião Coletiva em favor dos substituídos, cuja relação encontra-se às fls. 56/71, garantindo-lhes, coletivamente, o direito de

propriedade sobre o imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ariquemes, matrícula n. 1.258.

Deve-se atentar que, como se trata de parcela de um outro imóvel maior e apenas este (o maior) está escriturado, faz-se necessário observar as exigências administrativas para a escrituração.

Assim, deve o Ministério Público, autor da ação, providenciar a notificação dos moradores para buscarem os órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Ariquemes, devendo o órgão acompanhar a implementação e a regularidade do procedimento da Municipalidade.

Como apenas o Estado de Rondônia contestou e sucumbiu, sendo o autor órgão do próprio Estado, são incabíveis custas ou honorários de advogado.

P. R. I., e, após o trânsito em julgado, archive-se.

Ariquemes, 17 de março de 2008.

Juiz FRANKLIN VIEIRA DOS SANTOS

**Date Created**

20/06/2008