

CrITÉrios excepcionais para causas de usucapião na Justiça Federal



Spacca" data-GUID="vladimir_passos_freitas1.jpeg">

Usucapião é forma originária de aquisição de propriedade. O possuidor do bem, móvel ou imóvel, dele passa a ser dono se decorrido prazo previsto em lei. No passado os prazos para o reconhecimento da usucapião eram longos. Vinte anos no CC de 1916. Com o passar do tempo o direito de propriedade foi perdendo força. O crescimento populacional, a migração campo/cidade e os problemas sociais de falta de moradia fizeram com que os prazos da usucapião fossem sendo seguidamente reduzidos. Atualmente a usucapião de um terreno urbano, de até 250m², pode dar-se com apenas cinco anos de posse não contestada e que o possuidor o tenha utilizado para sua moradia ou da família (CF, art. 183 c.c. 1.240 do CC). Um imóvel rural não superior a 50 ha, cujo possuidor tenha tornado produtivo e nele tenha família, poderá também ser usucapido em apenas cinco anos (CC, art. 1.239).

Na mesma linha, o Estatuto da Cidade, concede o mesmo direito de forma coletiva, ou seja, para vários possuidores, desde que a área ultrapasse 250 m², que se trate de população de baixa renda com posse provada de cinco anos, sem interrupção ou oposição e que os possuidores não sejam proprietários de outros imóveis. Aqui se visa solucionar o problema de ocupações e a usucapião tem um sentido social mais elevado.

A usucapião tradicional, prevista no art. 1.238 C. Civil, exige do interessado prova de 15 anos de posse como se dono fosse, independentemente de justo título ou boa fé. Mas, na forma do parágrafo único do dito artigo, se o possuidor estiver apenas há dez anos no imóvel e nele tiver estabelecido moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, este prazo se reduz a dez anos.

Pois bem, seja qual for a modalidade da usucapião, a prova da posse sem oposição poderá ser feita através de um título de compra, se houver (v.g., escritura de transmissão de direitos possessórios), fotografias que demonstrem a existência de benfeitorias, prova de pagamento de impostos, luz, água, contratos celebrados com terceiros, correspondência recebida com carimbo do Correio e, naturalmente, ouvida de testemunhas.

O CPC dá o caminho nos arts. 941 a 944. O autor dará ao Juiz de Direito os fundamentos do pedido (v.g., se é urbano), juntará planta delimitando-o, pedirá a citação pessoal daquele em nome de quem ele estiver registrado e dos confinantes, bem como publicação de editais destinados a réus que estiverem em local incerto e terceiros eventualmente interessados. Por carta serão intimados os representantes da União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Pessoalmente, o representante do Ministério Público.

A citação do proprietário só se justifica se houver alguém com título registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o que nem sempre ocorre. Os confinantes serão citados pessoalmente (STF, Súmula 391) para resguardo das divisas dos seus imóveis. O edital para terceiros com interesse eventual é apenas medida de cautela. Os representantes das Fazendas Públicas têm por missão verificar se o pedido não atinge bens públicos. O MP acompanha a ação como fiscal da lei. Se houver algum possuidor na área, deverá ser citado pessoalmente (STF, Súmula 263).

Até aí o pedido de usucapião revela-se de fácil compreensão. Todavia, não em poucos casos, a competência passa a ser da Justiça Federal. Por exemplo, se a área confinar com bem da União, como rodovia federal (TFR, Súmula 13), se pertencer a indígenas, se incluir bens confiscados de particulares no tempo do regime militar, se estiver em ilha marítima ou o bem pertencer a empresa pública (v.g., CEF) ou autarquia federal (v.g., Universidade). Por exceção, nos termos da Súmula 11 do STJ: “A presença da União ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel”. Ao Juiz de Direito cabe remeter os autos, sem análise do interesse.

Redistribuído o processo agirá bem o advogado se, ao invés de limitar-se a aguardar o despacho dando andamento, já expuser ao Juiz Federal um sintético resumo dos autos e requerer o prosseguimento com medida certa (v.g., completar as citações), pois na Justiça Federal usucapião é exceção. O papel do agente do MP Federal é de maior responsabilidade, pois na maioria das vezes suas promoções serão acatadas pelo magistrado. Vejamos algumas regras de rotina que podem ser observadas:

- a) A regularização dos imóveis, através da aquisição da propriedade, é matéria de interesse público e não apenas da parte, razão pela qual não se justifica uma desconfiança ou um temor exagerado na condução do processo, inviabilizando o que o constituinte e o legislador vêm perseguindo com sucessivos diplomas mais permissivos;
- b) Se a União, no mérito, tem razão e a área não pode ser usucapida por impedimento legal (v.g., o imóvel pertence à União), não tem sentido exigir do promovente documentos ou mandar realizar demorada e custosa perícia, já que, no mérito, o pedido será rejeitado;
- c) Se o MPF entende que o promovente deve juntar documentos, deve requerê-los, todos, em uma só promoção, para que, se for o caso, sejam deferidas e cumpridas em uma só vez, evitando sucessivos despachos para que o autor junte isto ou faça aquilo, perdendo tempo e tendo despesas inúteis;

- d) Se o requerimento da União ou do MPF não for necessário, sendo apenas o cumprimento de uma formalidade ou uma cautela excessiva (v.g., em usucapião em área urbana pedir ofício à FUNAI para esclarecer se o local é aldeamento indígena), deve ser indeferido, pois o atendimento, sem qualquer resultado prático, resulta no atraso de pelo menos 6 meses no andamento da ação;
- e) Se o advogado não cumpre um prazo judicial (v.g., juntada do endereço de confinante), o processo não pode ser extinto sem que seja a parte intimada para tomar a providência;
- f) Se o promovente, para abreviar o julgamento, junta declaração, com firma reconhecida, de um confinante que se dá por citado e concorda com o pedido, não há razão para insistir na citação pessoal, a menos que se vislumbre possibilidade de fraude;
- g) Se o processo está na Justiça Federal porque a União invocou tratar-se de aldeamento de indígenas de São Miguel e Guarulhos (SP), alegação esta já rejeitada pela própria União através do Enunciado 4 de 2000 da AGU, a solução que melhor atende aos interesses da Justiça e do jurisdicionado é julgar a ação no mérito, evitando devolver os autos à Justiça Estadual, com o que se perderá ainda mais tempo;
- h) Se a usucapião for de imóvel situado em ilha marítima (próxima da costa), por vezes totalmente povoada (v.g., São Luis, MA), observar que já há precedente do STF no sentido de que a ação é procedente e que cabe ao Poder Público comprovar o seu domínio (RE 285615/SC, Rel. Ministro Celso de Mello);
- i) Se a União alegar tratar-se de terreno de marinha ou seus, bem de seu domínio não passível de usucapião, cumpre examinar o caso concreto. Há casos em que o imóvel realmente se encontra dentro de área da União e em outros a situação concreta, conforme se mencionará abaixo. O importante é não aceitar, pura e simplesmente a alegação e indeferir o pedido, mas sim analisá-lo individualmente.
- j) O CPC fala na juntada de planta do imóvel e isto porque, quando da abertura da matrícula, o Registrador necessitará dos dados exatos do imóvel. Se a usucapião for de área grande, valorizada, será necessária planta assinada por profissional inscrito no CREA. Mas, se for um pequeno terreno, às vezes encravado em área de ocupação, não faz sentido impor ao promovente um ônus que lhe sairá caro. Planta menos formal pode ser aceita.
- k) Prova pericial é importante, pois dá segurança ao Juízo. Se a usucapião foi contestada ou, mesmo não sendo contestada, há dúvidas sobre a veracidade do alegado, deve ser determinada de ofício ou a requerimento das partes. No entanto, se o pedido é de pequeno imóvel e não há dúvidas relevantes a serem esclarecidas, deve ser dispensada, não apenas porque atrasa o julgamento em cerca de um ano, mas também porque é custosa. Se o promovente for pessoa reconhecidamente pobre pode reivindicar que o pagamento seja feito pelo Juízo Federal (Resolução do CJF 558/2007, <http://www2.cjf.jus.br/jspui/handle/1234/3735>).
- l) O proprietário, quando existente, deve ser citado para os termos da ação, pela razão simples de que, se procedente o pedido, ele perderá o domínio para o possuidor. Por tal razão o promovente deve esclarecer o fato na inicial e juntar certidão do Registro de Imóveis. Com o mesmo objetivo de celeridade, deve

juntar desde logo certidões negativas da Justiça Estadual e Federal, a respeito de ações possessórias contra a sua pessoa e seus antecessores envolvendo a área usucapienda, tudo para demonstrar que a posse não é contestada.

m) Finalmente, o mais complexo dos problemas nas ações de usucapião, ou seja, os terrenos de marinha e seus acrescidos (DL 9.760/46, art. 1º, “a” e CF, art. 20, VII). Terreno de marinha é aquele com 33m na faixa da preamar da maré de 1831. Acrescidos são os que tiverem se formado para o lado do terreno de marinha. Esses terrenos alcançam, ainda, rios que sofrem a influência da maré. A medição de tais áreas é feita com base em mapas recentes, pois são desconhecidos os de 1831. Em alguns estados nem sequer houve medição da área em todo o litoral. Há casos em que a usucapião é de imóvel localizado a uma ou duas quadras da praia e os interessados não compreendem como pode ser a área de marinha. Há outros em que a área está urbanizada e com títulos de domínio reconhecidos. Pois bem, estes casos devem ser examinados um a um. Ao magistrado cabe aplicar o princípio da proporcionalidade, adequando a norma à realidade (v.g., usucapião de um apartamento em edifício com títulos reconhecidos e registrados). Ou até mesmo averiguar se a demarcação chamou os interessados para participar, já que o art. 11 do DL 9.760/46 fala em publicação por edital, o que, na realidade, é uma ficção.

Em suma, dentro do tema administração da Justiça, este sub-tema é, para muitos, de grande importância. Às considerações feitas muitas outras podem ser acrescidas. O importante é que a prestação jurisdicional se revele útil e pacifique o meio social.

Date Created

06/02/2011