

Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8006482-46.2019.8.05.0000

Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível

AGRAVANTE: ASSOCIACAO DOS TRABALHADORES E DESEMPREGADOS SEM TETO DE SALVADOR DO ESTADO DABAHIA

Advogado(s):

AGRAVADO: OMR CONSTRUTORALTD A e outros (3)

Advogado(s): LEONARDO MENDES NETTO (OAB:0026079/BA), JOSE ROBERTO CAJADO DE MENEZES (OAB:1133200A/BA), OYAMA DE FIGUEIREDO (OAB:0011352/BA)

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pelo MOVIMENTO SEM TETO DE SALVADOR - MSTs, irrisignado com a decisão prolatada pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível e Comercial da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Reintegração/Manutenção de Posse n.º0571037-56.2016.8.05.0001, ajuizada por OMR CONSTRUTORA LTDA E OUTROS, cujo teor, após instrução processual, analisando “pedido de urgência”, deferiu liminar, determinando a desocupação do imóvel Atlantic Beach I e II, localizado na Rua Augusto Lopes Pontes, lotes 06 a 08, Costa Azul, nesta Capital, no prazo de 15 (quinze) dias, com a respectiva reintegração dos Autores, autorizando a requisição de auxílio de força policial, se houver resistência (ID-3144323).

Requeru, inicialmente, a concessão da gratuidade de Justiça, considerando que são “necessitados”, não podendo arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, conforme disposto no art. 5º, LXXIV, da Constituição da República, bem como nos arts. 98 e 99 do CPC e na Lei nº 1.060/1950.

Noticiou que forma um agrupamento populacional que, em face da necessidade primária e extrema de sobrevivência, não possui residência nem recursos financeiros para custear aluguel ou adquirir imóvel próprio, o que ensejou a ocupação do empreendimento denominado Atlantic Beach I e II, no mês de janeiro de 2016, frisando que o local encontrava-se sem conclusão de obra e abandonado há 29 (vinte e nove) anos, porque a construtora paralizara suas atividades, afastando-se, totalmente, de sua função social.

Asseverou que o grupo é formado por 75 (setenta e cinco) famílias, dotadas das mais diversas vulnerabilidades socioeconômicas, tendo todas limpado o local, construído vãos para acomodações, ali estabelecendo suas residências.

Esclareceu que, malgrado a lide tenha sido aforada em outubro de 2016, a liminar de desocupação só fora deferida em fevereiro de 2019, destacando que os ocupantes não possuem outra opção de moradia, sendo, portanto, legítima a posse, com fulcro no disposto no art. 6º da CF.

Salientou a imprescindibilidade de atuação da Defensoria Pública, como *custus vulnerabilis*, ex vi do preconizado pelo art 554, §1º, do CPC, haja vista cuidar-se de área na qual residem atualmente 75 (setenta e cinco) famílias.

No que tange à decisão atacada, propriamente dita, sustentou a necessidade de reforma da mesma, porquanto o Magistrado primeiro embasou-se em laudo pericial produzido por engenheiro particular, contratado pelos Recorridos, não sendo críveis as afirmações de problemas estruturais ali constantes, frisando que o referido documento é nulo.

Destacou que “a finalidade da prova pericial é verificar a existência ou não de um fato, interpretá-lo tecnicamente e investigar suas causas e consequências. E a “opinião” do perito, como construção racional que é, deve ser motivada, devendo ele expor as razões de seu convencimento. Isso porque, assim como a fundamentação das decisões judiciais é garantia contra o eventual arbítrio do Judiciário, o mesmo vale para os laudos periciais. Logo, uma “opinião pericial” não fundamentada é tão nula e sem validade quanto uma decisão judicial sem fundamento.”

Alegou que o laudo fora elaborado sem o levantamento topográfico ou qualquer tipo de embasamento técnico, não sendo digno, por conseguinte, de crédito.

Arguiu, ainda, que “um laudo pericial, por exprimir as conclusões de seu autor, deve conter, além de plantas, desenhos, fotografias, gráficos e outras peças que certamente o enriquecem, a indicação de todas as fontes de informação, os trabalhos de pesquisa, os livros e documentos examinados e as pessoas eventualmente ouvidas.”, o

que não teria ocorrido no caso sob comento.

Argumentou a ausência dos requisitos para a concessão do decisum, posto que nas “ações possessórias, nas quais um dos polos da demanda é uma coletividade, a discussão não se restringe, apenas, ao direito de posse, pois este deve ser analisado sob uma perspectiva constitucional, relevando sua função social e o direito à moradia”, não tendo o Julgador de primeiro grau avaliado, adequadamente, todos os elementos de prova acerca da alegada posse ao tempo do suposto esbulho.

Pontuou que o princípio básico das possessórias - *quieta non movere* - revela a necessidade de manter-se intocada a situação existencial encontrada pelo Juiz, até que a instrução processual forneça dados suficientes para esclarecer a quem realmente pertence o direito.

Aludiu que, mesmo após a audiência de justificação, não restou provada a posse dos Agravados, tanto que a liminar havia sido indeferida, não valendo o laudo posteriormente acostado para fulcrar a mudança de posicionamento do Magistrado, principalmente suprimindo o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Ressaltou que, diferentemente do que consta da decisão, existe inadimplência de IPTU desde o ano de 2015 (inscrição 434736 6) e 2017 (inscrição 514512 0), como se pode constatar no sítio da Secretaria da Fazenda do Município de Salvador.

Verberou que “além de não ter havido o preenchimento do inciso I, do art. 561 do Código de Ritos, a saber, prova da posse pelo Autor da ação de reintegração de posse, ora agravado, igualmente, não houve o atendimento do inciso II deste mesmo comando legal, qual seja, esbulho, uma vez que, estando o imóvel abandonado, não há que se falar em ingresso no mesmo por atos de violência, clandestinidade ou precariedade”, sendo justa, portanto, a posse.

Afirmou a imprescindibilidade, em qualquer ação possessória, de que a função social e a “melhor posse” sejam observadas, relembrando tratar-se do direito de dezenas de famílias.

Por fim, salientou a ocorrência de dano coletivo, em afronta ao ECA, e da indispensabilidade de apresentação preliminar de um plano de realocação dos ocupantes, explicitando a imprescindibilidade de concessão do efeito suspensivo ao decisum, pois presentes seus pressupostos, ante a ocorrência de lesão grave e de difícil reparação.

Concluiu, pugnano pela concessão da suspensividade, a fim de evitar o cumprimento da decisão liminar e, no mérito, fosse provida a irrisignação, reformando-se a decisão para mantê-los na posse do imóvel até o julgamento final da lide (ID-3144321). Instruiu o pleito com os documentos de IDs-314422/3144330.

É o relatório.

Exsurtem dos autos as condições necessárias ao recebimento do instrumento, consoante preceitua o art. 1.015, I, do NCPC, porquanto, in casu, a decisão, em tese, pode causar lesão grave e de difícil reparação ao Agravante.

Ab initio, defiro a gratuidade de Justiça pleiteada.

Analisando-se o pleito de suspensividade, nos termos dos arts. 300, caput, e 1.019 do NCPC, constata-se que o seu deferimento exige a observância dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo do dano ou o risco ao resultado útil do processo.

In casu, os argumentos da irresignação mostram-se, ao menos por ora, relevantes, considerando a demonstração de que os ocupantes do imóvel sob litígio efetivamente detinham a posse direta, desde o mês de janeiro de 2016, ou seja, há mais de três anos.

Ademais, do exame respectivo, deduz-se a ausência dos elementos autorizadores da concessão da liminar de reintegração de posse (art. 927 do CPC), o que não foi observado pelo Magistrado de primeiro grau, que, ao decidir, deixou de fundamentar, adequadamente, seu entendimento, embasando-se em laudo pericial produzido por engenheiro particular e acostado unilateralmente pelos Agravados, que noticiava a necessidade de reforma do imóvel, por riscos estruturais, o que não deve prosperar.

Gize-se que o Julgador de piso, inicialmente, reservou-se para apreciar o pedido de liminar dos Autores após a audiência de justificação, e, ainda, assim, indeferiu o pedido autoral de antecipação de tutela, só revendo seu posicionamento, a posteriori, quando do peticionamento informando urgência, com base em laudo pericial que está sendo questionado.

Como arguido pelo Recorrente, é cediço que a finalidade da prova pericial é verificar um fato, interpretá-lo tecnicamente e investigar suas causas e consequências.

Nessa toada, imperioso concluir que a opinião do Expert deve ser motivada, expondo as razões de seu convencimento, haja vista que servirá de fundamentação para as decisões judiciais.

No caso sob comento, observa-se que os Autores, após a audiência de justificação e da negativa do pedido de antecipação de tutela, tendo sido, inclusive, apresentada a contestação, acostou “Relatório”, atestando a periculosidade da estrutura do imóvel sob litígio, produzido unilateralmente, por técnico que não era do Juízo, mas, sim, engenheiro por eles contratados.

Assinale-se que tal prova foi valorada pelo Juiz de piso de forma equivocada, inclusive sem a oitiva da parte adversa acerca do documento, ferindo, prontamente, o princípio da ampla defesa.

O próprio Magistrado primevo, ao decidir no início, destacou:

“De acordo com o art. 558, do NCPC, regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas previstas na seção II, do capítulo III, quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

Estabelece, ainda, o art. 561, do mesmo diploma legal, que incumbe ao autor provar: I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Em sede de cognição sumária, os documentos constantes dos autos são insuficientes para comprovar as alegações contidas na inicial, especialmente a afirmação de que as obras se iniciariam em 2017 e a obtenção da renovação do alvará de construção.

As pessoas que foram ouvidas em audiência confirmaram que o imóvel estava abandonado há muitos anos, sem nenhuma destinação social, razão pela qual também não restou demonstrado o periculum in mora.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido liminar de reintegração de posse”.

Sobre a matéria, os seguintes julgados:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE POSSE. MEDIDA LIMINAR. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO SEU DEFERIMENTO. AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO. INDEFERIMENTO VIOLA A GARANTIA CONSTITUCIONAL DA AMPLA DEFESA. RECURSO PROVIDO. I - A concessão de medida liminar de reintegração e manutenção de posse se condiciona ao preenchimento dos requisitos previstos no art. 927, do CPC. II - Existindo dúvida acerca do preenchimento dos elementos aludidos, deve o Juízo a quo designar audiência de justificação, nos termos do art. 928, do CPC. III - Quando a audiência prévia de justificação se revela essencial para a decisão sobre o pedido liminar, seu indeferimento viola o direito de ampla defesa.” (TJ/MG - AI 10123130051717001, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, 13/02/2014, Rel. Leite Praça).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEFERIDA. REQUISITOS DO ARTIGO 927 DO CPC NÃO DEMONSTRADOS. DECISÃO AGRAVADA CASSADA. Nas ações possessórias de reintegração ou manutenção de posse, para fins de deferimento da liminar a que alude o art. 928 do CPC (inaudita altera parte), deve ser comprovado pelo autor, de forma cabal, o preenchimento dos requisitos insculpidos no art. 927. São eles: “I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração”, que não restaram demonstrados. Decisão agravada reformada para indeferir o pedido liminar de reintegração de posse. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. UNÂNIME.” (TJ/RS - Agravo de Instrumento Nº 70061756755, 17ª Câmara Cível, Rel.: Liege Puricelli Pires, 27/11/2014).

Destarte, insubsistente a tese na urgência de início de obras, abraçada pelo Julgador de piso, considerando, principalmente, que as mesmas encontram-se inacabadas há quase 30 anos, sendo descabido o mandado reintegratório, por ora, devendo-se atentar aos argumentos lançados pela Ilustre Defensoria Pública, mormente aqueles relativos à necessidade de um prazo maior, da apresentação de um plano de realocação das 75 famílias ocupantes do imóvel, em caso de procedência da lide, dentre outras providências indispensáveis ao deslinde da questão.

Gize-se que não se trata de uma simples invasão, mas da ocupação do imóvel abandonado (como se constata da fotografia acostada ao caderno processual), que não cumpria sua função social, por 75 famílias que vivem em extrema pobreza, e adentraram o bem para servir como sua residência, existindo, dentre os moradores do lugar, idosos, pessoas com deficiência e crianças.

Ademais, importante ressaltar que os Autores nunca exerceram a posse efetiva do bem, tendo as obras sido paralisadas por conta da inatividade da empresa, assim permanecendo por décadas, inclusive com débitos do IPTU.

Outrossim, destaque-se que o direito à moradia é social e merece ser tratado no campo das garantias constitucionais, enquanto que o direito à propriedade imobiliária deve ser tratado no campo cível, prevalecendo o princípio da dignidade da pessoa humana. Logo, deve a posse ser mantida com quem a detém da melhor forma.

Ex positis, CONCEDO A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA, SUSPENDENDO OS EFEITOS DO DECISUM OBLITERADO, até julgamento definitivo do presente recurso, a fim de manter o Agravante na posse do bem sob litígio.

Comunique-se ao Juízo originário o teor desta decisão e intimem-se os Agravados, para, querendo, apresentar contrarrazões ao recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, ex vi do art. 1.019, I e II, do NCPC.

Decorrido o prazo, encaminhem-se os fólios ao Ministério Público.

Após, retornem conclusos.

IMPRIMO A ESTA DECISÃO FORÇA DE OFÍCIO/MANDADO/CERTIDÃO.

Salvador/BA, 12 de abril de 2019.

Des. Livaldo Reaiche Raimundo Brito

Relator

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Desa. Silvia Carneiro Santos Zarif

DECISÃO

8006701-59.2019.8.05.0000 Agravo De Instrumento

Jurisdição: Tribunal De Justiça

Agravante: Emily Gentili Cerqueira

Advogado: Ana Cristina Carvalho De Souza (OAB:0008954/BA)

Agravante: Camila Gentile Cerqueira

Advogado: Ana Cristina Carvalho De Souza (OAB:0008954/BA)

Agravante: Luis Uldurico Gentili Cerqueira

Advogado: Ana Cristina Carvalho De Souza (OAB:0008954/BA)

Agravado: Costa Andrade Empreendimentos Ltda.

Decisão:

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Primeira Câmara Cível

Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8006701-59.2019.8.05.0000

Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível

AGRAVANTE: EMILY GENTILI CERQUEIRA e outros (2)

Advogado(s): ANA CRISTINA CARVALHO DE SOUZA (OAB:0008954/BA)

AGRAVADO: COSTA ANDRADE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Advogado(s):

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por EMILY GENTILI CERQUEIRA E OUTROS, em face de decisão proferida pelo Juízo 2ª Vara Cível da Comarca de Salvador, Dra. Luciana Carimhanha Setubal, que, nos autos da AÇÃO DE USUCAPIÃO, que promove contra COSTA ANDRADE EMPREENDIMENTOS S/A, indeferiu a tutela cautelar pretendida, uma vez que o resultado do processo principal (usucapião), ainda que favorável aos autores, não se revela ameaçado pelos atos executórios (expropriação) autorizados nos autos Processo de Execução em apenso, já que neste processo os autores são demandados, inexistindo o periculum in mora.

Em suas razões (id nº 316842), alega os Agravantes que estão na posse do imóvel usucapiendo há mais de 10 (dez) anos, com animus domini, cuja posse nunca foi questionada, sendo oriunda de um acordo celebrado em demanda judicial entre os Agravados e a mãe dos Agravantes.

Aduz que apesar do acordo entabulado, o Agravado jamais emitiu a escritura definitiva do imóvel para a mãe dos Agravantes.

Relata que o Agravado sub-rogou um crédito decorrente de Ação de Despejo, penhorando para seu crédito o direito de aquisição objeto da Ação de Usucapião.

Afirma que restou designado para o dia 15 de abril de 2019 hasta pública do direito de aquisição sobre o imóvel objeto da Ação de Usucapião.

Requer, ao final, a atribuição do efeito suspensivo à decisão e, no mérito, o provimento do recurso.

É o relatório. Decido.

Permitem os arts. 995, parágrafo único, e 1.019, I, do Código de Processo Civil, a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento, se da imediata produção dos efeitos da decisão agravada “houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”.

Pois bem, o Código Civil de 2002, ao dispor sobre a aquisição da propriedade imóvel, prevê em seu art. 1.241 que o possuidor poderá “requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”.

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade por meio da posse mansa, pacífica e ininterrupta da coisa imóvel durante o prazo estabelecido por lei, desde que munido de animus domini, isto é, da intenção de ser dono da coisa.

Nesse sentido, são as lições de Maria Helena Diniz:

Pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadureceram com o tempo. A usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.[...] O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver. (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. 4 v. P. 157).