

Processo nº:

0092124-24.2005.8.19.0001 (2005.001.093676-0)

Tipo do Movimento:

Sentença

Descrição:

Ação de usucapião com petição inicial retificada às fls. 294 usque 313, afirmando os autores que ocupam em composesse o imóvel da rua Real Grandeza nº 546, Botafogo, nesta, com as dimensões e confrontantes descritos às fls. 308/309. Alegam os autores que as pessoas descritas a fl. 306 estão situadas no pólo passivo, nenhuma delas residente nesta cidade. O prédio está descrito a fl. 548, em planta assinada pela arquiteta Sandra Souza da Silva, CREA nº 90-1.00547-0, constituindo a Comunidade Mangueira Botafogo, que não tem associação de moradores (fls.555). Os entes públicos foram citados dizendo o Município que o terreno se encontra em área de sesmarias municipais, foreiro à municipalidade, e que o imóvel não possui metragem para constituir cotas autônomas, nos termos da legislação municipal, o que impossibilitaria, a seu ver, a abertura de matrícula no Registro de Imóveis (fl.574). A certidão municipal de fl. 582 desmente a contestação municipal, pois declara que o imóvel não está cadastrado em situação enfiteutica. Como se vê a fl. 581, o prédio está inscrito para fins de IPTU, em nome do primeiro autor desde 1938. Certidão do Registro de Imóveis, 3º ofício a fl. 598. Às fls. 610/613, em atendimento à promoção ministerial, os autores requerem a convocação para o rito da usucapião coletivo previsto no art. 10 da Lei 10.257/01, sem oposição do Ministério Público a fl. 614 verso. A Secretaria Municipal de Urbanismo informa a fl. 704 que o prédio não pode ser desmembrado em lotes. A União afirma que não tem interesse na causa. Após vários anos de tramitação, os confrontantes foram citados e ninguém impugnou a pretensão autoral. Em longo parecer, o douto representante do Ministério Público pede que se faça pericia para apurar a área total ocupada. O Estado alega que não tem interesse no feito (fl. 768). A Perita do Juízo (fl.799) junta fotografias e pede levantamento topográfico. É o Relatório do que se mostra relevante. Decido. Cabe o julgamento da lide, visto que suficientes as provas dos autos para a cognição da lide, afigurando-se desnecessária a produção de prova pericial antes deferida, e que agora se reconsidera. Prima facie, mostra-se de crucial relevância destacar que se trata de usucapião coletivo, previsto no Estatuto da Cidade (art. 10 da Lei 10.257/01), que veio regulamentar o disposto no art. 182 da Constituição Federal, e em seu artigo 14 definiu o procedimento como sumário, excluindo o rígido procedimento do art. 942 do Código de Processo Civil, ensejando ao Juiz uma cognição exauriente sem os entraves do usucapião individual, como se transcreve: Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário. De fato, o caso em tela enquadra-se no usucapião especial coletivo urbano, disciplinado no art.10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) in verbis: 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 suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Da simples leitura do dispositivo legal sobrelevam-se dois pressupostos específicos do usucapião especial coletivo, que se

encontram perfeitamente caracterizados nos autos: o destinatário do instituto, vale dizer, a população de baixa renda, e a impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor. As fotos que constam dos autos deixam estreme de dúvidas que os autores da ação constituem população de baixa renda, bem como evidenciam, pelas características e aparência das edificações, que não se podem identificar os terrenos ocupados pelos moradores. Além dos prefalados pressupostos, o Estatuto da Cidade apresenta outros que também devem ser satisfeitos. A área urbana a ser usucapida tem que ter mais de duzentos e cinquenta metros quadrados. No caso dos autos, depreende-se que a área objeto do usucapião possui mais de 400 metros quadrados, como se vê no documento de fl. 548. Outro requisito é atinente ao período da posse. À semelhança do usucapião urbano individual, o exercício da posse deve ser ininterrupto e sem oposição pelo prazo de cinco anos, para fins de moradia. Os documentos que instruem os autos demonstram que também este requisito encontra-se atendido. Cabe ressaltar que o local é uma comunidade ocupada pelos autores ininterruptamente há décadas, o primeiro autor desde 1938 como afirma documento municipal. Vejam-se, também, as fotografias e a planta da arquitetura. Não incide, contudo, no caso, o disposto no art. 1228 parágrafo quarto do Código Civil de 2002 que reza: Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Isto porque, como já dito, os autores exercem ininterruptamente a posse sobre o imóvel objeto da lide há décadas, e o primeiro autor desde 1938. Ademais, não se tem notícia de ação reivindicatória ou qualquer outra medida judicial por proprietário ou suposto proprietário, razão pela qual não há que se falar em reparação de danos aos donos como reza o parágrafo quinto do referido art. 1228 do Código Civil, até porque já perderam há muito a propriedade, pela qual não zelaram: *dormientibus jus non succurrit*. O usucapião especial coletivo de imóvel urbano é intrinsecamente um instrumento de política urbana e de justiça social. Neste sentido, traz-se à colação os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald 1, onde se vê inclusive que na denominada usucapião coletiva o que se buscou foi a prevalência do fundo sobre a forma: A usucapião coletiva de imóveis particulares é forte instrumento de função social da propriedade, uma vez que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo. Com a opção da usucapião coletiva, o legislador retirou a injustiça da prevalência da forma sobre o fundo, permitindo-se não só a aquisição da propriedade pela comunidade de possuidores, como a urbanização da área e ampliação de serviços públicos sobre os imóveis. ... a usucapião coletiva detém a notável capacidade de favorecer os interesses individuais homogêneos da coletividade que anseia pelo direito de propriedade, com a vantagem de que a decisão coletiva impede que sejam mantidos os cortes efetuados por cada possuidor- a cada família será atribuída uma fração ideal do imóvel- possibilitando a urbanização racional da área como um todo. É interessante destacar que o Professor Carlos Roberto Gonçalves 2 ao se referir ao instituto em apreço enuncia que: A inovação visa à regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização de domínio. Na mesma esteira, iluminam as lições de Adilson Abreu Dalari e Sérgio Ferraz ;3, com enfoque especial à observância das diretrizes constitucionais: À toda evidência, há uma realidade precípua à qual se dirige a previsão:

as favelas urbanas (decerto também se revelando útil para os loteamentos irregulares). Por certo não há quem conteste ser a favelização um dos problemas mais ostensivos das urbes, causador da deterioração das cidades e degradação da qualidade de vida do cidadão. ...Destarte, se há propriedade condominial, coletiva pois, não há razão jurídica para se inadmitir a aquisição coletiva de propriedade, inclusive pela via do usucapião, inexistindo qualquer vedação a isso no inciso XXII do art.5º da Constituição. Doutra parte, a superação da deterioração urbana e das patologias favelares, com lastro na principiologia constitucional (particularmente mas não só: função social da propriedade, art.170,II e III; defesa do meio ambiente, idem, inciso VI; redução das desigualdades sociais, idem, inciso VI; garantia do bem-estar dos habitantes da cidade, art.182, caput; harmonia social, preâmbulo; dignidade da pessoa humana, art.1º,III; justiça e solidariedade sociais, art.3º, I ; erradicação da pobreza e marginalização, art3º,III), confere inequívoco lastro jurídico à inovação do usucapião coletivo, na busca de soluções para a questão da submoradia. O inegável caráter de instrumento de justiça social desta modalidade de aquisição de propriedade também se evidencia nos comentários de José dos Santos Carvalho Filho 4 acerca da natureza jurídica da sentença que aprecia a pretensão de usucapião coletivo: ...Essa é a razão porque a sentença que julga procedente ação de usucapião tem natureza declaratória. Está correto afirmar, assim, que o autor começou a ser dono desde o momento em que satisfaz o último requisito para usucapir, e a sentença de procedência, pois, não lhe vai atribuir o domínio, como se constitutiva fosse, mas sim e somente reconhecê-lo, torná-lo certo (grifou-se). Proferida a decisão declaratória do usucapião coletivo, o efeito que decorre é o de que a sentença vale como título para registro no cartório de registro de imóveis. Observe-se, contudo, que não é o registro no cartório imobiliário que atribui a propriedade, como sucede no contrato de compra e venda, por exemplo. A propriedade já foi adquirida pela consumação do substrato fático previsto na lei, de modo que o registro da sentença tem o efeito de regularizar a cadeia sucessória de domínio de imóveis urbanos (grifou-se). E, ainda arremata o mesmo autor<sup>5</sup> que o usucapião especial coletivo, também exerce relevante papel na política urbana estatal: Note-se que o reconhecimento judicial do usucapião especial, individual ou coletivo, converte naturalmente o imóvel ao estado de adequação no que toca às exigências urbanísticas de edificação e parcelamento... ...Pode concluir-se, desse modo, que o usucapião especial de imóvel urbano se configura como instrumento de política urbana, tornando as respectivas áreas compatíveis com o plano diretor da cidade. Por todo o exposto, constata-se que não há óbice para o reconhecimento da propriedade dos autores. Especialmente porque, consoante a inteligência que se extrai do disposto no art. 55 do Estatuto da Cidade, a sentença declaratória do usucapião pode ser levada a registro independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação, propiciando, posteriormente, se for o caso, a ação corretiva do poder público sobre a área adquirida pelos autores, razão pela qual, e diante das provas produzidas nos autos, afigura-se desnecessária a perícia requerida pelo diligente representante do Ministério Público. Ademais, não cabe ao juiz, em sua decisão, identificar a área de cada possuidor, bastando atribuir-lhe idêntica fração ideal do terreno, uma vez que é instituído um condomínio indivisível, consoante dispõe o art.10,§3º do mesmo diploma legal. Os autores ocupam, em condomínio, o imóvel objeto da lide, havendo uma parte pro indiviso referente às áreas de uso comum, e cada um dos suplicantes, a respectiva área de uso exclusivo. Pelo exposto, julgo procedente a pretensão autoral, na forma do art. 269, inciso I do CPC, para declarar que os autores adquiriram, pelo usucapião especial coletivo, o imóvel descrito na planta a fl. 548 a qual rubriquei, e que sobre o mesmo exercitam a propriedade na forma descrita no art. 10 do Estatuto da Cidade, atribuindo,

em cotas iguais aos autores, a fração ideal nos termos do §3º do referido art. 10 da Lei 10.257/01. Sem despesas ante a Gratuidade de Justiça já concedida. Expeça-se, com o trânsito em julgado, mandado para transcrição gratuita da presente junto ao Registro de Imóveis (art.12,§2º da Lei 10.257/01). P.R.I.

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2011 Maria Cristina Barros Gutiérrez Slaibi Juíza de Direito

---