

Estado de Pernambuco  
Poder Judiciário

COMARCA DE OLINDA  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
Processo nº 2003.008384-4

S E N T E N Ç A

Vistos, etc...

A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA VILA MANCHETE, pessoa jurídica de direito privado, conforme Certidão de Personalidade Jurídica de fls. 14, instituição civil sem fins lucrativos, nesta Comarca sediada, por seu Presidente (Ata de Fundação, Eleição e Posse de fls. 16 a 21), no exercício de suas atribuições estatutárias e através Advogados bastantes constituídos, com fulcro no Art. 10 c/c o Art. 12, III, da Lei nº 10.257/2001, ingressou neste juízo com a presente Ação de Usucapião Especial Coletivo de uma Gleba Urbana com área de 92.738,00m<sup>2</sup> (noventa e dois mil, setecentos e trinta e oito metros quadrados), localizada no Bairro de Ouro Preto, Olinda/PE, inscrita no Registro de Imóveis em nome da empresa Novolinda/Construtora e Incorporadora SA, CGC/MF nº 11.223.781/0001-08, e de uma área de 15.574m<sup>2</sup> (quinze mil, quinhentos e setenta e quatro metros quadrados), localizada no Bairro de Jardim Brasil II, de propriedade desconhecida, conforme os limites e confrontações que especifica às fls. 04 a 08, na totalidade constituída de um assentamento subnormal com construções residenciais edificadas sem planejamento, se prestando, especificadamente, a moradias para pessoas de baixa renda.

Aduz que a Vila Manchete, como é conhecida a área há muito edificada, não se distingue por qualquer obra de infra-estrutura e não é dotada de qualquer equipamento urbano, linhas regulares de coletivos, postos de concessionárias do serviço público, correios, delegacias ou postos de segurança comunitária. Assevera que a população da Vila Manchete, a qual representa, ocupa as irregulares artérias há mais de quinze anos, iniciada que foi - a ocupação - nos idos dos anos 80, de forma pacífica e sem oposição de ninguém, não possuindo os moradores ora REPRESENTADOS - CONFORME Relação/Cadastro de Moradores Associados de fls. 36 a 64 qualquer outro bem imóvel, preenchendo, assim, os requisitos do Usucapião Especial. Diz da existência do Programa Habitar-Brasil-BID, que contempla comunidades carentes, e dos esforços dos Poderes Executivos Federal, do Estado de Pernambuco e do Município de Olinda no sentido de aquinohar a comunidade com instrumentos de infra-estrutura para proporcionar aos moradores condições dignas de vida, o que reclama, para a obtenção dos benefícios dos recursos financeiros, a titularidade dos imóveis pelos ocupantes da área contemplada, razão da presente demanda judicial.

Juntando os documentos e plantas de fls. 14 e 66, notadamente o Cadastro de Moradores de fls. 36 a 64, pugnou pela criação da empresa requerida e dos interessados incertos e desconhecidos, pela notificação das Fazenda Federal, Estadual e Municipal, pela intervenção do Ministério público, pela produção das provas e, a final, pela procedência do pedido, determinando-se, por Carta de Sentença, ao Ofício do Regimento de Imóveis que proceda ao assentamento, em áreas iguais de 80.00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), a favor dos seus associados nominados no Cadastro referido.

Como sabemos, a popular Vila Manchete, verdadeiro aglomerado ao derredor da torre de transmissão da Rede Manchete de Televisão lá instalada, é constituída quase que absolutamente de construções disformes, irregulares e às vezes sobrepostas, servidas por estreitas ruelas becos muito estreitos, que se entrelaçam em seus fugidios e sinuosos traçados, sendo extremamente difícil descrever-se em memorial o casebre e suas limitações e vinculá-lo ao seu possuidor, tudo a reclamar intervenção do poder público para que se dê aos seus moradores, todos de baixíssima renda, condições mais dignas de vivência, notadamente o remanejamento dos paupérrimos para residências novas e a disponibilização de creche e centro comunitário e desportivo, tudo sob comando da sociedade condominial que se instalará e sob os auspícios do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Os nomes das ruelas e a numeração das moradas – quase inúteis, pois não há serviços dos correios – foram escolhidos ao alvedrio dos ocupantes, sem ostentar nem mesmo uma ordenação lógica, embora haja fornecimento de energia elétrica e extensões de bicos de fornecimento de água, além de uma escola, no bairro vizinho, conhecida como “Centro Embrião”.

Os imóveis não se acham gravados de hipoteca nem sob financiamento público, conforme deixou claro a Caixa Econômica Federal, que encampou o Sistema Financeiro de Habitação, o que faz desmoronar a tese da impossibilidade de deferimento pela ocorrência de crime de esbulho possessório nos termos do Art. 9º da Lei nº 5.741/71.

Os associados nominados às fls. 36 a 64 e que constam da Certidão de fls. 161 a 170, demonstram *quantum satis*, quer pela prova documental quer pela testemunhal, que exerceram e exercem a posse sobre a gleba e área individuadas na inicial, nelas residindo com suas famílias, de forma contínua e pacífica, por todos aqueles anos, não bastassem os precários títulos que alguns exibem, e que não são proprietários de um imóvel, positivando o atendimento de todos os requisitos da usucapião especial constitucional. De outro lado, a alegação da ré de que a posse dos moradores da Vila Manchete é ilegítima, ou que provém de atos de raposia, não encontra qualquer respaldo nos autos, sendo pública e notória a existência daquela comunidade naquelas terras desde o ano de 1980, consolidada a Vila, com a precária infra-estrutura que exhibe, pela inércia ou aquiescência dos proprietários das glebas.

A inexistência de contrariedade de eventuais interessados, dita contumácia, tem efeitos reforçados no vigente sistema do Código Adjetivo Civil, pois “*se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor*”.

A Fazenda Pública Municipal, devidamente alertada, demonstrou seu interesse no feito, na qualidade de senhorio direto das terras, não pondo óbice à aquisição do domínio útil, invocando a Carta Foral de 1.537 – o texto faz parte do acervo histórico do nosso município – aquela que o então Governador Duarte Coelho, donatário da Capitania de Pernambuco ou Nova Lusitânia, *deu e doou a esta sua Vila de Olinda, para o seu serviço e de todo o seu povo, moradores e povoadores*”, “*as cousas*” que

elena – os montes e seus assentos, a ribeira do mar, todas as fontes, todos os mangues, os varadouros – e vai por ele assinada em 12 de março de 1.537, devidamente “*confirmada por Provisão Régia de sua Majestade de 14 de julho de 1678*”, cujo registro consta no Cartório de Imóveis de Olinda, no Livro de Tombo do Mosteiro de São Bento e à fls. 161 a 169 do Cartório do Primeiro Registro Geral de Imóveis de Olinda/PE, datado de 27 de outubro de 1919. Questionada, obteve a Carta Foral referida incontáveis decisões favoráveis à sua pertinência e legalidade, já que o direito real que consubstancia foi “*originário de uma doação válida do nobre Duarte Coelho, chancelada pelo Rei - de quem emanava, à época, a lei*” (Dr. Artur Barbosa Maciel-Juiz Federal da 1ª Vara/Pernambuco Processo Tombo 167/70).

Em suma como asseverou a ilustre Promotoria de Justiça em seu judicioso Parecer: “*Consolidada esta a compreensão de que a propriedade sem função social não tem o status que antes lhe atribuía, criando o Estado meios de retirar-lhe do meio social quando não cumpra o seu essencial caráter, destinando-a a um fim de utilidade social, criando mecanismos que permitam a inserção da propriedade como utilidade à comunidade. Dentro destes meios é que vem se inserir a presente ação de usucapião coletivo*”.

Foram as Fazenda Públicas notificadas (fls. 74 a 76, 81, 82 e 85). A Fazenda Federal manifestou seu desinteresse no feito (fls. 95/96). A Fazenda Estadual manteve-se silente (fls. 176). A Fazenda Municipal asseverou ser a área a usucapir gravada de enfiteuse ao Município de Olinda/PE, em razão da Carta Foral do ano de 1.537, nada opondo ao deferimento parcial do pedido, conferindo-se aos associados da autora apenas o usucapião do domínio útil (fls. 90/91).

Citados, os interessados incertos e desconhecidos não ofereceram resposta (fls. 78 e 176).

Citada, a empresa Novolinda Construtora e Incorporadora SA ofereceu Contestação (fls. 100 a 102 e 104 a 110), argüindo, em preliminar, a nulidade de citação, que foi devidamente rechaçada (fls. 113). No mérito, asseverou ser impossível o pedido, por estar a área gravada de hipoteca “em favor de instituição vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação”, caracterizando-se crime o seu esbulho possessório; que o dispositivo legal invocado no exórdio só pode ser aplicado quando impossível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor; que os “invasores” não fizeram prova de não possuírem outro imóvel; e que a posse dos “invasores” nunca foi de boa-fé. Por tal, pugnou pela improcedência do pedido.

Designou-se audiência para tomada dos depoimentos das partes e de 15 (quinze) moradores de vias diversas e dispersas daquela localidade (fls.123), cujos termos vão às fls. 136 a 142, juntando-se, na oportunidade, pelos moradores inquiridos, as Escrituras Particulares de Compra e Venda de Posse e Recibo de fls. 144 a 147.

Determinou-se a intimação da Caixa Econômica Federal, que encampou o então Sistema Financeiro de Habitação (fls. 148), para manifestar-se sobre a situação atual dos imóveis usucapiendos, cuja resposta vai às fls. 149, dizendo do seu desinteresse no feito e asseverando não haver qualquer débito referente a eventual hipoteca.

Após o requerimento do Ministério Público, veio aos autos a Certidão Negativa de fls. 161 a 171, relacionando 376 (trezentos e setenta e seis) moradores afiliados que têm propriedade sobre qualquer outro bem imóvel, todos constantes do rol dos representados pela Associação autora.

Foram os autos ao Ministério Público que, em judicioso Parecer (fls. 172 a 175), opinou pela procedência do pedido.

Razões finais da autora às fls. 180, ratificando os termos da inicial, entendendo provados os requisitos necessários à aquisição prescritiva.

A Empresa demandada não ofereceu suas razões finais (fls. 179 e 181).

Vieram-me conclusos. Relatei. Decido.

Somente as pessoas capazes de alienar e adquirir podem usucapir a propriedade ou outro direito real, sejam elas físicas ou jurídicas. A pessoa jurídica associativa regularmente criada reside em juízo, em representação de todos os seus afiliados, por quem o respectivo estatuto designar ou por seus diretores (Art. 17, do Código Civil), cujos atos dizem respeito ao agrupamento de associados, primando-se pela solidariedade que os une em busca de um objetivo comum, desde que “*determinado, lícito e possível*”. Neste sentido, nos termos do Art. 12, III, da Lei nº 10.257/01, é que vem a Associação dos Moradores da Vila Manchete, na qualidade de substituto processual, por seu presidente, perseguir em juízo o usucapião coletivo das áreas descritas na exordial e delimitadas nas Plantas de fls. 34 e 35.

O usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, ou de direitos reais susceptíveis de apropriação material, através da posse continuada, durante certo espaço de tempo, com a observância dos requisitos em lei estabelecidos. Em razão do decurso do prazo, que gera um direito em favor daquele que tem a posse da coisa e extingue o direito de ação do até então titular para reavê-la, é que se diz ter ocorrido, em relação àquele, a prescrição aquisitiva e, em relação a este, a prescrição extintiva. Os demais direitos reais susceptíveis de ser adquiridos por usucapião são o usufruto, o uso, a habitação, as servidões e a enfiteuse, este último – ainda no regime do revogado Código Civil de 1.916 – quando, por ato entre vivo ou disposição de última vontade, o proprietário atribuía a outrem o domínio útil do imóvel, pagando o enfiteuta, a partir de então, uma pensão anual, dito foro, ao titular do domínio direto, o senhorio. A propósito, cito: “*Usucapião. Imóvel foreiro. Possibilidade de se usucapir o domínio útil. A existência da enfiteuse ou do aforamento não constituiria obstáculo ao usucapião, como bem sustentou a douta Procuradoria Geral de Justiça, desde que o domínio útil, sendo alienável, também poderia ser objeto de usucapião em razão de posse contínua e incontestada pelo prazo fixado na lei substantiva*”. (TJSP – 1ª CC, Ac. Unân. Ap. 87.598-1, Rel. Des. Moretzsohn de Castro).

Atualmente, com a vigência da atual Constituição Republicana, tem-se destacado mais o cunho social do instituto do usucapião, através do qual – como se lhe colhe em inúmeras decisões judiciais – pode-se atingir o bem comum, pois à coletividade interessa que se dê à coisa usucapienda o uso a ela mais adequado, seja mediante o cultivo da terra ou sua utilização como morada, cumprindo a propriedade imóvel, assim, aquela função social a que se reporta o texto constitucional (Art. 170, III, e 5º, XXIII).

Neste diapasão, visando fixar o pequeno lavrador no campo, bem como atenuar os graves problemas habitacionais enfrentados pelas pessoas de poucos recursos dentro dos grandes centros urbanos, instituiu o legislador constitucional (Art. 183, *caput*), *litteris*: “*Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário*

*de outro imóvel urbano ou rural*”. Tal dispositivo foi regulamentado pelo Art. 9º da Lei nº 10.257/2001, que estabeleceu diretrizes de política urbana, repetindo aquele dispositivo da lei maior.

Já o Art. 10 da Lei 10.257/2001, criando nova espécie de prescrição aquisitiva, dito usucapião especial coletivo, estabelece: *“As áreas urbanas com mais de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, ocupadas população de baixa renda para sua moradia, por mais de 05(cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural”*. E prossegue o artigo em comento: *“§ 1º - omissis; § 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”*.

Portanto são requisitos indispensáveis à consumação do usucapião nestes autos postulado, além da posse mansa e pacífica, exercida após simples ocupação, por mais de cinco anos, que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano, que toda a área usucapienda ultrapasse os 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que os ocupantes e/ou sua famílias, todos de baixa renda, tenham no imóvel fixado residência.

Da exegese dos textos regulamentadores exsurge clara a intenção do legislador de estabelecer, na hipótese do Art. 10 e seus parágrafos, um condomínio especial indivisível, administrado pela maioria dos votos dos condôminos aquinhoados, pela decisão judicial, com uma fração ideal de todo o terreno usucapido, uma vez impossível a identificação e particularização dos espaços ocupados por cada possuidor, como acontece nas aglomerações de casebres e comunidades carentes outras, que crescem desordenadamente tanto no sentido horizontal como no vertical.

Com estes fundamentos de fato e de direito, julgo procedente em parte o pedido nestes autos formulado pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA VILA MANCHETE, para declarar apenas o domínio útil dos seus associados, aqueles elencados no Cadastro de fls. 36 a 64 e concomitantemente na Certidão de fls. 161 a 170v, sobre a gleba e área descritas na exordial e delimitada conforme as plantas de fls. 34 e 35, atribuindo a cada um deles, como requerido, a fração ideal de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), destinando o remanescente das áreas aos logradouros públicos, praças, postos de saúde e de segurança, escola, creche, centro comunitário e desportivo e demais obras de infra-estrutura, servindo esta Sentença de título hábil para a transcrição no Registro Geral de Imóveis e para a constituição do Condomínio Especial, acompanhada dos competentes Mandados, como também para se firmar Termo de Aforamento perante a Prefeitura Municipal de Olinda/PE.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado e expedidos os mandados, vão ao arquivo, com anotações de praxe baixa na distribuição.

Olinda, PE, 31 de maio de 2005

Elson Zopollaro Machado  
Juiz de Direito