

O MINISTÉRIO PÚBLICO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA COLETIVA

BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO
Desembargador do Tribunal de Justiça
do Estado de São Paulo

Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público, conforme estabelece o §1º do art. 12 do Estatuto da Cidade.

É quase igual ao que dispõe o art. 944 do Código de Processo Civil: “Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público”.

A usucapião urbana coletiva contida no art. 10 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, difere bastante de todas as outras modalidades de usucapiões existentes, até mesmo daquela prevista no art. 9º do citado Estatuto, que trata da usucapião urbana individual, que praticamente repete o preceito do art. 183 da Constituição Federal.

As diferenças encontram-se na área maior que os 250 m² estabelecidos nos arts. 183 da CF e 9º do Estatuto, nas frações ideais de cada um dos ocupantes do imóvel, independente da dimensão do terreno de cada um deles, e, o que é de suma importância, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Assim sendo, resultando na usucapião coletiva um condomínio indivisível, não passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, 2/3 dos condôminos, tem-se que, no caso de aprovação nessas circunstâncias, a urbanização ou reurbanização, será executada posteriormente à constituição do condomínio.

À toda evidência, cabe sinalar que para a realização de urbanização ou reurbanização da área usucapida, não estará presente o representante do Ministério Público.

Então, se o seu funcionamento ocorre no processo, vai até o trânsito em julgado da sentença, restando para cada possuidor a sua fração ideal na área usucapida.

O campo de atuação do Ministério Público, cuja função é de *custos legis*, é amplo, não se encontrando, porém, regra determinativa de observância dos requisitos urbanísticos, para que se efetive usucapião coletiva.

O Estatuto da Cidade não contém regramento nesse sentido, mas “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (parágrafo único do art. 1º).

Como diretriz geral da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, realça-se aquela prevista no art.2º, item XIV, que é a “regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”.

Dentre os instrumentos a serem utilizados, prevê o Estatuto a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais favorecidos (art. 4º, V, *r*).

Ao tratar o ESTATUTO do Plano Diretor, preceitua no seu art. 39: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes no art. 2º desta Lei”.

Assim, não se arreda ao Ministério Público fiscalizar, na ação de usucapião, para que não se efetive usucapião coletiva em áreas de risco, como encostas, locais alagadiços e sem condições de drenagem, em zonas de mananciais e outras em que haja proibição legal.

Deverá atentar o referido órgão para um mínimo de resguardo de posturas, pelo menos, no que concerne à reserva de área para passagem de pessoas, como ruas e vielas, evitando-se encravamento do imóvel.

Por analogia, deve-se atentar a preceitos ou princípios básicos extraídos da Lei nº 6.766/79.

O direito de propriedade, como ressalta Caramuru Afonso Francisco, somente é entendido, em nossa ordem constitucional, se houver o atendimento às exigências do plano diretor, pois a função social foi definida como sendo o cumprimento de seus propósitos e fins, de forma que não se pode entender que haja a declaração de

propriedade a alguém por usucapião sem que se tenha o atendimento das exigências constantes da legislação urbanística local*.

Os interesses difusos e coletivos justificam o participação do Ministério Público, tal como na ação civil pública, sem deixar à deriva o interesse atinente à convocação editalícia de *todos* para a ação de usucapião, bem como a formação de título de propriedade que pode figurar no registro público, com validade *erga omnes*.

A Procuradoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo baixou o ATO NORMATIVO nº 276 – PGJ, de 26.02.02, especificando a atuação do Ministério Público, inclusive na ÁREA DE HABITAÇÃO E URBANISMO.

A perícia, que é indispensável na usucapião coletiva, deve fornecer elementos de grande importância para delineamento de futura urbanização.

Além de quesitos de praxe que se costuma formular nos processos de usucapião, podem ser feitos na ação de usucapião urbana coletiva outros específicos, mesmo pelo Ministério Público, nos seguintes moldes:

- 1- A gleba usucapienda é urbana, está cadastrada ou registrada?
- 2- É ou não pago imposto (IPTU ou territorial urbano)? Em caso positivo, é possível informar o que paga?
- 3- Qual é a exata configuração da área, sua metragem e seus confrontantes?
- 4- Há serviços públicos no local, como escola, posto de saúde, etc.?
- 5- Existem no imóvel obras de infra-estrutura como água canalizada, guias, sarjetas, etc.?
- 6- Há ruas, vielas ou passagens, espaço para área verde (praça, jardim)?
- 7- Há ou não dificuldade de trânsito no local?
- 8- Existe acesso para veículo automotor?
- 9- A área é encravada ou permite passagem para todas as direções?
- 10- Há no imóvel encostas, área de risco ou de manancial, mangue, alagado, rio ou ribeirão, etc...?
- 11- Se alagadiço o local, ou de mangue, permite drenagem ou compactação suficiente para construção de moradias?
- 12- A área sujeita-se a enchentes?
- 13- Permite o local seja aproveitado para moradia?

* Estatuto da Cidade Comentado, Editora Juarez de Oliveira, 2001, p. 139-140

- 14- A urbanização, ou reurbanização, demanda elevado custo?
- 15- É aconselhado assentamento definitivo no local?
- 16- O imóvel está ocupado na sua totalidade por casas, barracos ou moradias precárias?
- 17- Há estabelecimentos comerciais (quantos, tipo de comércio ou se é imóvel misto)?
- 18- Existem espaços vagos que possam servir no futuro para ruas ou vielas, calçadas, recuos e distância entre uma e outra construção?
- 19- Qual o número de casas, barracos ou moradias no terreno usucapiendo, com suas especificações mesmo superficiais?
- 20- É possível informar se as posses provêm de invasões ou outra forma de ocupação?
- 21- É possível dizer quais são os moradores da gleba usucapienda, bem como as datas de suas posses?
- 22- Há possuidores que não figuram no pólo ativo da ação de usucapião?