

Usucapião deve elevar invasões em terras da União

AJ16475

Walter Conde

Os empresários capixabas do setor imobiliário acreditam que a redução de 20 para cinco anos no direito de requerimento do usucapião do solo urbano, conforme decisão da Assembléia Nacional Constituinte, irá promover um incentivo à invasão dos terrenos de propriedade da União, sem solucionar o atual problema habitacional do País. A concessão de domínio de uma área de até 250 metros quadrados, localizada em perímetro urbano, foi incluída no capítulo da política urbana da ordem econômica e financeira, que também determina a obrigatoriedade dos municípios com mais de 20 mil habitantes a aprovarem os seus Planos Diretores Urbanos (PDUs). Isso também foi motivo de crítica dos empresários que participaram na última quinta-feira de uma mesa-redonda em A GAZETA, com objetivo de discutir essa questão. Para eles, os PDUs são muito exigentes e sofisticados, impedindo que ressurgam os loteadores, dados como extintos, o que inviabiliza a oferta de lotes com preços compatíveis para as classes populares. Participaram do encontro o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon), João Luiz Tovar, o presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Antônio Cláudio Oliveira Santos, o corretor e presidente da Associação Comercial de Vitória, Daniel Alves, e o advogado Antônio Carlos Pimentel Mello, representando a Procuradoria Geral do Estado.



Fotos de Gildo Loyola

Reunidos em mesa-redonda, os representantes da indústria imobiliária capixaba demonstraram que o Usucapião de cinco anos é desprovido de objetivos práticos

A — O que representa na prática, o novo texto aprovado pela Constituinte?

João Luiz Tomar — Acredito que os pontos básicos e importantes desse novo dispositivo referente ao capítulo da política urbana da ordem econômica e financeira dizem respeito à obrigatoriedade da propriedade urbana cumprir a sua função social, e o poder público municipal, no caso, mediante lei específica, exigir nos termos da lei Federal que os proprietários tenham o seu terreno não-edificado e subutilizado ou não-utilizado, que promovam o seu adequado aproveitamento sob pena de obrigatoriedade de parcelamento do solo para a edificação compulsória, além de ser imputada a esses terrenos impostos progressivos no tempo e até chegar à desapropriação com pagamento através de título da dívida pública, com prazo de até 10 anos. Isso daí é um dos pontos importantes da nova política urbana da Constituição.

Antônio Cláudio Oliveira Santos — Eu vejo muito problema nisso. O problema maior que eu vejo é que ficou estipulado

solo, ele vai penalizar os proprietários. Vamos supor que sou proprietário de uma gleba e vou fazer um loteamento dentro daquele plano que a prefeitura fez. Aí dentro desse plano vou ser obrigado a ter uma função social desse loteamento e, aliás, não sei o que significa função social...

Daniel Alves — Está especificado no texto. **Oliveira Santos** — Tudo bem. Mas, para mim a função social...

Daniel Alves — Fica entendido que a propriedade urbana sempre cumpre a sua função social quando atende as exigências fundamentais da ordenação das cidades expressa no Plano Diretor. Fora desse entendimento não será facultado a quem quer que seja.

Oliveira Santos — Então é a prefeitura é que vai dizer o que é...

Alves — A nova Constituição Federal teve como objetivo deixar bem claro essa definição no seu texto. O que vai acontecer é o seguinte: se o proprietário se omitir em relação ao cumprimento das destinações específicas daquelas áreas incluídas no plano diretor do município...

magogia se promovendo. Existiam os currais eleitorais com base nessas facilidades criadas para a promoção pessoal do político. Aí veio a lei do Parcelamento do Solo Urbano, a de número 6.766/79, que pretendendo corrigir aqueles erros e tirar, também, um pouco da classe política o poder que tinha de manipular esses currais, passando a fazer uma série de exigências, as mais absurdas possíveis. Com isso, deram-se por derrotados os loteadores e, em boa hora a Constituinte mexeu com esse problema e serviu para que esse tema voltasse a ser discutido, e é por isso que nós estamos aqui. Sou contra a forma de decidir-se demagogicamente uma questão que é muito séria, a reforma urbana e social do país.

— Existem motivos para que os proprietários de terrenos na área urbana da Grande

Tovar — Acho que não, porque o proprietário urbano que ficar cinco anos sem reclamar é tão negligente que até merece perder.

Alves — Também sou dessa opinião.

Pimentel — Aí eu gostaria de fazer uma observação. Vai se jogar exatamente pobre contra pobre. Isso porque aquele cidadão que tem um terreninho no loteamento Eldorado, em Viana, por exemplo, e que não foi lá por algum tempo até por falta de recursos, passado algum tempo vai perder o seu lote. Agora, as terras dos Oliveira Santos não serão perdidas porque eles têm uma administração empresarial e são competentes. Aprenderam a ser competentes e a sobreviver. Então, volto a dizer num entendimento pessoal, sem ser o representante da Procuradoria Geral do Estado, que o instituto do usucapião urbano especial vai criar nas cidades o terrorismo urbano. Porque nós vamos para uma guerra, uma luta, entre aqueles que querem defender seu patrimônio e aqueles que querem tomar o seu patrimônio.

solução encontrada pela Constituinte é analgésica numa crise enorme e o que faltou foi o bom senso dos constituintes em fixarem as condições para a reforma urbana. Se falou tanto em reforma agrária e não se incluiu na Constituição nenhum dispositivo sobre a reforma urbana. **Vamos para as conclusões da mesa-redonda.**

Oliveira Santos — Bem vou falar pelo mercado imobiliário, que é a entidade que represento, a Ademi-ES. Esse texto não nos preocupa porque o maior inimigo da iniciativa privada são os especuladores imobiliários de terrenos, como um cara que fica guardando 10, 20, 30 ou 40 lotes para vendê-los mais tarde. O texto não nos preocupa porque tem pontos nele, que se a gente espremer sabemos que não funciona.



Alves: 'Concretizada a invasão, passando o prazo de



Oliveira: 'O problema maior que eu vejo é que ficou

pública, com prazo de até 10 anos. Isso daí é um dos pontos importantes da nova política urbana da Constituição.

Antônio Cláudio Oliveira Santos — Eu vejo muito problema nisso. O problema maior que eu vejo é que ficou estipulado que todo município com mais de 20 mil habitantes será obrigado a fazer a elaboração do Plano Diretor Urbano do uso do solo. Mas, pela prática o que é visto hoje é que, se as prefeituras continuarem fazendo os seus planos com as sofisticadas que a lei exige, como oito metros de rua (de largura) com asfalto, galerias de águas pluviais, poste de concreto, iluminação de mercúrio, entre outros, nunca vai se poder transformar isso em área social. Porque o custo de uma urbanização dessa, alija automaticamente o pessoal da classe mais baixa. Uma outra coisa que eu vejo é que a União, é um dos maiores detentores de área urbana. Acho válido a transferência dessas áreas para a municipalidade, para a resolução do problema da moradia e para aquele que não tem lote. Um outro ponto que acho muito perigoso é a redução de 20 anos para cinco devido a morosidade da Justiça que todos nós conhecemos. Onde você vai provar na Justiça que o senhor José da Silva não está no meu terreno há cinco anos? Você vai levar 10 anos tentando.

— **O que é usucapião?**

Antônio Carlos Pimentel Mello — O instituto do usucapião vem do direito romano e significa **usu capere**, ou tomar pelo uso, e é o meio de se adquirir o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para esse fim. O direito romano já estabelecia limitações ao direito de propriedade, que não é absoluto: os proprietários dos terrenos ribeirinhos devem permitir a utilização das margens para a navegação; os proprietários dos terrenos situados à margem das estradas ou ruas devem permitir a passagem pelos mesmos — **praestare viam** — se a estrada ou rua está arruinada ou não permite a passagem.

— **O que representa essa modificação para o setor imobiliário?**

Tovar — Com relação a indústria imobiliária eu acho o seguinte: os princípios são válidos e o problema é que na prática de elaboração dos planos, conforme o "Babucho" (Oliveira Santos) falou é que fogem a realidade do Brasil. Acho que a especulação imobiliária é de certa forma inibidora da construção. Então, para efeito da indústria imobiliária seria altamente salutar isso, porque os especuladores imobiliários, que são confundidos com a indústria... É válido com que se fizesse a desova desses terrenos. Tenho receio que essas áreas venham a ser usadas com fins até políticos, já que o município tem um poder enorme de utilizar a área para determinados fins e causar outros problemas sem atingir os interesses da sociedade.

Oliveira Santos — Há dois enfoques, sendo o primeiro o terreno existente numa área já urbanizada e o outro em uma área bruta a ser urbanizada. Então, o problema é o seguinte: depois que o município com mais de 20 mil habitantes passar a ser obrigado a fazer o plano diretor para o uso do

como objetivo deixar bem claro essa definição no seu texto. O que vai acontecer é o seguinte: se o proprietário se omitir em relação ao cumprimento das destinações específicas daquelas áreas incluídas no plano diretor do município...

Tovar — Acredito que dentro dessa linha e seguindo os princípios e os objetivos dessa nova Constituição em que trata a política urbana, ela é importante e vem de encontro ao interesse do setor imobiliário, penalizando o especulador, desde que a coisa seja feita com racionalidade, o que na maioria das vezes não é feita nesse País.

Pimentel — Como é visto, o constituinte está apenando o proprietário de imóvel urbano de uma forma injustificada. É sempre assim no Brasil: como não querem mudar os homens, os políticos mudam a lei. Não adianta dizer que o problema da casa própria não se resolve com a demagogia, com a coletividade instituída. A norma instituída pela Constituinte parece-nos ter raízes marxistas e vai criar uma espécie de terrorismo urbano idêntico ao terrorismo rural de que dão notícia os jornais. De um lado, os proprietários de imóveis, gente de todas as condições sociais, de outro, aquela massa humana miseravelmente alojada na periferia. Uns procurando defender os seus bens. Outros pretendendo tomá-los. Triste país é este onde os homens públicos pensam somente nas próximas eleições e não nas próximas gerações. Sou adepto do social-cristianismo e entendo que a situação do país merece um enfrentamento com coragem e determinação: é preciso resgatar o cooperativismo, inclusive no campo das moradias, já que o cooperativismo foi quase desmoralizado pelas Cohab's que aí estão.

— **Vai existir um incremento na comercialização de imóveis, a partir da nova legislação?**

Alves — Aí nós temos de buscar um pouco de história. A partir de uma lei federal, em 1959, foi feita a exigência de que a planta da área a ser parcelada (em lotes) sofresse prévia aprovação pelo município sem, no entanto, obrigar nenhuma outra exigência em relação a infra-estrutura. A classe política gostava da coisa naquele tempo, a verdade é essa. Você há de convir que um prefeito ou um vereador manipulava muito mais facilmente a partir dos serviços que ele podia requisitar ao poder executivo para implementar ruas, asfaltamento, iluminação, esgoto, tudo o mais. Enfim, aos poucos ele ia atendendo os apelos e reclamações daquela população e ia com essa de-



Pimentel:
'Aquele cidadão que tem um terreninho em Viana, por exemplo, e que não foi lá por algum tempo, vai acabar perdendo o seu lote'



Alves:
'Concretizada a invasão, passando o prazo de cinco anos, os políticos terão ali um ambiente propício ao trabalho deles de catequese de votos'

Vitória se sintam apreensivos com o risco de perderem as suas propriedades, através de invasões?

Tovar — Temos de considerar se são terrenos parcelados ou não parcelados.

Oliveira Santos — Hoje não podemos considerar a Grande Vitória como uma coisa só, e cito como exemplo a Mata da Praia, onde existem vários proprietários. Ou seja, tem 'ene' pessoas vigiando o que é teu. Agora, se você pega o final de Camburi, onde tem uma imensa área do aeroporto ou no final do bairro Jabour, o risco que o proprietário corre é totalmente diferente de uma área virgem, porque nessa o cara vai ter de fiscalizar com um capanga e não tem outro jeito. A área urbanizada são lotes e ele querendo pode fazer o seu muro, sua cerca. Mas, se você pega uma área de 100 mil hectares, por exemplo, que ainda não foi urbanizada e não tem projeto de urbanização aprovado...

Alves — Todas as comunidades proletárias ficam de olho em cima, instigadas inclusive por autoridades e políticos. Esse é o alvo do texto constitucional, porque sendo invadida de forma irregular uma área desocupada ela vai dar aos políticos uma forma de que se promovam com ela. Uma vez concretizada a ocupação, passando o prazo de cinco anos, os políticos terão ali um ambiente muito propício ao trabalho deles, além da catequese de votos e a conquista de cabos eleitorais e eleitores.

Oliveira Santos — Este é o grande problema. Vamos supor que fosse a partir da promulgação, daqui a cinco anos o senhor José da Silva entra dentro de um terreno meu e pega 10 compadres dele e diz: estou nesse terreno aqui há cinco anos. Ele, na verdade, não está e você vai ficar brigando 10 anos na Justiça para provar que ele não está ali há cinco anos. Eu tive um caso em Itaparica, onde o meu avô fez a doação para uma Igreja Redentorista de uma área, com uma cláusula fixando o prazo de cinco anos para a construção da igreja ou a devolução do terreno. Passou o prazo e a igreja não conseguiu recursos e nos devolveu o terreno com uma casinha onde tinha o vigia do terreno. Ficamos 10 anos brigando para tirar essa mulher do local e não conseguimos. Tivemos, então, de fazer um acordo dando 1.500 metros quadrados para a mulher.

Então, proque existe um aumento das invasões de propriedade localizadas em área urbana?

instituto do usucapião urbano especial vai criar nas cidades o terrorismo urbano. Porque nós vamos para uma guerra, uma luta, entre aqueles que querem defender seu patrimônio e aqueles que querem tomar o seu patrimônio.

Tovar — Eu queria falar que acho que não vai acontecer terrorismo urbano, não. No meu entendimento, o que vai existir é que os proprietários urbanos vão tomar conta de suas terras e não vai haver invasões da forma que se pensa que vai existir. Penso que vai acontecer uma invasão nos terrenos de propriedade da União. Serão todos invadidos com o beneplácido dos políticos e isso não tenho a menor dúvida.

Pimentel — Tem uma outra observação que eu gostaria de fazer. O usucapião especial não vai funcionar para esses casos, porque os terrenos (da União) são prescritíveis. Querem fazer um comunismo no Brasil sem caráter porque não assumem, ou seja, pregam aquilo que não fazem em suas origens.

Tovar — Pimentel, eu quero dizer o seguinte: estou sendo mais prático do que legal. Se acontecer a invasão até acho que a pessoa tem de perder o terreno mesmo, porque se durante cinco anos ele não zelou... Vai acontecer na prática é que, existirão invasões nos terrenos de marinha, de propriedade da União, do Estado e do município, em um país que não tem uma política habitacional compatível com a nossa realidade. Os terrenos de marinha serão legalizados e o político vai dar a posse e o direito de domínio. Até acho que o político é para isso mesmo e, na prática, vai haver um incremento muito maior de invasão em terrenos da União.

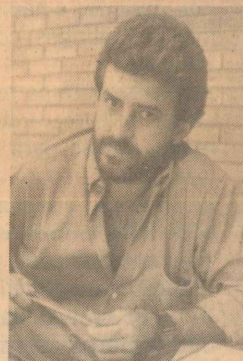
Oliveira Santos — Nós temos uma informação de que a União é a maior proprietária de áreas em zona urbana. Só na região de Vila Velha o Iapas, sozinho, tem quase 200 mil metros quadrados numa área que teve, recentemente, um início de invasão.

Pimentel — Estão procurando com esse artigo atingir o efeito e não a causa. O efeito é o cinturão de pobreza asfixiando as grandes metrópoles e a causa é o êxodo rural. Então não adianta permitirmos que 10 mil casas, por hipótese, fossem desapropriadas e entregues a novos proprietários através do instituto do usucapião, porque daqui a 10 anos teriam que arranjar mais 10 mil casas para todo mundo. Então é necessária uma visão maior. Evidentemente que essa

Tovar:
'O município tem um poder enorme de utilizar a área para determinados fins e causar outros problemas sem atingir os interesses da sociedade'



Oliveira:
'O problema maior que eu vejo é que ficou estipulado que todo o município terá de elaborar Plano Diretor Urbano'



Cito como exemplo o fato de que você pode ter mais de 10 lotes no município sem registro no cartório e, ao solicitar uma certidão terá a prova de que não é proprietário de nada. O fato de ser determinado uma área com até 250 metros quadrados é uma preocupação menor, porque quem vai ocupar uma área desse tamanho, ou deve ser uma gang formada para juntar um monte de gente e pegar várias áreas para depois sair revendendo, ou são realmente pessoas necessitadas. Pensei também que essa nova política urbana viesse resolver o problema de habitação do brasileiro.

Pimentel — Eu concluiria dizendo que o homem tem necessidades naturais, como o sono, habitação, entre outras, desde os primórdios da humanidade onde buscou o abrigo nas cavernas, depois em casas de barro cobertas com palmeiras e até os edifícios de concreto e aço dos nossos dias. Creio que os dispositivos da nova Constituição são nefastos ao país, no sentido de quebrar uma tradição milenar do direito romano e do direito conhecido pelo homem, isso porque cinco anos é um período muito pequeno. Significa dizer que nós vamos criar uma situação em que as invasões vão ocorrer em todas as matizes e de todas as origens, com os atuais recursos legais sendo prejudicados de uma certa forma. Lamento que a reforma urbana não tenha sido introduzida na nova Constituição.

Alves — Eu queria fazer um ponto final de uma forma que não foi abordado até agora. É interessante notar que às vezes o proprietário de 10 ou 15 terrenos urbanos em áreas de parcelamento de solo já consolidado e com toda a infra-estrutura urbana, como por exemplo Jardim da Penha tenha às vezes um patrimônio muitas vezes superior ao proprietário de 100, 200 mil metros quadrados de terras na periferia. Esse proprietário está sempre sendo objeto de tentação de invasão, do que outro que está sendo objeto de especulação com uma área com 10 lotes com água, rede de luz, telefone, esgoto. Então esses proprietários estão sendo desincentivados e estão torcendo para que haja invasões desordenadas no pressuposto que no piro dos males, o que vai acontecer é o recebimento de uma justa indenização por parte do poder público. Aproveito para invocar aos poderes públicos, especialmente os da Grande Vitória, para que tenham um pouco mais de critério no momento de lançar os impostos sobre os terrenos urbanos, de tal forma que estejam de acordo com o poder de contribuir de cada proprietário.