

# Constituinte revoluciona cidades com posse de imóvel

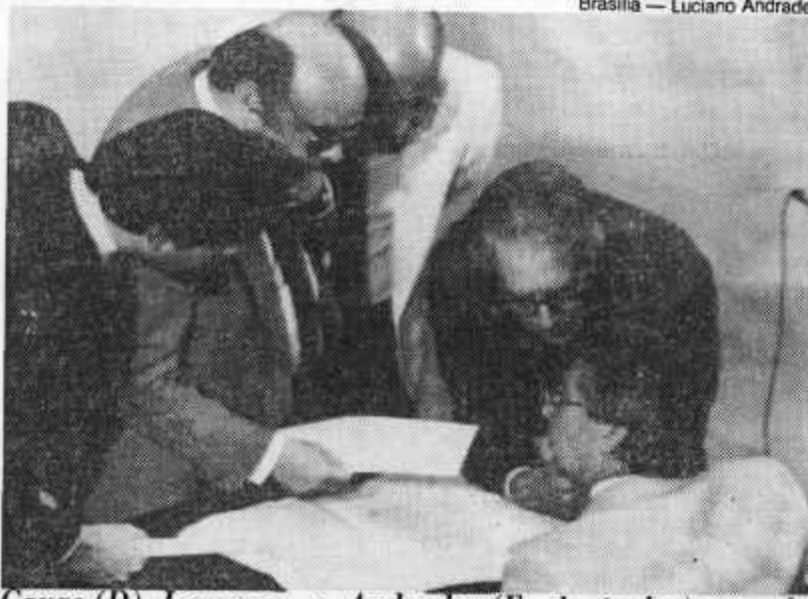
BRASÍLIA — Na mais profunda alteração das regras de ocupação de terrenos, casas e apartamentos nas cidades, a Constituinte decidiu conceder o direito de posse (usucapião) a todos aqueles que, há cinco anos ininterruptos e sem contestação do proprietário, tenham como seu um imóvel urbano de até 250 metros quadrados, desde que o usem para sua moradia ou de sua família e não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

**A decisão** — adotada por acordo, com 320 votos a favor, em vinte minutos — terá tanta repercussão nas 350 favelas do Rio, onde moram 1,5 milhão de pessoas, que a Prefeitura decidiu criar logo hoje uma comissão para avaliar sua extensão e a maneira de evitar que aumente a tensão social nessas áreas potencialmente explosivas. "Vai haver um verdadeiro quiprovão nas favelas", disse o coordenador das Regiões Administrativas da Prefeitura, historiador James Lewis, 29 anos.

A usucapião, introduzida na legislação brasileira pelo Código Civil de 1916, já podia ser utilizada nas cidades, mas sua aplicação fora da área rural exige tamanho malabarismo jurídico que praticamente se restringe ao campo. Agora, porém, com a nova Constituição, ela chega com clareza e força avassaladora às cidades, para resolver uma de suas marcas mais comuns: a ocupação ilegal de imóveis.

Para se ter idéia da repercussão de sua adoção, basta observar que todos os moradores das favelas do Rio poderão de um dia para o outro, após a promulgação da nova Constituição, entrar na Justiça para reivindicar o domínio do imóvel onde mora, mesmo que pague aluguel por ele. E que os favelados, na grande maioria, pagam aluguel a proprietários que não têm como provar a posse do imóvel que alugam. Eles são donos de fato e não de direito do imóvel, dentro de um quadro de grilagem que frequentemente une exploração e gangsterismo.

Há casos na Rocinha, por exemplo, de falsos proprietários que têm até 300 imóveis, sem qualquer registro de cartório.



Covas (D), Lourenço e Andrade (E, de óculos): acordo

rio. É uma situação tão irregular que a Prefeitura, quando precisa alugar um imóvel numa favela, não pode assinar um contrato de aluguel. Dribla-o, assinando um termo de cessão de uso.

A partir da vigência da nova Constituição, com esse artigo da usucapião, ficará definitivamente sepultada a política de remoção de favelas, ponto de discussão de toda campanha eleitoral. A Prefeitura, segundo interpretação do coordenador das Regiões Administrativas, só conseguirá remover, doravante, as favelas situadas em terreno público e em áreas de preservação ambiental, principalmente às margens de rios, como a maioria das que surgiram durante o governo Leonel Brizola. Para essas favelas não se poderá aplicar usucapião, um instituto usado apenas nos casos de propriedades particulares.

Se quiser remover os favelados beneficiados com a novidade constitucional, a prefeitura não poderá mais tratá-los como cidadão de quinta categoria, como são tratadas até agora as famílias removidas. Da nova Constituição em diante,

eles poderão passar a ser proprietários — e nessa condição qualquer política de remoção passará a incorporar um ingrediente novo, a indenização do barraco que se pretende demolir.

Nas Regiões Administrativas, que tratam de perto das questões das favelas, prevê-se que antes da promulgação da nova Constituição haverá correria à Justiça dos proprietários de terrenos invadidos, para prevenir-se contra a usucapião. O coordenador das RAs, James Lewis, em cálculo que ele próprio considera otimista, estima que apenas 30% das 315 mil unidades habitacionais das favelas do Rio têm como provar hoje a legalidade cartorial da propriedade.

O advogado Sérgio Bermudes disse que se deve observar atentamente as condições impostas pela nova Constituição para a obtenção do domínio do imóvel: se o proprietário legalmente constituído fez alguma objeção à presença do morador em seu imóvel, ou de alguma maneira tenha feito a ressalva de que ele o ocupa temporariamente, terá seu direito de posse assegurado.

## As regras para a usucapião

### Hoje

O Código Civil Brasileiro, no Capítulo das Construções e Plantações, define, no momento, em seu Art. 550, que aquele que, por 20 anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, poderá solicitar o seu domínio, por usucapião independentemente de título e boa fé. Bastará, para tanto, requerer ao juiz que assim o declare por sentença.

Em seu Art. 551, o Código Civil prevê que adquire também o domínio do imóvel, por usucapião, aquele que, por 10 anos, entre presentes, ou 15 anos, entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa fé.

O Art. 552 permite ao possuidor de um imóvel acrescentar à sua posse, para fins de usucapião, o tempo de utilização do seu

antecessor, desde que ambas sejam contínuas e pacíficas.

A Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981, também trata de usucapião. Ela alterou o Art. 589 do Código Civil, que definia algumas causas de perda de imóvel rural (pela alienação), pela renúncia, pelo abandono e pelo perecimento). A Lei em vigor estabelece:

"Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis".

### No futuro

A Constituinte, no Art. 215 do Capítulo 2º, do Título 7º da Ordem Econômica e Financeira, define que aquele que possuir como seu imóvel urbano, com área de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Parágrafo único estabelece que o direito previsto no artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

## Lei definirá desenvolvimento

Outras decisões da Constituinte:

**Poder Municipal** — Uma lei determinará que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Municipal. Essa política deverá ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

**Plano diretor** — Toda cidade com mais de 20 mil habitantes deverá ter um Plano Diretor, que será aprovado pela Câmara Municipal e será o instrumento básico da política urbana.

**Propriedade** — Ficou definido que a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressa no Plano Diretor. As desapropriações serão prévias e em dinheiro.

**Obrigações** — O proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não-utilizado, poderá sofrer edificação compulsória, imposto progressivo

no tempo e ainda desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública. A emissão desses títulos deverão ser aprovados pelo Senado Federal com prazo de resgate de até dez anos.

**Participação popular** — Através de 5% do eleitorado do município, é permitida a apresentação de projetos de lei à Câmara Municipal no interesse específico do município, da cidade ou de bairros.

**Estados** — Através de lei complementar, aprovado pela maioria absoluta das Assembleias Legislativas, os estados poderão instituir áreas metropolitanas, aglomerações urbanas e microregiões, para que sejam possíveis planejamentos de funções públicas de interesse comum.

**Transporte Coletivo** — O transporte coletivo urbano é serviço público essencial de responsabilidade do município, podendo ser operado através de concessão ou permissão.

## Como requerer

Compete a ação de usucapião, nos termos do atual Código de Processo Civil, ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial (Art. 941).

O autor, segundo o Art. 942, terá de expor na petição inicial o fundamento do pedido, juntando planta do imóvel, para requerer:

1— a designação de audiência preliminar, a fim de justificar a posse;

2— a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos.

Pelo parágrafo 1º do Art. 942 do Código de Processo Civil, a citação pessoal valerá para todos os atos do processo. O Art. 945 prevê que a sentença que julgar procedente a ação será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

## Mulher equipara direitos

A bancada das mulheres na Constituinte obteve uma nova vitória: a futura Constituição vai determinar que a mulher também terá o direito ao título de domínio e a concessão de uso de imóvel urbano mesmo se for casada. A decisão foi tomada por 292 votos contra dez e 12 abstenções através da aprovação de emenda da deputada Myrian Portella (PDS-PI) que se sentiu recompensada por estar lutando por esse direito desde a fase das subcomissões.

Atualmente, o título de domínio de imóvel sempre é do homem, considerado pelo Código Civil como o "cabeça do casal". Na prática essa determinação vem sendo derrubada, mas a partir da nova Constituição o casal poderá optar quem vai dispor do título do domínio ou da concessão de uso do imóvel, se o homem, a mulher ou ambos.

Integrante de família de políticos, Myrian Portella é advogada e sempre trabalhou em assistência comunitária. Aos 55 anos, cumpre seu primeiro mandato eletivo. Desenvolve um trabalho integrado com a bancada das mulheres desde a Subcomissão de Política Urbana e, posteriormente, na comissão da Ordem Econômica e foi indicada para defender a proposta em plenário.

Na Comissão de Sistematização, viu-se derrotada, mas ontem a decisão foi comemorada não só pela bancada de mulheres como pelos demais constituintes. A ex-juíza Beth Azize (PSB-AM) disse que a questão do domínio e a concessão de uso para as mulheres casadas "estava atravessada na garganta" das mulheres.

"O Código Civil prevê alguns avanços para a mulher", disse, "mas é retrógrado em outros. Agora a injustiça está corrigida porque até agora, nessa questão de propriedade, quando a mulher é casada, é considerada relativamente incapaz comparada ao marido, ou seja, um brasileiro de segunda categoria. A situação, determinada na Constituinte é de igualdade para ambos, casada ou não".



Myrian: recompensada

## O céu ainda é de todos

Os constituintes renderam-se à evidência de que contra a espionagem aérea ainda não há defesa, e rejeitaram emenda do deputado Fernando Lyra (sem partido-PE), que nacionalizava as atividades de aerolevantamento e aerofotogrametria no país. "Se o relator Bernardo Cabral e o autor da proposta me derem garantia de que, incluída essa emenda em nossa Constituição, o Brasil está livre das fotografias de satélites de outros países, voto a favor", ironizou o líder do PDS, Amaral Neto (RJ). Votada, a emenda obteve 232 votos a favor, 69 contrários e 13 abstenções. Cabral, que dera parecer favorável à aprovação, lamentou a rejeição: "Esse pessoal veio com gracinhas e confundiu as coisas".