

Usucapião Coletivo

**Organização popular
pelo Direito à Moradia**

Coleção Cadernos Cendhec - vol. 17

Título: Usucapião Coletivo - Organização

popular pelo direito à moradia

Ano de publicação: 2005

Produção editorial

Criação

Flávia Gomes / Ronaldo Coelho

Textos

Mércia Alves / Ronaldo Coelho

Revisão técnica

Flávia Gomes / Mércia Alves / Ronaldo Coelho /

Silvana Oliveira / Valeria Nepomuceno / Vera Orange

Redação

Flávia Gomes / Ronaldo Coelho

Equipe técnica do Programa Direito à Cidade

Mércia Alves (coordenação do Programa)

Silvana Oliveira (coordenação da Equipe Social)

Flávia Gomes

Vera Orange (coordenação da Equipe Jurídica/Urbanística)

Ronaldo Coelho

Andréa Fischer

Wagner Arandas

Projeto gráfico e diagramação

Z.diZain Comunicação

(81) 3222 7087

Revisão de texto

Betânia Jerônimo

Ilustrações

Thiago Lyra

Centro Dom Helder Câmara de Estudos e Ação Social

Rua Gervásio Pires, 921 - Boa Vista

CEP: 50.050-070

Fone/Fax: (81) 3231-3654 / 3222-0378

cendhec@terra.com.br

C397u

CENTRO DOM HELDER CÂMARA
Usucapião coletivo: organização
Popular pelo direito a moradia / Centro
Dom Helder Câmara. __Recife: CENDHEC,
2005. 32 p.

ISBN – 85-89162-02-8

1. USUCAPIÃO I. Título

CDU: 347.232.4

Usucapião Coletivo

**Organização popular
pelo direito à moradia**



Cendhec

Centro Dom Helder Câmara
de Estudos e Ação Social

RECIFE, 2004

Apresentação

O Centro Dom Helder Câmara de Estudos e Ação Social - Cendhec - é uma Organização Não-Governamental fundada em 2 de novembro de 1989.

Constitui-se em um centro de promoção e defesa dos direitos humanos, tendo como eixo de suas ações a defesa jurídica e social de crianças e adolescentes, bem como do direito à moradia da população de comunidades de baixa renda, com o objetivo de desenvolver um processo político-pedagógico de educação para a cidadania.

O Cendhec tem como política institucional a sistematização das experiências sócio-pedagógicas, materializadas na publicação da coleção Cadernos do Cendhec. “Usucapião coletivo: organização popular pelo direito à moradia” é o nosso volume 17.

Esta cartilha foi produzida pelo Programa Direito à Cidade, do Cendhec, e contou com o aporte financeiro de um convênio com a Empresa de Urbanização do Recife (URB/Recife) e o Fórum do Prezeis.

Nosso objetivo foi disponibilizar, aos moradores e moradoras das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, um material que possa, didaticamente, tratar de um tema complexo e desafiador, a partir da história de uma comunidade fictícia, de nome Terra Azul: a regularização fundiária e um dos seus principais instrumentos - o usucapião coletivo.

Esperamos que as leitoras e os leitores gostem e divulguem o conteúdo do trabalho com outras pessoas.





Meu nome é Bartira e sou moradora da comunidade Terra Azul, aqui do Recife mesmo. Hoje eu quero contar pra você como aconteceu a legalização da posse da terra para nós, moradoras e moradores. Mas, antes disso, preciso dizer que a nossa comunidade tem muita história. Lutamos muito por isso aqui. Logo quando chegamos - e isso já faz mais de 20 anos, tudo era lama. Lama mesmo. Era mangue. Não tinha como morar. Aí fomos aterrando tudo. Tudinho. Todo santo dia era a mesma luta. Quanto mais colocava terra, mais terra precisava. Quanto mais pedra botava, mais pedra precisava. Era um sufoco danado. E pior, contavam uma história que isso tudo tinha um dono. Mas eu sempre achei estranho. Dono sem cuidar? E isso existe? Ôxe, sei disso não. Parece até conversa pra boi dormir. Quando vejo hoje esse montão de casa, essa gente todinha vivendo nesse chão, até dá vontade de chorar. Mas vou deixar de tanto “arrudeio” e vou contar como começou essa história de título da terra. Deram até um nome bonito: regularização fundiária.



E foi assim:

- *Mãe, corre aqui!!!!!!*
- *O que foi? Estou atrasada para o serviço!*
- *Corre logo, vem mãe...*
- *Me chamando pra ouvir música, menina...*
- *Presta atenção, não é nada de música...*

Foi a melhor coisa que fiz: prestei bastante atenção. O rapaz do rádio estava entrevistando uma advogada, que falava sobre muitas coisas importantes. A entrevista era pra falar sobre um tal de Estatuto da Cidade:

- Muito bom dia, ouvintes da Rádio Cidadania. Hoje estamos aqui para discutir sobre um assunto muito importante para as nossas vidas. Dra. Zilda, bom dia. A senhora poderia explicar para as nossas e os nossos ouvintes, o que é o Estatuto da Cidade, e que mudanças ele traz?
- Bom dia a todas e a todos. Hoje estamos aqui para falar dessa lei tão importante para a vida das cidades, que é justamente o Estatuto da Cidade. Eu vou contar um pouco dessa história... No dia 10 de julho de 2001, foi aprovada uma nova lei, de

número 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade. Este Estatuto surgiu para regulamentar os artigos (182 e 183) da Constituição Federal. A Constituição, como vocês sabem, é a nossa lei maior e ela tem um capítulo que trata exclusivamente da política urbana. Ao cumprir esta recomendação constitucional, o Estatuto assegura a regularização, ou seja, a legalização da posse de áreas particulares, quando o cidadão ou a cidadã mora por cinco anos ininterruptos, havendo a posse sido pacífica. O Estatuto da Cidade vem cumprir com a função social da propriedade, que a nossa Constituição prevê, promovendo também melhorias na qualidade de vida e nas condições de moradia para a população pobre das cidades.

10

Art. 182

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183

Aquele que possuir, como sua área urbana, 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.

- Mas Dra. Zilda, para deixar mais claro para a população que está nos ouvindo, o que podemos entender por função social da propriedade e da cidade?

- A propriedade cumpre a sua função social quando atende aos interesses do conjunto da população, devendo atender os do bem comum e podendo ser utilizada para habitação, comércio, preservação, entre outros usos, desde que seu espaço não seja subutilizado e atenda tão somente aos interesses do proprietário. Desse modo, a função social da propriedade passa a ser mais importante do que o direito de propriedade.

- Então, doutora, parece que o Estatuto da Cidade tem uma longa estrada. A senhora poderia colocar para as pessoas que estão nos ouvindo, um pouco mais dessa história e os principais personagens dela?

- Bem, o Estatuto da Cidade teve realmente uma longa trajetória até a sua aprovação. Primeiramente teve a elaboração de um projeto de lei (nº 181/1989) pelo senador Pompeu de Souza, do PMDB, que tramitou no Congresso Nacional e foi aprovado pelo Senado em 1990. Depois da aprovação, foi enviado à Câmara dos Deputados e ingressou numa fase de negociações políticas com o empresariado dos campos imobiliário e da construção civil, e também parlamentares mais conservadores. Em dez anos - de 1990 até o ano 2000, houve uma renovação no quadro dos parlamentares do Congresso, bem como muita articulação política liderada pelo Fórum Nacional de Reforma Urbana e pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Só em 2000 o projeto de lei conseguiu entrar na pauta de votação na Câmara de Deputados.

NO AR



- Dra. Zilda, a senhora considera que o Estatuto da Cidade trouxe avanços?
- É fundamental reconhecer no Estatuto da Cidade um avanço, no que diz respeito ao marco conceitual e jurídico, ou seja, na nova forma de perceber a dinâmica social da cidade a partir dos interesses coletivos (e não individuais) que imperam nos códigos jurídicos. O Estatuto também aponta possibilidades quando rompe com um modelo de planejamento urbano de ordem técnica, para uma forma de construção com a participação popular, na elaboração e na formulação das políticas públicas na área urbana. E foi justamente o Estatuto da Cidade que criou o instrumento do usucapião urbano, em sua forma coletiva, e alterou os ritos processuais - o ritmo e a velocidade de andamento das ações de usucapião individual.
- Obrigado, Dra. Zilda. Agora vamos tirar algumas dúvidas das nossas queridas e dos nossos queridos ouvintes. Alô, bom dia. Aqui quem fala é André Nascimento, o seu “repórter Cidadania”. Quem está na linha?



força da coletividade, pois mesmo os processos de toda a comunidade eram feitos um a um. A demora é muito grande e a comunidade fica desmobilizada. Já com o Estatuto da Cidade e a criação do usucapião coletivo, foi possível reunir todos os moradores interessados em legalizar a posse da terra em uma única ação.

– Bom dia, André. Meu nome é Rosângela. Eu gostaria de saber da Dra. Zilda o que é usucapião individual e coletivo. Qual a diferença entre os dois?

– Muito bom dia, Rosângela. Assim como você, outras pessoas devem estar se fazendo esta mesma pergunta. Bem, eu vou tentar explicar rapidamente... O usucapião individual já existia, porém era muito lento e não priorizava a



O usucapião coletivo trouxe grandes avanços:

- a mudança da forma de andamento do processo. O ritmo do processo, também chamado de Rito Processual, deixou de ser o Rito Ordinário e passou a ser o Rito Sumário, mais rápido, já que a primeira audiência deve ser marcada com 30 dias;



3 anos

MORADORES ANTIGOS

2 anos

MORADORES NOVOS

- a possibilidade de se contar o tempo do seu antecessor para perfazer o total de cinco anos, necessários para se ter direito a usucapião. Como, às vezes, os moradores se mudam ou vendem a casa, o que tem dois anos de moradia pode somar seu tempo ao do antigo morador, que já tinha três anos ou mais, para no final ficar com cinco anos. Este procedimento servirá para todos, não tendo o juiz ou a juíza que dar vários despachos em vários processos. Isto ajuda a evitar o acúmulo de processos, que deixa ainda mais lento o Judiciário.

Depois destes avanços jurídicos, podemos apontar um grande avanço político da ação de usucapião coletivo: uma maior mobilização da comunidade. Esta mobilização ocorre em todos os momentos e etapas da legalização, pois a comunidade se une com o objetivo de uma conquista em comum. O usucapião coletivo apresenta para a comunidade a grande necessidade de mobilização e envolvimento dos moradores.

- Um minuto, doutora, temos mais alguém na linha. Bom dia, quem fala?
- Olá, André, eu sou Sebastião e queria perguntar pra doutora se a minha comunidade pode entrar com uma ação dessa.



- Pois bem, para saber se a moradora ou o morador tem direito ao usucapião, são necessárias algumas perguntas, com todas as respostas afirmativas:



Você é morador ou moradora de baixa renda?

A moradora ou o morador deve ser comprovadamente “pobre”, de baixa renda.

18



Você usa seu imóvel para moradia?

A terra deve ser utilizada apenas para morar, não podendo ser usada como comércio.



Você mora na sua casa há mais de cinco anos, sem nunca ter se mudado, e permanece em sua moradia sem ninguém se opor?

É importante saber que o morador ou a moradora deve residir na área por cinco anos seguidos (ininterruptamente), sem nunca ter ocorrido um processo na Justiça, com pedido de desocupação ou reintegração da terra, o que significa não ter havido oposição.



Você só possui esta casa para morar?

A moradora ou o morador não pode ter outro terreno ou outra casa (imóvel) para morar, só ou com sua família.

Desta forma, Sebastião e outras pessoas que responderam sim em todas as perguntas, terão o direito de entrar com a ação de usucapião, passando a proprietárias ou proprietários da sua moradia. Lembrando que no usucapião coletivo, a moradora ou o morador que não tiver cinco anos de moradia, pode somar o tempo do antigo morador. E para quem ouviu esse pequeno resumo, o Cendhec está à disposição para tirar outras dúvidas e quaisquer esclarecimentos.

- *Viu mãe, não era bobagem nenhuma...*
- *Aninha, essa é uma oportunidade que não podemos perder. Vou correndo procurar mais informação. Sempre foi um sonho nosso ter o título da nossa terra.*

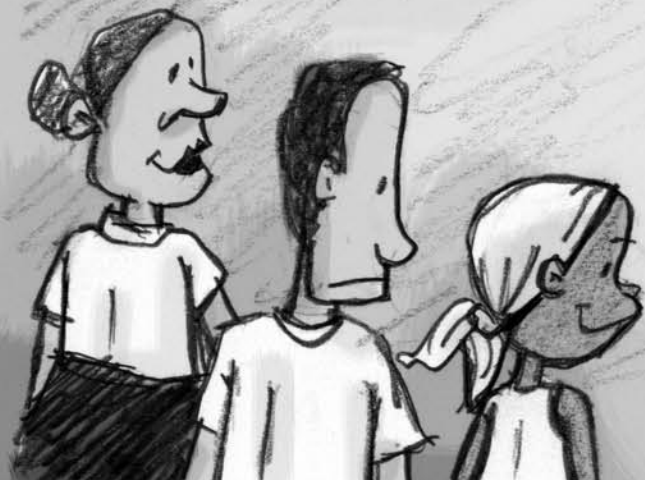


Logo fui procurar essa instituição, onde a advogada que apareceu no rádio, falando sobre o usucapião coletivo, trabalha. Fui recebida por uma equipe com diversos profissionais - assistentes sociais, advogados e arquitetos. Eu tive que contar toda a história da nossa comunidade. Prestei muita atenção em tudo o que foi falado. Anotei no meu caderninho “tintim por tintim”. E, neste momento, fiquei sabendo que precisava falar com Moisés, o presidente da associação de moradores da comunidade Terra Azul. Na ação de usucapião coletivo, as associações de moradores podem representar as moradoras e os moradores. E foi isso que eu fiz: contei toda a história pra ele.



- *Dona Bartira, nem acredito no que a senhora está me dizendo. Quer dizer que se conseguirmos organização do nosso povo e apoio técnico, a associação pode representar a comunidade em uma ação na Justiça?*
- *É isso mesmo, homem...*

Precisei explicar tudo que eu aprendi para ele. Passamos a tarde toda numa prosa comprida. E o Moises é um danado mesmo. Logo ficou todo contente e animado. Ele sabia o quanto a nossa comunidade esperava pela legalização da terra. Fomos logo colocando a mão na massa. Era preciso ouvir todo mundo. Fizemos reuniões e mais reuniões na comunidade para saber se todos estavam dispostos a entrar nesta luta. Chamamos os grupos comunitários de mães, mulheres, jovens - todo mundo mesmo. Foi um momento muito bonito. Todos e todas estavam decididos a lutar por este direito. Logo depois, chamamos o Cendhec para explicar direitinho tudo o que era preciso. E foi isso que aconteceu. Muitas reuniões foram realizadas, assim como capacitações falando da importância da posse da terra e oficinas de trabalho. E este movimento todo conseguiu deixar a comunidade bastante envolvida. A cada reunião sempre se falava sobre a importância da nossa organização, do nosso envolvimento e da mobilização da nossa comunidade.





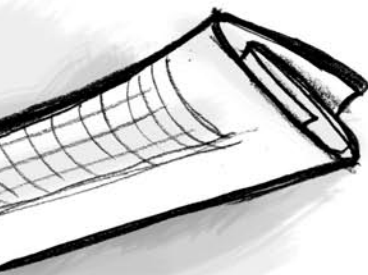
TERRA AZUL

Então, após esses momentos (e não foram poucos), nós e toda a equipe do Cendhec começamos a fazer o passo a passo para dar entrada na ação de usucapião coletivo:

- primeiramente, junto com os grupos comunitários, foi realizada a escolha da área, para iniciar o processo de legalização da posse da terra. Este momento foi muito importante, pois precisamos estabelecer critérios para a escolha das áreas, uma vez que não poderia ser escolhida a minha área, a de fulano ou a de cicrana. Escolhemos as áreas mais importantes, a serem regularizadas naquele momento;
- uma vez escolhida a área, passamos para o segundo passo, que é o levantamento topográfico, um desenho das casas também chamado de planta ou croqui, para podermos localizar, no mapa da cidade, as nossas moradias e termos a certeza do nosso endereço (o nome do loteamento, a quadra e o número do lote);



- após localizada a área na planta, o terceiro passo é fazer o levantamento fundiário. O levantamento fundiário é a forma de identificar quem é o proprietário ou a proprietária da terra. Assim, fomos ao cartório com o endereço da área e pedimos uma Certidão de Propriedade e Ônus, que diz o nome da proprietária ou do proprietário. Com isso, conseguimos descobrir o nome do tal “proprietário” da terra que ocupamos. Quando entramos com a ação de usucapião coletivo, nós somos os autores e, os proprietários, os réus;



- descoberta nossa posição na cidade e as casas que farão parte da ação de usucapião coletivo, precisamos cadastrar estas casas e anotar os números dos documentos dos moradores e das moradoras: CPF, identidade, estado civil, endereço e profissão. Este cadastramento normalmente é feito pelo Poder Público, mas como estávamos muito envolvidos e com uma vontade danada de logo dar entrada em nossa ação, montamos uma equipe para agilizar o processo, com o apoio técnico do Cendhec.

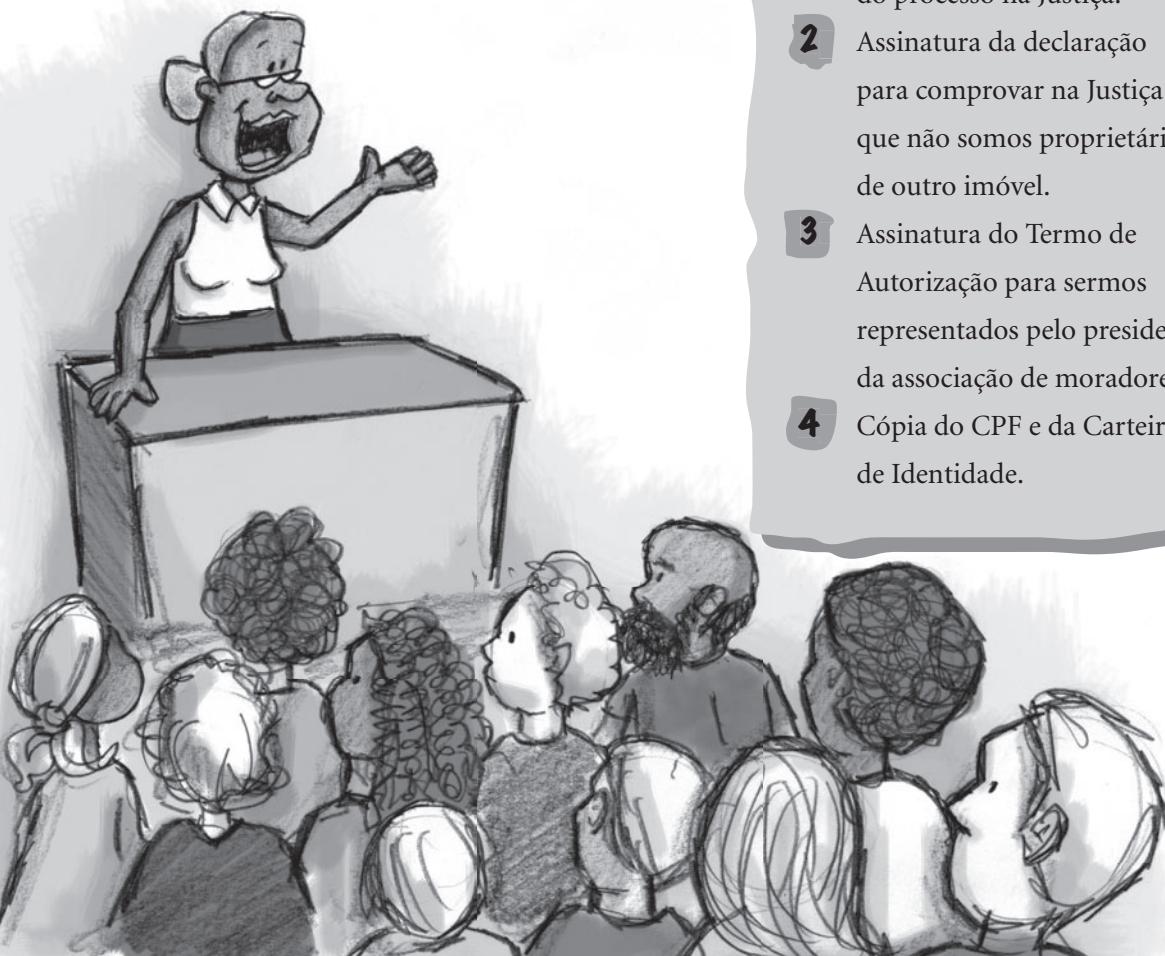


- *E foi o que fizemos. Criamos um “mutirão de cadastramento” e cadastramos casa por casa, sem esquecer de fazer três perguntas básicas: se o imóvel era usado para moradia; se o morador ou a moradora não paga aluguel; se o morador ou a moradora não tem outra casa.*

A obrigação de fazer esta pergunta tem um motivo: é que para o morador ou a moradora ter direito ao usucapião coletivo, a casa deve ser própria (ele ou ela não pode ter outra casa) e servir apenas para morar.



Faltava pouco para completar toda a documentação necessária. Então, realizamos uma grande assembléia com a comunidade para a coleta de documentos e assinaturas.



- 1** Assinatura da Declaração de Pobreza, porque ninguém tem condições de pagar as custas do processo na Justiça.
- 2** Assinatura da declaração para comprovar na Justiça que não somos proprietários de outro imóvel.
- 3** Assinatura do Termo de Autorização para sermos representados pelo presidente da associação de moradores.
- 4** Cópia do CPF e da Carteira de Identidade.

Com tudo isso em mãos, fizemos uma reunião com o presidente da associação de moradores, para que fosse fornecida a seguinte documentação:



- 1** Assinatura da procuração em nome dos advogados do Cendhec.
- 2** Cópia autenticada do estatuto da associação de moradores.
- 3** Cópia autenticada da Ata de Posse da diretoria.
- 4** CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - para comprovar na Justiça que a associação de moradores está legalizada.

- *Ufa! Conseguimos toda a documentação e também as assinaturas. Depois de toda esta trabalhadeira, mais uma etapa está vencida.*

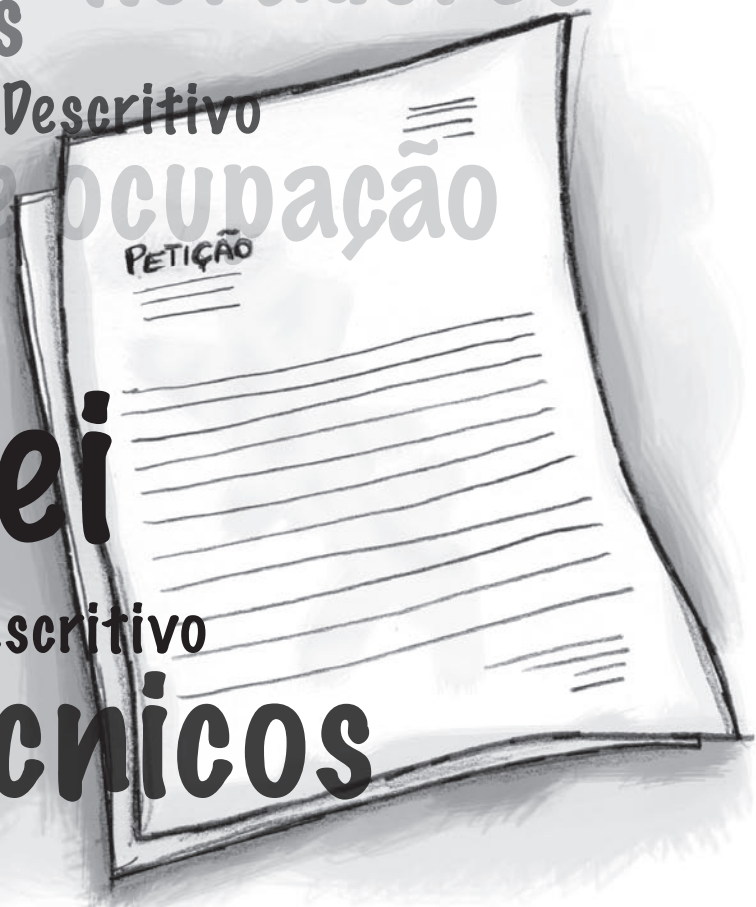
Com o material em mãos, a equipe do Cendhec analisou as informações passadas pelos moradores e começou a elaborar a petição inicial. A petição inicial é feita por um advogado e é o modo de colocar no papel, a forma como os moradores e as moradoras ocuparam a área, o tempo de ocupação, o que a Lei de Usucapião Coletivo diz e o direito desses moradores passarem a ser proprietários de suas moradias.

Na petição inicial, o arquiteto faz o Memorial Descritivo, que é a narração do tamanho do imóvel e seus limites com as ruas e os seus vizinhos (dos lados, de frente e de fundos), também chamados de confinantes. O Memorial Descritivo é elaborado de acordo com a planta ou o croqui da área.

30

A partir daí entramos com a ação na Justiça e aguardamos as audiências. A nossa comunidade deve estar sempre mobilizada e atenta. Para acompanhar de perto estas ações, é preciso continuar participando das discussões sobre o andamento do processo e fazer valer o nosso direito e condição de cidadania, espantando de vez o fantasma da reintegração de posse.

proprietários moradores
Memorial Descritivo
tempo de ocupação
usucapião
moradores **Lei**
Memorial Descritivo
dados técnicos



Para isso, é preciso muita união dos moradores e das moradoras, como também muita persistência para não desanimar nos momentos mais difíceis.

Esse foi apenas um pedacinho da nossa história de luta na comunidade Terra Azul, que pode ser parecida com tantas outras histórias, inclusive com a sua. E se a comunidade onde você mora ainda não tem a posse da terra, procure os seus direitos, assim como nós procuramos. Faça valer o direito à cidade, à moradia e ao seu chão.

