

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 917511-7, DE FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - 6ª VARA CÍVEL**

**APELANTE: MASSA FALIDA DE TECNICON MÁQUINAS E PEÇAS INDUSTRIAIS LTDA**

**APELADOS: LEANDRO CORREIA DE MELO E OUTROS**

**RELATOR: DES. CARLOS MANSUR ARIDA**

**RELATOR DESIGNADO: DES. MARCELO GOBBO DALLA DEA**

*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - USUCAPIÃO COLETIVO - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE E NÃO CRÉDITOS DE TERCEIROS PARA COM O FALIDO - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA QUE NÃO SE SUSPENDE COM A FALÊNCIA - REQUISITOS DO ART. 10º DO ESTATUTO DA CIDADE ATENDIDOS - POSSIBILIDADE - FAMÍLIAS QUE FIXARAM MORADIA HÁ MAIS DE 05 ANOS - POSSE ININTERRUPTA E SEM OPOSIÇÃO - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE ATENDIDA - RECURSO IMPROVIDO*

Massa Falida de Tecnicom Máquinas e peças industriais Ltda. ajuizou ação de reintegração de posse em face de Manoel da Silva e outros, sob o fundamento de que sua propriedade havia sido invadida por “catadores de papel”, trazendo riscos à população local. Pleiteou a concessão de liminar e a procedência do pedido, a fim de que fosse reintegrada na posse do imóvel, com a condenação dos réus ao pagamento de perdas e danos. A liminar foi deferida em 1ª instância e posteriormente caçada pelo Tribunal de Justiça do Paraná (Agravo de Instrumento nº 373.084-5).

Os réus apresentaram contestação e, em peça apartada, exceção de usucapião especial coletiva de imóvel urbano, na qual afirmaram que: (i) o imóvel encontrava-se inutilizado há mais de 10 anos; (ii) os ocupantes exerciam posse sem oposição, mansa e pacífica, com destinação para moradia há mais de 5 anos; (iii) cada uma das 32 famílias que se encontravam no imóvel exerciam posse sobre uma parcela ideal do terreno, sem ultrapassar 250m<sup>2</sup>, em conformidade com a Lei n. 10.257 de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade (art. 9) e a Constituição Federal (art. 183); (iv) a Massa Falida parou de pagar os impostos referentes ao bem, incorrendo em abuso de direito; (v) mesmo sem ter sido possível delimitar o espaço ocupado individualmente por cada réu, não restava dúvida quanto à extensão territorial ocupada, o que dispensaria perícia. Requereram, ainda, a improcedência da reintegração de posse e a declaração da prescrição aquisitiva da propriedade em seu favor, nos termos do art. 183 da Constituição e da Lei n. 10.257/01. Posteriormente, a exceção de usucapião foi incorporada à contestação como matéria de defesa, conforme autorizado pelo art. 13 do Estatuto da Cidade:

*Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis*

Houve tentativa de conciliação entre as partes, sem sucesso. Foram tomados depoimentos pessoais dos sócios da empresa autora, bem como dos réus e demais testemunhas por ambos arroladas na audiência de instrução e julgamento. Depois disso, a autora e os réus apresentaram memoriais.

O Ministério Público apresentou parecer favorável às famílias. Afirmou, em consonância com o art. 13 do Estatuto da Cidade, ser possível invocar a usucapião coletiva de imóvel urbano como matéria de defesa. Além disso, observou o cumprimento integral dos critérios para a usucapião estabelecidos pelo art. 10 da Lei 10.257/01, a saber: (i) áreas urbanas; (ii) com mais de 250m<sup>2</sup>; (iii) ocupadas por população de baixa renda; (iv) para fins de moradia; (v) por cinco anos ininterruptamente; (vi) sem oposição (mansa e pacífica); (vii) onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. De acordo com a promotoria, “*os possuidores mantiveram posse mansa, pacífica e contínua (somando as suas posses às de seus antecessores) por cerca de seis anos e seis meses, sem qualquer oposição da massa*”. Por fim, opinou pela improcedência do pedido de reintegração de posse e pela procedência da usucapião.

A sentença em primeiro grau – datada de 22 de julho de 2011 (hiperlink) – decidiu pela improcedência do pedido de reintegração de posse e pela procedência do pedido de reconhecimento de usucapião especial coletiva, argumentando que o sucesso da inicial da Massa Falida estaria condicionado à não comprovação dos requisitos da usucapião especial coletiva. Nas palavras da Juíza:

*presentes se encontram, portanto, os requisitos para a aquisição através do instituto da usucapião especial urbana, conforme previsão da Lei 10.257/01, pois a finalidade deste diploma legal é justamente regularizar situações como a deste feito, onde o imóvel ocupado não é dotado de planejamento ou serviços públicos essenciais.*

A autora apelou da decisão argumentando, em síntese: (i) a intempestividade dos memoriais apresentados pelos requeridos; (ii) a impossibilidade de reconhecer o pedido de usucapião na pendência do julgamento da reintegração de posse, em razão da incompatibilidade do

art. 13 da Lei 10.257/01 com o art. 923 do Código de Processo Civil; (iii) não esgotamento dos requisitos necessários à prescrição aquisitiva. Os réus apresentaram contrarrazões e o [Ministério Público também apresentou contrarrazões](#).

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná foi pelo reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel. Primeiramente, sobre a prescrição aquisitiva. A apelante afirma que não foram esgotados os requisitos necessários à prescrição aquisitiva da propriedade pela usucapião coletiva com base no art 6º da Lei 11.101/05:

*Art. 6º. A decretação de falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.*

No entanto, a suspensão da prescrição desse artigo só diz respeito aos direitos e ações dos credores contra a massa e o falido, não atingindo os direitos e as obrigações de terceiros para com a massa falida. O Tribunal ainda afirma que

*a instauração do processo de falência, por si só não inibe a prescrição aquisitiva. Deve ser considerado que a suspensão da prescrição, quer na antiga lei de falências (DL nº 7.661/45), quer na lei de recuperação (LF nº 11.101/05), diz respeito às obrigações do falido, que não se confundem com a prescrição aquisitiva.*

A prescrição aquisitiva é o direito real pelo decurso do tempo, instituída em favor daquele que, com *animus domini*, estiver no exercício de fato das faculdades inerentes ao domínio de coisa imóvel. A suspensão da prescrição aquisitiva, portanto, não se configura no caso em tela pois a suspensão corre para a massa falida e não para terceiros.

Assim sendo, impedir que os moradores obtenham a usucapião da área, ocorrendo a prescrição aquisitiva, violaria o princípio da função social da propriedade, baseado na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Além disso, ressalta que um dos objetivos da nossa República é a redução das desigualdades sociais, impondo restrições ao direito à propriedade em prol da equitativa socialização e distribuição dos bens. No caso, verifica-se prioridade do interesse coletivo

sobre o interesse individual. Ainda, ressalta o Tribunal que o art. 25, §1º da Declaração Universal dos Direitos Humanos insere dentre os direitos fundamentais do homem o direito à habitação, priorizando o interesse coletivo (à habitação) sobre o direito individual (de propriedade).

Quando a propriedade não cumpre sua função social, o Estado possui mecanismos para destiná-la a uma finalidade social, a exemplo da moradia digna. Nessa perspectiva, seria quase inviável retirar as famílias da área ocupada sem violar a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade. Se a função social da propriedade tem por finalidade o desenvolvimento social e o bem estar dos habitantes e os moradores cumprem todos os requisitos necessários à usucapião coletiva, a única possibilidade em conformidade com o direito brasileiro é a concessão da usucapião coletiva.

Além disso, apesar da ausência no acórdão, caberia afirmar que a relação entre o artigo 13 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e o artigo 923 do Código de Processo Civil é de lei posterior e especial em face de lei anterior e geral. Assim, o aparente conflito normativo resolve-se segundo os postulados de que lei posterior revoga lei anterior e de que lei especial derroga lei geral. Assim, é possível que o usucapião especial urbano seja alegado como matéria de defesa e reconhecido mesmo que em ação possessória dada a primazia do direito humano fundamental à moradia e a função social da propriedade.

Por fim, arremata o Tribunal, mantendo a decisão recorrida:

*Não resta dúvidas de que a ocupação coletiva de áreas urbanas por pessoas carentes para fins de moradia, sem que tais áreas tenham destinação específica dada por seus proprietários, enquadra-se no âmbito constitucional, assegurando a existência digna e o interesse social.*