

Abadi critica mudança no usucapião

A decisão da Constituinte de reduzir de 20 para cinco anos o prazo legal para o exercício do direito de usucapião urbano, no caso de imóveis até 250 metros quadrados, pode aumentar ainda mais a concentração de populações em áreas de risco nas favelas. A opinião é do Diretor Jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Rômulo Cavalcante Motta. Segundo ele, uma das consequências da medida deverá ser a reação dos proprietários de imóveis ocupados indevidamente e que, assustados com a nova lei, podem entrar na Justiça, imediatamente, com pedido de reintegração de posse.

A solução para o problema de propriedade do solo urbano, de acordo com Motta, é a desapropriação e distribuição de lotes pelo Governo, que, ao mesmo tempo, se encarregaria de promover a urbanização das favelas. Com este processo, o Governo aproveitaria para remover as famílias que hoje vivem em áreas de risco nos morros, sujeitas a deslizamentos e deslizes de encostas.

O Diretor da Abadi não acredita que a resolução da Constituinte venha a beneficiar um número significativo de famílias no País, principalmente porque um processo de usucapião leva, no mínimo, cinco anos para ser julgado e, no caso de

propriedades em favelas, o ganho de causa do morador é raríssimo, pois o processo é movido contra o Estado. Só no Rio, são mais de 400 favelas.

Os terrenos abandonados que foram invadidos e os apartamentos e casas que se enquadrariam hoje no processo de usucapião são muito poucos no Rio, avaliou Rômulo Motta. Durante o processo na Justiça (iniciado em qualquer Vara Cível), o morador tem de provar, com testemunhas e benfeitorias (obras), a posse do imóvel. Além disso, vai precisar apresentar contas de luz ou gás para comprovar a residência e citar, no processo, o nome do proprietário do imóvel que pretende possuir.

O Presidente da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Carlos Firme, entende que a decisão da Constituinte poderá estimular as invasões de terrenos e casas. A medida só faria sentido, segundo ele, se a Justiça brasileira fosse mais ágil e permitisse aos proprietários questionarem, através de processos legais, a reintegração de posse de seus imóveis ocupados indevidamente. Ou seja, para Carlos Firme, a decisão da Constituinte acirra a disputa por várias áreas na cidade e trará preocupações aos proprietários de terrenos urbanos da periferia.

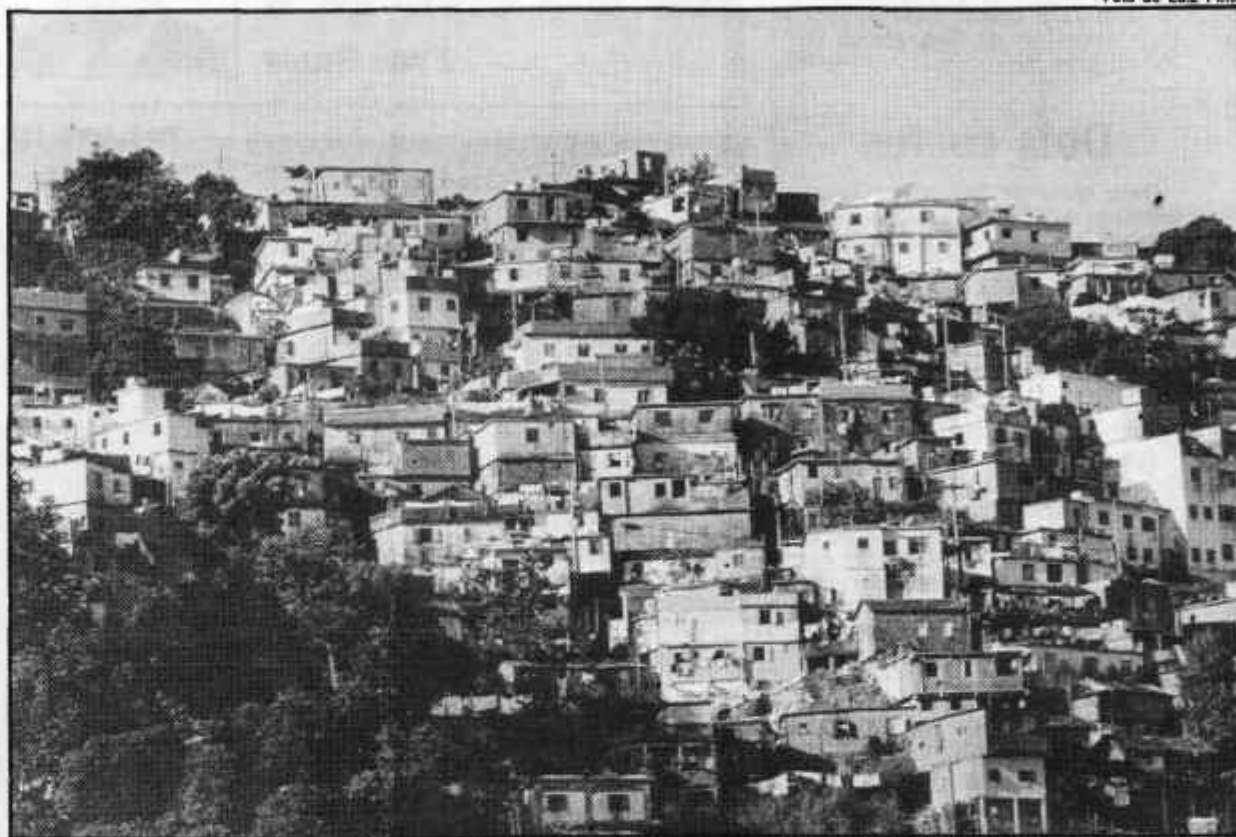


Foto de Luiz Pinto

Na Rocinha, 30% dos terrenos são ocupados por posseiros, que poderão regularizar a situação se a lei passar

Nova lei alcançará 600 mil famílias

Cerca de 600 mil famílias em todo o Estado poderão se beneficiar da decisão da Constituinte. Segundo o Subsecretário de Assuntos Fundiários, Vicente Loureiro, com a medida, estará definitivamente riscada do vocabulário político a palavra "desapropriação".

— Atualmente são tantas as dificuldades para se conseguir o usucapião que muitas autoridades usam o título de posse como meio para conseguir vantagens. Com essa decisão, isso não ocorrerá mais, pois dificilmente um favelado deixará de conseguir o seu título. Além disso, os recursos que hoje são gastos na Justiça, com o processo de assentamento, poderão ser aplicados na criação de uma melhor infra-estrutura para os favelados — afirma.

Loureiro conta que uma ação movida pelo antigo Estado do Rio, em 1961, durante o Governo Roberto da Silveira, só teve solução há poucos dias, quando o Estado foi obrigado a pagar CZ\$ 180 milhões de indenização. A partir desse exemplo, Vicente diz esperar que a decisão da Constituinte venha acompanhada de uma maior mobilidade da Justiça.

Rocinha terá programa de esclarecimento

Na Rocinha, maior favela do Rio, os posseiros que ocupam pelo menos 30 por cento da região mal sabiam, ontem, que a nova Constituição poderá beneficiá-los, se for mantido no segundo turno de votação o texto reduzindo o usucapião urbano de 20 para cinco anos. Certo de que passará a ser consultado por centenas de famílias, o Administrador Regional da Rocinha, José Martins, pretende se reunir com o Conselho Governo-Comunidade, da Prefeitura do Rio, e iniciar um programa de esclarecimentos aos posseiros.

A redução do usucapião urbano, na opinião do Administrador, terá pouca influência na Rocinha, onde os posseiros ocupam terrenos há mais de duas décadas. O novo texto da Constituição, segundo ele, servirá apenas para que os moradores venham a regularizar os imóveis e terrenos que ocupam.

Mesmo sem maiores informações sobre o texto, José Martins disse que serão beneficiados milhares de posseiros no Município, principalmente

Disputa por terreno vai parar na Justiça

Deus continua olhando pelos pobres. Vamos torcer para que os Constituintes não mudem de idéia. A notícia é maravilhosa.

A agente de saúde Glória Rita do Nascimento, da Secretaria de Desenvolvimento Social, garantiu, ao lado do marido, o motorista desempregado Antônio Dias Machado, que rezará todos os dias para que a nova Lei do Usucapião Urbano seja mantida sem alterações. Há 20 anos, o casal

ocupou um barraco de madeira na localidade de Jaqueira, à margem da Estrada da Gávea — vizinha ao Bairro Barcelos — e durante dez anos não foi procurado por ninguém. No mesmo terreno existem outras 20 casas, na mesma situação. Glória conta que há dez anos apareceu um homem chamado Jayme Alesten, dizendo-se proprietário do imóvel e pedindo de cada morador, na época, Cr\$ 100 de aluguel.

Ela e os vizinhos recusaram-se a pagar, porque não lhes foi apresentado nenhum documento de propriedade, e Jayme se dizia herdeiro do antigo dono. Há quatro anos, o homem que se diz proprietário do terreno iniciou uma ação e os oficiais de Justiça passaram a intimar os moradores. Sem recursos para contratar advogado, as famílias recorreram à Defensoria Pública da Secretaria estadual de Justiça.

na Zona Oeste, onde dezenas de terrenos de particulares foram ocupados há mais de 20 anos. Dos 130 mil habitantes que, segundo a Secretaria de Desenvolvimento Social do Município, existem na Rocinha, pelo me-

nos 30 por cento são posseiros. Os demais são herdeiros de antigos grileiros; adquiriram terrenos em vários loteamentos feitos há mais de 20 anos; ou são moradores que pagam aluguéis regularmente a esses her-

deiros ou proprietários (estes últimos são maioria, cerca de 80 por cento do total). O Administrador Regional admitiu que haverá alguma confusão se a nova Carta mantiver o texto da Constituinte, principalmen-

te em relação aos herdeiros.

Na maioria dos casos, explica José Martins, as famílias possuem apenas documentos de compra e venda, e o texto aprovado antontem não especifica se o pagamento de impostos — que a maioria recolhe regularmente —, serviria para comprovar a propriedade dos imóveis. Segundo ele, na Rocinha, transformada em bairro no ano passado, e onde os habitantes querem ser cadastrados como contribuintes para poder exigir benfeitorias do Poder Público, a nova Lei do Usucapião, se aprovada em segundo turno, deverá beneficiar menos de um terço da população:

— O mais comum, aqui na Rocinha, é encontrar um terreno ocupado por herdeiros do antigo dono, que possuem apenas a promessa de compra e venda; mas, nesse mesmo terreno, vivem em média dez famílias, em barracos ou casas de alvenaria construídas ao longo dos anos. Resta saber se essas famílias terão direito ao imóvel. O problema deverá ser

mais de esclarecimentos.

No Bairro Barcelos, comunidade da Rocinha com 15 mil habitantes e única cadastrada pela Secretaria municipal de Fazenda para o recolhimento do IPTU, o Vice-Presidente da Associação de Moradores, Roberto Silva, garantiu que todos os moradores são proprietários, "pelo menos em tese". Eles adquiriram seus terrenos há cerca de 20 anos, de uma empresa particular, e possuem promessas de compra e venda.

Segundo Roberto Silva, a nova Lei do Usucapião Urbano não deverá trazer problemas aos moradores, cuja principal luta, no momento, é conseguir uma redução nos valores do IPTU. Isto porque os imóveis ali são cadastrados em guia única, duplicando o imposto. Atualmente, os moradores pagam, na maioria dos casos, mais imposto do que os de São Conrado. Os moradores esperam, ainda, que a Prefeitura reconheça os terrenos, o que abriria caminho para conseguirem a escritura definitiva dos imóveis.

Município espera arrecadar mais

Se for mantido o texto aprovado antontem na Constituinte, o Município do Rio de Janeiro arrecadará mais IPTU. "Grande parte dos problemas habitacionais do Rio poderá ser resolvido", disse o Coordenador das Regiões Administrativas, James Lewis. Para ele, o problema agora é manter as famílias informadas sobre seus direitos e ajudá-las a garantir a terra que ocupam, defendendo-se de grileiros e dos donos dos barracos, "porque eles vão se movimentar para ter o título de propriedade dos terrenos", disse Lewis.

O Prefeito em exercício, Jó Rezende, achou progres-

sista a decisão da Constituinte de reduzir para cinco anos — ininterruptos e sem contestação do proprietário — o direito de usucapião de quem ocupa terreno de até 250 metros quadrados. Essa medida ultrapassa a área de cada barraco nas favelas da cidade.

Para o Município, a notícia da aprovação deste artigo no primeiro turno de votações não poderia ter sido melhor. Segundo o Coordenador, ele oferece uma perspectiva sólida de resolver um problema que vem se arrastando há décadas. No Rio, existem milhares de famílias para serem assentadas, e isso significa

um custo enorme com a desapropriação e indenização dos proprietários dos terrenos ocupados.

— Se pegar, essa lei acabará com o maior entrave para o assentamento das famílias de baixa renda, que é a desapropriação. Agora, só teremos que gastar com a urbanização e, com o dinheiro destinado às indenizações, poderemos urbanizar uma área maior — disse, animado, James Lewis.

Além de favorecer a política habitacional da Prefeitura, a regulamentação da posse desses terrenos aumentará a sua arrecadação. Os novos proprietários pas-

sarão a pagar Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) proporcional ao valor de seus terrenos. Como o Município, há cinco anos, já vem oferecendo e prestando serviços — como coleta de lixo, escola, creches e posto de saúde — a essas comunidades que não pagam qualquer taxa, o que se recolher de imposto vai ser lucro, disse Lewis. Ele concordou que a demanda de serviços será maior, porque não será mais assistência social, mas sim direito de contribuinte.

A Prefeitura ainda não sabe qual será o seu papel se o artigo for mantido no segundo turno, uma vez que a questão é jurídica,

mas já está cadastrando as famílias em condições de ter a posse da terra e trabalhando para informá-las de como poderão se beneficiar. A grande preocupação de Lewis é que o artigo não seja aprovado nessa forma ou que a regulamentação do princípio constitucional imponha exigências que dificultem a obtenção do título de propriedade. Ele também teme que a Justiça não se adapte à nova demanda de processos, tornando-os muito demorados.

— A medida é muito boa, mas o poder público precisa estar à altura dela, para que seja plenamente aproveitada — ressaltou Lewis.

GOVERNO MUNICIPAL