

– VISITA TÉCNICA –
– RELATÓRIO –

Ref.: Autos de Ação de Rescisão de Contrato n.ºs 0001166-13.2019.8.16.0024 e 0001064-88.2019.8.16.0024, da 1ª Vara Cível de Almirante Tamandaré; e 0005531-13.2019.8.16.0024, da 2ª Vara Cível de Almirante Tamandaré e outros.

Em cumprimento à agenda da Comissão de Conflitos Fundiários no Município de **Campo Magro**, comarca de Almirante Tamandaré, cuja intervenção foi solicitada pelo Exmo. Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira, após assim decidir no mov. 43.1 dos autos da apelação n.º 0001166-13.2019.8.16.0024, procedemos à **visita técnica na área em litígio, no dia 28.02.2023, às 14h00min.**

A visita foi conduzida pelo membro da referida Comissão, o Exmo. Juiz de Direito Dr. José Augusto Guterres, e acompanhada por parte da equipe, representada pelo Analista Judiciário Sr. Rodrigo Domingos Alves e pela estagiária Srta. Karina Gubaua, bem como pelo Procurador do Município, o Dr. Gydeon França, pela Secretária de Desenvolvimento Urbano e ambiental, a Sra. Elaine Manfron Vieira, pela Sra. Lígia Maria Araújo Hakim, assistida de sua advogada, a Dra. Cintia Kelli Florêncio Andrade.

No momento da visita, o Dr. José Augusto realizou a apresentação dos participantes e esclareceu a forma de atuação da Comissão, bem como suas atribuições e limites institucionais, além de esclarecer o objetivo da visita técnica, ao final sanando dúvidas que foram trazidas pelos moradores da ocupação.



Tratam-se de Ações de Rescisão de Contrato c/c indenização por danos materiais e morais movidas por Sandra Regina da Silva Lourenço e José Roberto Martins e outros, contra Roxana Ligia de Araujo Hakim, Espólio de Calixto Antonio Hakim Neto, representado por Lígia Maria Araújo Hakim e Albacélia Vaz Schilli.

Consta da petição inicial que os autores adquiriram lotes de uma área maior denominada “Chácara Chapadão” não passíveis de alienação em razão da existência de diversas penhoras sobre referido imóvel, caracterizando fraude contra terceiros, razão pela qual requereram a invalidação dos contratos, mais indenização pelos valores pagos pelos imóveis e por prejuízos decorrentes das edificações realizadas em cada fração, uma vez que seriam terceiros de boa-fé.

Em conversa com a Sra. Lígia Maria Araújo Hakim, proprietária e representante do espólio de seu falecido marido, foi-nos relatado que a área do litígio é de 11 alqueires, e que foram adquiridos para criar uma chácara de lazer de alto padrão, com campo de futebol, quadra de tênis, dentre outros equipamentos. Contou que a área seria vendida para a UNIMED, para a construção de um clube.

Contudo, em 2016, após um longo período de enfrentamento de doença e falecimento de seu marido (no qual deixaram de frequentar o local), a família veio a constatar a presença de diversas pessoas em seu terreno, e, ao indagá-los, os ocupantes informaram que compraram lotes de terceiros e passaram a residir no local.

A comercialização dos lotes teria sido feita por pessoa conhecida como “Roque”, o qual teria sido empregado do Sr. Calixto e recebido uma fração da área em um acordo trabalhista. Segundo relatado, em decorrência da doença que acometeu o Sr. Calixto em seus últimos quatro anos de vida, a família se ausentou da área, e Roque teria aproveitado a oportunidade para se beneficiar vendendo lotes do terreno em sua integralidade.

A advogada dos proprietários explicou que inicialmente foi formalizado um acordo em que os possuidores pagariam os valores das penhoras registradas sobre o imóvel pelos credores do espólio (Banco do Brasil e União), bem como indenizariam os proprietários, porém o acordo não foi homologado.

A primeira parte do terreno está toda murada e pertence ao Sr. “Roque”, contudo fomos informados que atualmente reside em tal lote apenas um caseiro.



A Sra. Deise, presidente da associação dos moradores do local, recepcionou e conduziu a equipe, uma vez que poucos ocupantes estavam presentes durante a visita técnica. Nada obstante, a Sra. Deise se prontificou em relatar os encaminhamentos da visita aos outros moradores por meio do grupo de “Whatsapp”.

Por ela nos foi relatado que são 186 associados, e a “Associação de Moradores Rancho Alegre” foi criada em 2019. Esclareceu que as conversas e trocas de informações pertinentes à Comunidade se dão por meio do aplicativo de mensagens.

Relatou, também, que na área há cerca de 220 lotes, alguns com benfeitorias, outros somente cercados, sendo que a maioria das pessoas mora no local, e alguns alugam os imóveis e residem em outros locais. O valor dos lotes variavam entre R\$ 20.000,00 e R\$ 50.000,00, quando das primeiras aquisições.

Com relação a situações de violência no local, relatou que a ocupação é pacífica e raramente há necessidade de presença da Polícia no local – o que foi corroborado pelos demais moradores que acompanhavam a visita.

Em seu decorrer, evidenciou-se uma grande diferença no padrão das edificações, sendo elas de diversos tamanhos, algumas grandes e outras pequenas de alvenaria; outras ainda grandes e pequenas de madeira; e algumas também muito precárias e situadas em locais de risco.



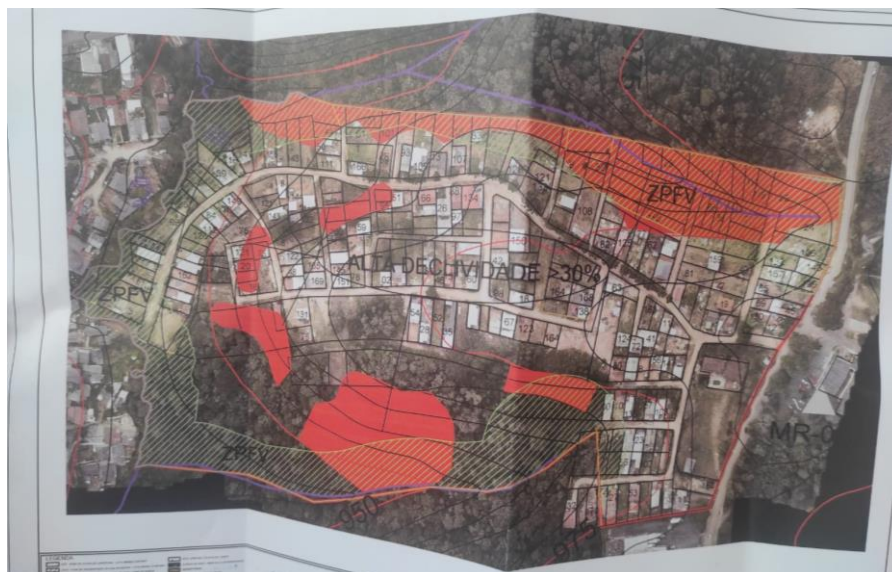






Com relação a algumas das casas, em geral as mais precárias, o Procurador do Município, Dr. Gydeon França, esclareceu que estão em área de preservação ambiental e em barrancos, colocando os moradores em risco em razão da possibilidade de erosão.



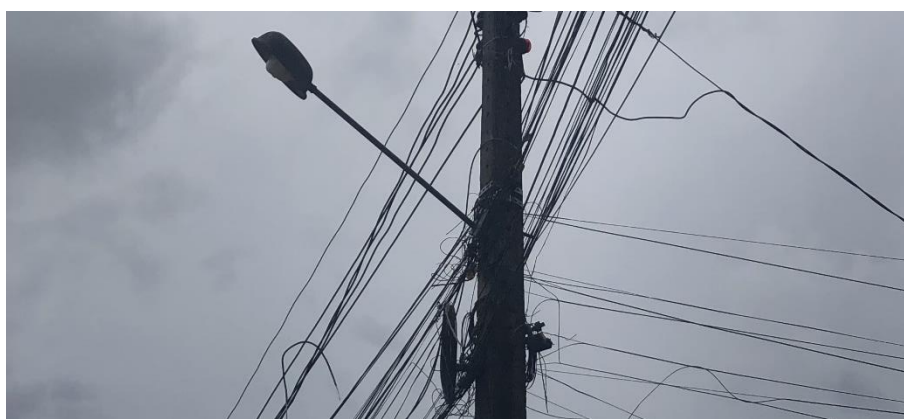
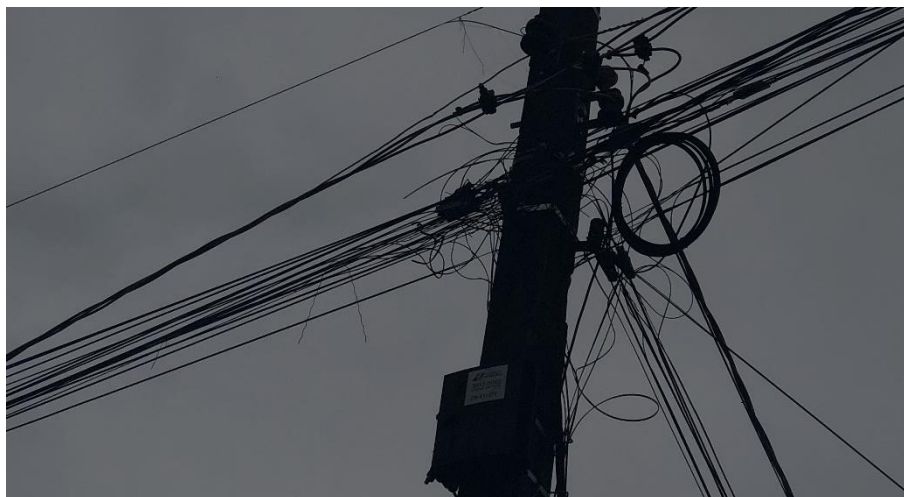


Observou-se, também, muitas casas inacabadas e lotes vazios, apenas murados ou cercados.





Segundo nos foi relatado, não há saneamento básico, fornecimento regular de água, nem energia elétrica; a maioria das residências possui ligações clandestinas, havendo até mesmo relatos de incêndios provenientes dos cabamentos de energia elétrica irregulares, mas sem vítimas até o momento.



As ruas são de chão batido e foram abertas pelos próprios ocupantes com o passar do tempo.



A ocupação conta com 106 crianças, e cerca de 100 adolescentes, os quais, segundo nos foi relatado, frequentam as creches e escolas da região regularmente.

Com relação a idosos, são cerca de 80, e aproximadamente 10 crianças possuem algum tipo de deficiência, como autismo e síndrome de down, além de dois ocupantes serem cadeirantes.

O acesso à saúde é regularmente ofertado, e todos são bem atendidos nas unidades próximas, de acordo com a representante dos moradores.

Na ocupação existem pequenos comércios, como distribuidoras de bebidas e mercearia; a maioria dos moradores trabalha fora como pedreiros, diaristas e autônomos.



Há também um pequeno bosque, com algumas plantações.





A coleta de lixo é feita fora da comunidade, tendo os moradores de depositar seus resíduos em lixeiras comunitárias colocadas na frente do imóvel.



As correspondências são entregues no portão, e a Sra. Deise faz a separação e as entrega aos respectivos destinatários.

Em conversa com o Sr. Rigaud Toussainte, este nos contou que é haitiano, veio de seu país para Porto Alegre, lá residindo por 6 meses, e em 2015 passou a residir em Curitiba com sua esposa e seus filhos de 20, 16 e 5 anos.

Contou que inicialmente morou no bairro de Santa Felicidade, e em 2018 se mudou para a região após a compra de seu lote de um amigo conhecido por “Zezão”, o qual lhe vendeu o lote mediante um contrato registrado em Cartório, por R\$ 70.000,00. Seu terreno possui área de 12x20m, e sua residência é composta por sala, cozinha, banheiro e três quartos.

Informou que não paga o fornecimento de água e luz por ser irregular, e que não consegue nem ligar seu micro-ondas, pois a energia sua e da vizinhança cai.

Por fim, informou que na ocupação residem 5 famílias estrangeiras de haitianos e venezuelanos.

Prosseguindo, constatou-se no decorrer da visita algumas placas que indicam que os lotes ainda estão sendo comercializados pelos respectivos posseiros.

Por sua vez, a Sra. Deise afirmou que, na medida do possível, costuma cientificar os possíveis compradores acerca do litígio em que a área está envolvida, e sobre a conseqüente ilegalidade da aquisição.



No mais, evidenciou-se construções sendo realizadas, além de um caminhão com materiais de construção descarregando materiais na ocupação.





De tudo o que foi constatado, entende esta Comissão que é imprescindível o congelamento da ocupação, de modo a não permitir que outras pessoas ou famílias adentrem no imóvel, e que, paralelamente, não haja venda, cessão ou locação de lotes, preservando, assim, direitos de terceiros de boa-fé.

Recomenda-se, por isso, a fixação de placas no local, com os seguintes avisos e advertências:

AVISO IMPORTANTE:

Esta área está em litígio nos Autos de Ação de Rescisão de Contrato n° 0001166-13.2019.8.16.0024 e 0001064-88.2019.8.16.0024, da 1ª Vara Cível de Almirante Tamandaré, e 0005531-13.2019.8.16.0024, da 2ª Vara Cível de Almirante Tamandaré, e outros. É proibido o ingresso de novos ocupantes, bem como a venda, cessão ou locação de lotes e casas. Outras informações podem ser obtidas junto à Comissão de Conflitos Fundiários do Tribunal de Justiça do Paraná.

Telefone: (41) 3200-2462 e 2459 (de segunda à sexta, das 13h00 às 18h00).

Além disso, recomenda-se o envio dos autos ao CEJUSC Fundiário, para a realização de **audiência de mediação**, dada a sua especialidade, a qual está designada para **13/04/2023, às 14h00min, cujo link de acesso será disponibilizado oportunamente pelo CEJUSC Fundiário.**

Para tanto, solicita-se ao juízo de origem que proceda à **intimação, para participação na referida audiência, que ocorrerá na modalidade virtual**, das seguintes pessoas e órgãos:

- Partes, por meio de seus advogados,
- Ministério Público,
- Defensoria Pública, através da habilitação do NUFURB – Núcleo Itinerante das Questões Fundiárias e Urbanísticas (Dr. João Victor Rozatti Longhi – 45 3422-3435 – whatsapp institucional),
- Município de Almirante Tamandaré,
- SUDIS - SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE DIÁLOGO E INTERAÇÃO SOCIAL, do Governo do Estado.

Solicita-se, também, seja a parte autora intimada para que, se possível, até a data da audiência designada, apresente extrato de débitos do Espólio, a fim de identificar os possíveis credores/exequentes.

Em havendo desocupação, orienta-se que o mandado respectivo seja cumprido com as observações constantes da **Nota Técnica nº 1/2022, da Comissão de Conflitos Fundiários**, a qual trata de “procedimentos administrativos e jurisdicionais para o adequado tratamento dos conflitos fundiários urbanos ou rurais de natureza coletiva”, ato que pode ser consultado no portal do Tribunal de Justiça do Paraná, ao acessar as seguintes abas: *TJPR/Institucional/Gestão Estratégica/Centro de Inteligência/Notas Técnicas*, além das seguintes providências:

- a) cadastramento das famílias pelo Município, cujo relatório deve ser juntado aos autos com a brevidade que o caso requer;
- b) elaboração de cronograma, com o estabelecimento de prazos razoáveis para a desocupação voluntária, se for o caso; e
- c) em caso de desocupação forçada, que a diligência não tenha início no período da noite, em dias de muito frio e/ou chuva, e em finais de semana.

São as considerações que a Comissão submete à elevada apreciação de Vossa Excelência.



Curitiba, datado e assinado digitalmente.

José Augusto Guterres

Juiz de Direito

Membro da Comissão de Conflitos Fundiários

Fernando Prazeres

Desembargador

Presidente da Comissão de Conflitos Fundiários