



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO

CCF – COMISSÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS
DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ



– VISITA TÉCNICA –
– RELATÓRIO –

Ref.: Autos de Agravo de Instrumento Cível n°. 0057016-22.2022.8.16.0000 – 4ª Câmara Cível e Autos de Ação de Obrigação de Fazer n°. 0008662-94.2018.8.16.0035 – Vara da Fazenda Pública de São José dos Pinhais.

Fase atual: Indeferimento da concessão do efeito suspensivo em 28.09.2022, quando foi requerido no agravo fosse decretada a nulidade da decisão agravada quanto à determinação de vedar o desmembramento da área rural da propriedade do agravante, permitindo que o mesmo cumpra a obrigação de transferir a propriedade aos associados.

Agravante: CELSO FELISBERTO.

Agravado: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA FAZENDA NASCENTE RIO PEQUENO E MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ OS PINHAIS.

Em cumprimento à agenda da Comissão de Conflitos Fundiários no Município de **São José Dos Pinhais**, cuja intervenção foi solicitada pelo Relator dos autos acima referenciados, o Exmo. Desembargador Abraham Lincoln Calixto, após assim decidir no despacho de mov. 44, procedemos à visita técnica na área em litígio no dia **26.01.2023**, às 14h00min.

A visita foi conduzida pelo Juiz de Direito Dr. Lucas Cavalcanti da Silva, e acompanhada por parte da equipe, representada pelo Analista Judiciário, Sr. Rodrigo Domingos Alves e a Srta. Karina Gubaua, bem como pelo Município de São José dos Pinhais, representado pela Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Urbanismo, nas pessoas do Sr. Celso José de Arruda e da Sra. Tatiane Bowoniuk, respectivamente. Estiveram presentes também o agravante, Sr. Celso Felisberto, assistido de seu advogado, o Dr. Jonatas Pirkiel, o Ministério Público do Estado do Paraná, representado pela

assessora da Promotora de Justiça, a Sra. Julia Maria Aguiar Spinicci, e a Superintendência Geral de Diálogo e Interação Social – SUDIS, representada pela Srta. Roberta Zambenedetti, em conjunto com o Dr. Anderson e a Sra. Maria das Graças.

Segundo consta na inicial, trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Celso Felisberto em face da decisão prolatada em 09.08.2022, nos autos Ação de Obrigação de Fazer nº 0008662-94.2018.8.16.0035, com o intuito de decretar a nulidade da decisão agravada quanto à determinação de vedar o desmembramento da área rural.

Conforme extrai-se dos autos, trata-se de área rural com 550,36 hectares, conhecida como “Fazenda Nascente Rio Pequeno”, na localidade do Município de São José dos Pinhais, a qual pode ser acessada pela Rodovia BR 277, km 51, sentido Paranaguá/Curitiba.

Na chegada da equipe da Comissão no local, constatou-se a existência de uma placa mencionando os autos de Ação Civil Pública nº. 0001029-34.2015.8.16.0036.

No referido processo foram discutidas questões relativas a irregularidades consistentes em corte de vegetação nativa, extração de mineral, terraplanagem e aterros em Área de Preservação Permanente, bem como o parcelamento clandestino de solo para fins urbanos em área rural.



Primeiramente, a equipe da Comissão e os demais presentes supracitados, em conjunto com os ocupantes do local, se reuniram, oportunidade em que o Juiz Dr. Lucas Cavalcanti da Silva realizou a apresentação dos participantes e esclareceu a forma de atuação da Comissão, bem como suas atribuições e limites institucionais, além do objetivo da visita técnica, para assim examinar o conflito de fundo. Ao final, sanou dúvidas que foram trazidas pelos moradores.



Na sequência, se pronunciou o agravante, o Sr. Celso Felisberto, o qual nos informou que adquiriu a área por usucapião e assim foi dividindo o imóvel em lotes para que pudesse vender.

Ainda, relatou que a maioria das pessoas que adquiriam os lotes já quitaram os valores dos respectivos contratos integralmente. Disse, contudo, que alguns deixaram valores em aberto devido à notícia de que o local é objeto de litígio. Mencionou também que todos os lotes já foram vendidos, porém nem todos contam com edificações, visto que os compradores estão esperando a solução do litígio para que possam construir suas benfeitorias e/ou residirem definitivamente no local.

A representante do Município, por sua vez, informou que já foi realizada uma vistoria no imóvel no ano de 2021, de modo que já conhecem a região. Salientou, também, que cerca de 80% dos proprietários não residem no local.

No momento da visita, foi possível constatar casas e chácaras, com animais e espaços de lazer, além de lagos no imóvel, assim como foi possível observar os lotes que estão sem construções, apenas com cercas e delimitações da área de cada eventual morador.



















O local é todo cercado e há um grande portão, sendo que todos os moradores possuem chaves e controles. O acesso até as casas se dá por uma vasta estrada de chão, a qual, segundo relatos, seria tricentenária, feita pelos jesuítas e que chega até o Município de Morretes. Foi informado pelo Sr. Celso, porém, que o acesso até o Município não está disponível, pois acredita que traria tumulto para a região, sendo a extensão da via limitada até os perímetros da matrícula da área.



Nos diálogos estabelecidos com os ocupantes presentes foi relatado que a maioria das pessoas que possuem imóveis no local os utilizam apenas algumas vezes na semana para checar e promover a manutenção de suas casas, ou para lazer nos finais de semana. Ainda, informaram que existe

apenas uma casa com caseiro, o restante permanece na maior parte do tempo fechada.

Com relação ao acesso à água, as casas são abastecidas por nascentes e o saneamento básico é realizado pelo sistema de fossas sépticas. Segundo o Sr. Celso, apenas 04 casas estão sem fossas.

A energia elétrica é regularmente ofertada pela COPEL, contudo, o fornecimento chega até uma parte do terreno, em virtude de sua vasta extensão. Assim, algumas casas não possuem luz, o que dificulta a moradia das pessoas nestes lotes mais afastados.



O Sr. Ivan Kraus, por sua vez, informou que reside no local e tem três lotes, trabalha com construção civil e sua esposa não reside com ele por conta da ausência de fornecimento de energia elétrica. Relatou que possui água através da captação do rio, porém não tem caixa d'água; além disso,

possui dois pequenos tanques para a criação de tilápias, lambaris e traíras e mantém seus mantimentos refrigerados em caixas de isopor ou utiliza o freezer do Sr. Celso.

Já o Sr. Francisco de Oliveira relatou que é aposentado e reside na área apenas com sua esposa, uma vez que os filhos os visitam eventualmente. Relatou que possui energia elétrica em sua residência, pois instalou painéis solares, tendo adquirido o seu lote do Sr. Celso em 2012, ocasião em que construiu sua casa. Possui uma pequena área para o plantio de feijão e milho.



Na sequência, o membro da Associação dos Moradores, Sr. Julio Everalder Serafim, informou que reside em Pinhais e trabalha com usinagem. Informou também que atualmente só utiliza a área como local de lazer, mas que pretende residir no local. Por fim, relatou que adquiriu seu lote em 2011 e já quitou o pagamento.

Por fim, em conversa com o Sr. João Batista Cordeiro, nos foi relatado que adquiriu a área em 2016, mas não do proprietário original. Possui o pagamento do lote quitado e lhe foi dito que futuramente seriam fornecidos documentos da área. Possui energia solar.

O Dr. Alexandre da Silva, advogado, disse que assiste 20 embargantes, relatou que o objetivo de seus representados é a manutenção da posse dos imóveis, ainda que mediante a formação de condomínio. Ainda, salientou que há o interesse na celebração de um TAC para que seja possível recuperar a área ocupada e assim manter a preservação ambiental do imóvel.

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 e, preservando, assim, 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 Agravo de Instrumento Cível n.º. 0057016-22.2022.8.16.0000 – 4ª Câmara Cível em Composição Reduzida.

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 de Curitiba, para a realização de **audiência de mediação**, dada a sua especialidade, a qual está designada para **29/03/2023, às 16h00min**, 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,
- Terceiros,
- 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 São José dos Pinhais,
- SUDIS - SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE DIÁLOGO E INTERAÇÃO SOCIAL, do Governo do Estado, e

Por fim, e sempre respeitando a autonomia da magistrada que preside os autos, sugere-se **a suspensão da Ação de Obrigação de Fazer**, até que haja desfecho da execução da Ação Civil Pública, uma vez que o

encaminhamento daquela demanda pressupõe a solução do impasse decorrente dos termos da sentença proferida na ação civil pública.

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

Curitiba, datado e assinado digitalmente.

Fernando Prazeres

Desembargador

Presidente da Comissão de Conflitos Fundiários

Lucas Cavalcanti da Silva

Juiz de Direito Substituto