



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

**PROCESSO Nº 5656508-51.2019.8.09.0093**

**AUTOR: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO SETOR “NOVA ESPERANÇA”**

**RÉU: ARANTES ALIMENTOS**

**Ref.: AÇÃO DE USUCAPIÃO COLETIVA - ESTATUTO DAS CIDADES**

## **SENTENÇA**

1. Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA DE IMÓVEL URBANO** proposta por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO “SETOR NOVA ESPERANÇA”** em desfavor de **ARANTES ALIMENTOS LTDA, ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR e DANILO DE AMO ARANTES**, partes qualificadas na petição inicial, em que a parte autora alegou que o “Setor Nova Esperança” é bairro que se originou por meio de ocupação urbana espontânea em meados de 2008, decorrente da ausência de políticas públicas e de moradias adequadas à população pobre do Município de Jataí. Explicou que esta circunstância pressionou a ocupação, pela população pobre, da periferia da cidade, onde haviam áreas sem utilização pelos seus proprietários para quaisquer fins, sem cumprimento da função social. A partir daí, de acordo com a parte autora, os moradores/ocupantes edificaram suas residências e deram origem a um bairro com urbaniza-

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

ção progressiva. Afirmou que o Município de Jataí, através da Superintendência de Habitação, iniciou processo de regularização com cadastro de moradores de toda a área, mas que o ato foi impugnado pelos réus através de Mandado de Segurança, o que fez com que os moradores continuassem irregulares com risco de despejo, tendo em vista a propositura de ação de reintegração de posse pelos réus. Ressaltou que na área litigiosa há cerca de 268 famílias, o que corresponde a aproximadamente 1.500 pessoas.

2. Sustentou que é necessário conferir efetividade dos direitos humanos à moradia adequada e à cidade sustentável aos moradores do Setor Nova Esperança, bem como que, para tanto, é correto o manejo da ação de usucapião especial coletiva de imóvel urbano para regularização fundiária sustentável, nos termos do art. 183, da Constituição Federal e do art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade. Argumentou o preenchimento dos requisitos legais autorizados da aquisição de propriedade pela parte autora, sendo eles: i) legitimidade ativa da associação de moradores; ii) legitimidade passiva dos proprietários do imóvel; iii) caracterização dos moradores associados enquanto população de baixa renda; iv) posse contínua e sem oposição; v) configuração do *animus domini* pelos atuais possuidores; vi) ocupação com finalidade de moradia; vii) identificação do terreno ocupado por cada possuidor; viii) inexistência de morador proprietário de outro imóvel urbano ou rural; ix) discriminação dos imóveis usucapiendos e dos limites do Setor Nova Esperança; x) indicação dos confrontantes do Setor Nova Esperança.

3. Por isso requereu, liminarmente, a manutenção na posse dos mo-

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

radadores por ser posse com mais de dia ano. No mérito, pediu a usucapião especial coletiva em favor dos moradores associados, com fulcro nos arts. 10 a 14, da Lei 10.257/2001.

4. Recebida a petição inicial, circunstância em que se determinou o apensamento a suspensão da ação de reintegração de posse proposta pelos réus, deferiu-se a gratuidade da justiça e foi ordenada citação dos réus para comparecem à audiência de conciliação, bem como ampla publicidade da presente demanda, com comunicação da imprensa local (evento 04).

5. As cartas de citações aos réus foram expedidas (eventos 09, 10 e 11) e os ofícios à imprensa encaminhados e recebidos (eventos 12 a 28).

6. Os réus ARANTES ALIMENTOS LTDA.- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR constituíram procurador e comparecerem ao processo no evento 33.

7. Apesar disso, a parte autora requereu nova tentativa de citação da empresa ré (evento 46), sendo expedidas novas cartas de citações aos três réus (eventos 48, 49 e 50).

8. Cartas de citações recebidas pelos réus ARANTES ALIMENTOS LTDA e ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR (eventos 61 e 62), sem sucesso em relação ao réu DANILO DE AMO ARANTES (evento 63).

9. Indicado novo endereço do réu DANILO DE AMO ARANTES (evento 65) e expedida nova carta de citação (evento 66), mas sem sucesso (evento 77).

10. Aberta audiência de conciliação, em razão da ausência de citação

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

do réu DANILO DE AMO ARANTES as partes requereram redesignação da data para realização do ato (evento 79).

11. Em razão das tentativas frustradas de citação, determinou-se consulta aos sistemas conveniados para localizar o paradeiro do réu DANILO DE AMO ARANTES (evento 81), através dos sistemas (INFOJUD, BACENJUD, RENAJUD e SIEL).

12. Pesquisas realizadas no evento 84 sendo que apenas um endereço encontrado de maneira completa, no qual se determinou a citação do réu não encontrado (DANILO) para comparecer à audiência de conciliação cuja data, na ocasião, foi redesignada (evento 85). Nova carta de citação foi expedida no evento 95.

13. Audiência de conciliação aconteceu de forma virtual, sendo que compareceu apenas os representantes da parte autora os réus ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR e ARANTES ALIMENTOS LTDA, representados pela procuradora constituída, mas sem presença do réu DANILO DE AMO ARANTES sobre o qual não houve informação de telefone para contato, tampouco se houve sucesso da última tentativa de citação até então realizada (evento 100).

14. Os réus ARANTES ALIMENTOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR ofereceram contestação (evento 101). Em sede preliminar, arguiu: i) inépcia da petição inicial porque a ação de reintegração de posse foi proposta antes da presente, havendo expressa vedação legal de que tanto autor e réu proponha ação de reconhecimento de domínio, exceto quando a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa e reque-

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

reu, por isso, o indeferimento da petição inicial; ii) ilegitimidade passiva do réu ADERBAL LUIZ ARANTES JÚNIOR pois o único que tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação de usucapião é o proprietário do imóvel litigioso e que foi reconhecido pela própria parte autora que, embora a área usucapienda tenha sido de propriedade de ADERBAL e DANILO, ela foi incorporada ao patrimônio da empresa ré ARANTES ALIMENTOS. No mérito a parte ré refutou os argumentos da petição inicial, sobretudo em relação ao preenchimento dos requisitos da usucapião especial, e argumentou que: i) não houve posse ininterrupta e sem oposição por período igual ou superior a 5 anos; ii) presença de lotes individuais com metragem superior a 250m<sup>2</sup>; iii) ausência de prova dos demais requisitos exigidos na Lei 10.257/2001. Defendeu que a pretensão autoral viola seu direito constitucional à propriedade privada. Manifestou pela extinção do feito sem resolução do mérito ou, não sendo a interpretação do juízo, pela improcedência do pleito.

15. Carta de citação do réu DANILO DE AMO ARANTES devolvida no evento 103 sem sucesso.

16. A parte autora impugnou a contestação no evento 107.

17. As partes foram intimadas para especificarem as provas que pretendiam produzir (evento 108).

18. A parte autora manifestou pela citação por edital do réu DANILO DE AMO ARANTES e, sobre as provas, requereu depoimento pessoal dos réus, oitiva de testemunhas, prova documental, realização de perícias técnicas necessárias e realização de vistorias *in locu* (eventos 112 e 113).

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

19. A parte ré manifestou pelo julgamento antecipado do feito (evento 114).

20. A citação por edital do réu DANILO DE AMO ARANTES foi indeferida por, embora esgotadas as vias para localizar o paradeiro do réu, terem as tentativas de citação sido por via postal, sem tentativa por oficial de justiça. Determinou-se a citação do réu por carta precatória (evento 116).

21. A citação em comento também restou infrutífera, obtendo-se a informação, por funcionária do réu, que viaja com frequência ao Estado do Mato Grosso, sem previsão para retorno, e que costuma ficar bastante tempo por lá, sem saber informar o endereço (evento 125).

22. Em vista disso e das diversas tentativas de citação, bem como de busca de endereços pelos instrumentos judiciais, deferiu-se a citação por edital do réu, nomeando-lhe curador especial (evento 128). O edital de citação foi expedido no evento 132.

23. O réu DANILO DE AMO ARANTES, através da curadora especial nomeada pelo juízo, ofereceu contestação por negativa geral (evento 140).

24. Proferiu-se decisão de saneamento e organização do processo no evento 143. Na oportunidade: i) rejeitou-se a preliminar de inépcia da petição inicial; ii) reconheceu-se a ilegitimidade passiva dos réus ADERBAL e DANILO; iii) delimitou-se a questão probatória à comprovação pela parte autora de que os moradores associados, postulantes através de substituição processual (art. 12, III, do Estatuto da Cidade), instituíram núcleo urbano informal, denominado Setor Nova Esperança, sem oposição, por mais de 05 anos, e que a área dos

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

imóveis que se busca usucapião coletiva, divida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m<sup>2</sup> por possuidor, bem como que cada um deles não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural; iv) delimitou-se a questão de direito à Lei 10.257/2001; iv) indeferiu-se a produção de prova pericial; v) deferiu-se inspeção judicial na área litigiosa e se designou data para produção da prova; vi) deferiu-se produção de prova oral e designou audiência de instrução e julgamento designada para 26/09/2022 às 14h; vii) indeferiu-se o depoimento pessoal da empresa ré; viii) determinou-se providências diversas para o andamento do feito.

25. Mandado expedido à SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JATAÍ (evento 157).

26. Mandado expedido à PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE JATAÍ (evento 158).

27. Mandado expedido ao Oficial Registrador do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JATAÍ (evento 159).

28. Mandados e ofícios expedidos de requisição para depoimento em audiência dos servidores públicos ADILSON DE CARVALHO, GILBERTO FERREIRA MORAES e CLEIDE RAMOS DA SILVA LEMOS (eventos 160 a 166).

29. Mandados devolvidos e ofícios respondidos nos eventos 172 a 178, 184, 188, 194 e 195).

30. Rol de testemunhas apresentado pela parte autora no evento 183.

31. Rol de testemunhas apresentado pela parte ré nos eventos 185 e

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

186.

32. A parte ré comunicou a interposição de agravo de instrumento em face da decisão de saneamento e organização do processo e requereu retratação (evento 187).

33. Indeferida atribuição de efeito suspensivo ao recurso (evento 190).

34. Não foi acolhido o pedido de retratação e a decisão foi mantida em primeira instância (evento 191).

35. Foi realizada a INSPEÇÃO JUDICIAL (eventos 203 e 229).

36. Foi realizada a AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO (eventos 205/206).

37. O Cartório de Registro de Imóveis juntou as certidões atualizadas dos imóveis objeto da usucapião (evento 210) e o município de Jataí apresentou cópia integral da regularização fundiária da área objeto da usucapião (eventos 216, 217 e 220).

38. Despacho abrindo vista para razões finais escritas (evento 224).

39. Em suas razões finais o autor (evento 236) pugnou pela procedência do pedido; a réu, por sua vez (evento 237), apresentou exceções processuais e, no mérito, defendeu que os autores não alcançaram os requisitos do usucapião.

40. O Ministério Público manifestou (evento 239) pela procedência do pedido de usucapião defendendo que foram cumpridos os requisitos do art. 10 do Estatuto das Cidades, quais sejam, existência de núcleo urbano informal, posse mansa e pacífica a mais de 5 anos, área individualizada menor do que

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

250m2 para cada, ausência de outra propriedade e falta de oposição do proprietário registral ora réu.

**É o relatório. Passo a decidir.**

### I - DA CONEXÃO POR PREJUDICIALIDADE EXTERNA

41. Não há questões processuais pendentes, porque todas foram resolvidas na **decisão de saneamento e organização (evento 143)**.

42. Ocorre que há **relação de dependência** entre essa ação de usucapião, tida por principal, e a **ação de reintegração de posse** nº 0325685-39.2011.8.09.0093, considerada como acessória.

43. Isso porque, apesar da ação de integração ter sido proposta anteriormente (2011), nessa usucapião discute-se um direito de propriedade que afastará eventual proprietário registral, mostrando-se como uma questão prejudicial de fundamental importância na resolução e que causará consequência direta e imediata na reintegração de posse.

44. No caso, há relação de assessoriedade (conexão por prejudicialidade externa) onde se recomenda o julgamento em conjunto para que não haja risco de decisões conflitantes ou contraditórias, atendendo-se, assim, ao § 3º, do art. 55, do CPC.

45. Portanto, nessa mesma data serão proferidas sentenças nessa usucapião e na ação de reintegração de posse nº 0325685-39.2011.8.09.0093.

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

**II - DA NORMA APLICÁVEL À PRESENTE DEMANDA**

46. Desde sua origem, a Constituição Federal de 1988 sopesou ao, de um lado, garantir a propriedade enquanto direito fundamental, e, do outro, determinar que a propriedade atendesse a sua função social (art. 5º, XXIII, XXIV e art. 170, III, todos da Constituição Federal). A Emenda Constitucional 26/2000 introduziu no texto constitucional o direito social à moradia (art. 6º, *caput*, da Constituição Federal).

47. No Plano Internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, adotada e proclamada pela Assembleia das Nações Unidas em 10/12/1948, que previu a habitação como direito de todo ser humano. Também no âmbito internacional, destaca-se o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 19/12/1966, do qual o Brasil se tornou signatário em 1992 (Decreto 591/1992), que previu em seu art. 11:

Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

48. Com base neste espírito de compreender a moradia enquanto di-

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

reito da pessoa humana, bem como do reconhecimento de que, embora necessário garantir o direito à propriedade, esta não deve se desprender de sua função social, o constituinte, ao tratar no Título VII da Ordem Econômica e Financeira, reservou o Capítulo II para cuidar da Política Urbana.

49. Somente mais tarde, a respeito da Política Urbana, sobreveio a regulamentação, no plano infraconstitucional, pelo **Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001)**, um avanço relevante na luta por moradia e reforma urbana no Brasil, trazendo à tona princípios que valorizam o uso coletivo da propriedade urbana, como o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

50. Desde a vigência do Estatuto da Cidade houve previsão da usucapião especial de imóvel urbano individual, por meio do art. 9º, da Lei 10.257/2001, onde se exige posse com *animus domini* de área ou edificação de até 250m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a como moradia e de sua família, bem como que o possuidor não fosse proprietário de outro imóvel.

51. Porém, pelo mencionado diploma legal, introduziu-se no sistema outra usucapião: **a usucapião coletiva urbana, voltada para núcleos urbanos informais, prevista no art. 10, da Lei 10.257/2001, aplicável ao presente caso.**

52. Antes da análise desta modalidade específica de usucapião e de seus requisitos, necessário entender a natureza jurídica do instituto da usucapião como um todo, a despeito das várias modalidades atualmente admitidas no ordenamento jurídico.

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

53. Como destacou Arnaldo Rizzardo (2006) o instituto pode ser sinteticamente conceituado da seguinte maneira: “*Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada*”<sup>1</sup>.

54. A aquisição do domínio de imóvel urbano em razão de posse prolongada admite várias modalidades previstas em lei. Dentre elas, a usucapião especial coletiva de imóvel urbano instituída pelo art. 10, da Lei 10.257/2001.

55. Previu o art. 10, *caput*, da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), sobre a usucapião coletiva, a saber:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

56. Da literalidade do dispositivo se constata que a usucapião especial coletiva urbana **pressupõe os seguintes requisitos:**

- i) núcleo urbano informal;
- ii) ausência de oposição quanto ao núcleo informal pelo pro-

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, pg. 1151.





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

prietário da área há mais de cinco anos;

iii) área total do núcleo urbano informal, dividida pelo número de possuidores, não deve ultrapassar 250m<sup>2</sup> por possuidor;

iv) inexistência de propriedade, pelos possuidores, de outro imóvel urbano ou rural.

57. A novidade da Lei 13.465/2017 foi a retirada da exigência de que a área fosse ocupada por população de baixa renda, de modo que a condição econômica das pessoas ocupantes do núcleo informal, para fim de usucapião especial urbana coletiva, deixou de ter relevância.

58. Em relação às particularidades desta modalidade, sobretudo os efeitos práticos da formação do condomínio e sua dificuldade de operacionalização dentro e fora do processo, bem como o prognóstico para após a formação da relação condominial, Ferrari e Melo (2022) esclarecem que<sup>2</sup>:

A usucapião coletiva urbana tem por pressuposto natural a dificuldade de especialização da posse de cada um dos ocupantes sobre parte certa multiplamente desordenada permeada de construções precárias. Do contrário, não haveria razão alguma para estabelecer um condomínio especial pro indiviso. Trata-se de dar à composesse multifacetária uma conformação tabular por um condomínio especial forçado em

<sup>2</sup> FERRARI, Carla Modina; MELLO, Henrique Ferraz de. **Direito Imobiliário: usucapião em condomínio**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

frações ideais de terreno sem construção, como é o caso das palafitas, barracos etc., com atribuições independentemente da porção física do terreno ocupado por cada um dos compossuidores (art. 10, § 3º).

59. Desse modo, impositiva a análise do preenchimento de cada um dos requisitos da usucapião especial coletiva para, uma vez declarada com aquisição da propriedade pelos moradores, constituir-se os moradores em condomínio, cada qual proprietário de uma fração ideal.

### III - DA EXISTÊNCIA DE NÚCLEO URBANO INFORMAL

60. O primeiro requisito, previsto no art. 10, caput, do Estatuto das Cidades, é a existência de **“núcleo urbano informal”**. Não se trata de conceito jurídico indeterminado, porque o art. 11, II, da Lei 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária), considera-se núcleo urbano informal aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente.

61. A comprovação da existência do núcleo urbano ocorreu por meio de **ampla prova documental**, no caso, fotografias apresentadas na petição inicial (evento 1), fotografias juntadas pela prefeitura quando tentou realizar a regularização fundiária (evento 220) e fotografias obtidas pessoalmente por esse juízo na inspeção judicial realizada (eventos 203 e 229).

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí  
2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

62. Vejam-se algumas das fotografias da área objeto da usucapião:



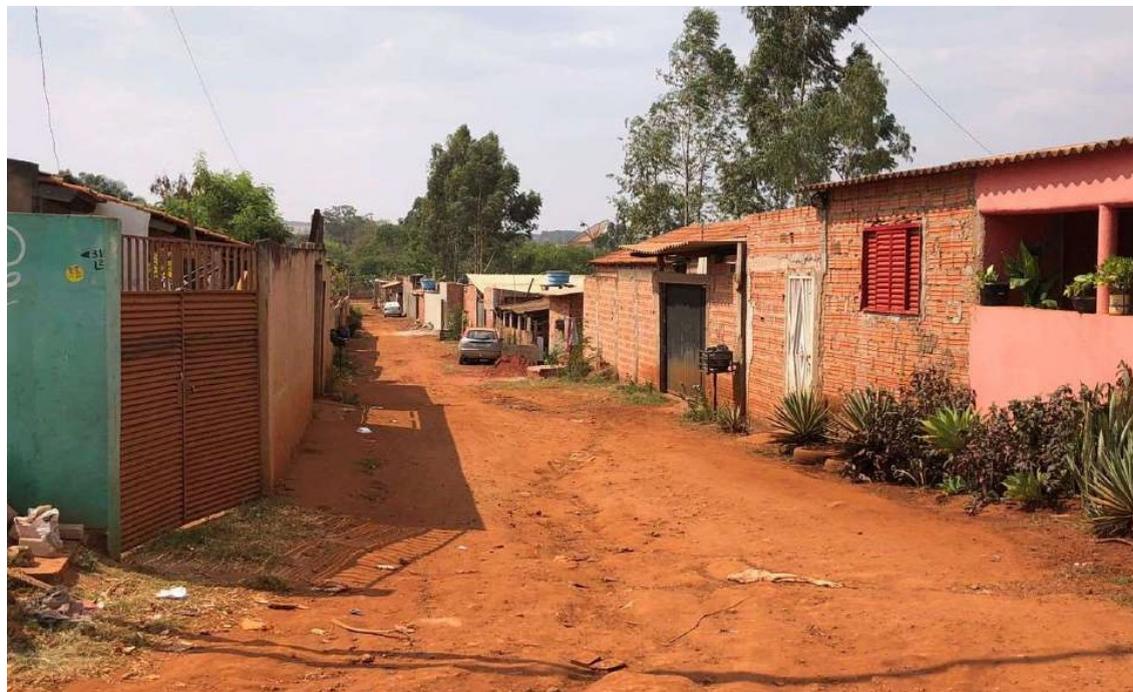
Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí  
2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos



Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos



**PODER JUDICIÁRIO**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

63. Houve, ainda, a identificação da área usucapida, enquanto núcleo urbano informal, por meio de **inspeção judicial** (vide evento 229), onde estive *in loco*, acompanhado do promotor de Justiça, da advogada do réu e de técnicos da prefeitura de Jataí. Nessa inspeção, percorremos quase toda a extensão do núcleo informal, assim, de cor amarelo no mapa foi feito de carro e de cor vermelho fizemos a pé (vide evento 229). Constatamos que os ocupantes da área ali se organizaram como bairro, de maneira precária, denominado como “SETOR NOVA ESPERANÇA” com construções quase que exclusivamente de moradias, algumas ruas com asfalto e a maioria de terra. O réu reconhece a existência do núcleo urbano informal, porque sequer fez qualquer referência contrária na inspeção judicial diante das dezenas de moradias encontradas.

64. Destaca-se que, mesmo quanto a usucapião especial de imóvel urbano, onde a lei exigiu expressamente a utilização do imóvel a ser usucapido como moradia do ocupante ou de sua família (art. 9º, da Lei 10.257/2001), o que não ocorreu na usucapião especial coletiva, a jurisprudência já admitia o **uso misto** da área a ser adquirida por meio de usucapião especial urbana para fim comercial e para moradia. Firmou-se entendimento no sentido de que não impede o reconhecimento judicial se a porção utilizada comercialmente fosse destinada à obtenção do sustento do usucapiente e de sua família.

65. Veja-se:

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. 4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada. 5. Recurso especial provido. (REsp n. 1.777.404/TO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020.)

66. Logo, a existência de eventuais estabelecimentos comerciais não é capaz de afastar a caracterização do instituto da usucapião especial coletiva, sobretudo pela utilização como moradia sequer ser requisito constante no art. 10, da Lei 10.257/2001.

67. **Portanto**, a área compreendida pelos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Jataí/GO sob as matrículas 7.525 e 3.728 é formada, em seu aspecto fático, **por um núcleo urbano informal**.

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

### IV - DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA E O SEU TERMO INICIAL

68. A usucapião é formada para junção de dois fatores: o fator operante, qual seja, o lapso temporal necessário para a aquisição da propriedade; e o fator determinante, qual seja, a inércia do proprietário registral.

69. No caso, a usucapião especial coletiva exige o prazo de prescrição aquisitiva de **05 anos**, conforme art. 10, caput, da Lei nº 10.257/2001.

70. A questão que se coloca é **definir o termo inicial**, ou seja, quando a primeira posse do núcleo urbano informal começou. Deve o juiz, nessa interpretação, atender ao fim social da moradia, porque assim determina o art. 5º, do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (Introdução às Normas do Direito).

71. Para a determinação da data da criação do núcleo informal há prova testemunhal somada a uma documental que indicam que a ocupação pelos possuidores aconteceu **ao longo do ano de 2005**.

72. A **testemunha ADILSON CARVALHO**, vereador neste município desde 1992 e residente no bairro em frente à ocupação (Setor Jardim da Liberdade), contou que a ocupação começou em 2005 ou 2006. Novamente perguntado para esclarecer se seria 2005 ou 2006, disse que **o frigorífico, ora réu, encerrou suas atividades em 2005**, e que os proprietários largaram tudo para trás, parecendo que passaram um cadeado no portão e não levaram nada.

73. Essa testemunha contou que reside no bairro Setor Jardim da Liberdade, localizado em frente a ocupação informal objeto dessa usucapião,

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27



**PODER JUDICIÁRIO**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

conforme ele mesmo explicou. Num primeiro momento ele apontou duas supostas datas da criação do núcleo informal, quais sejam, 2005 ou 2006. Mas, uma vez mais perguntado, ele explicou que o réu abandonou sua área em 2005. Esse esclarecimento final oferece uma prova indiciária importantíssima, porque a revelar que o abandono da área ocorreu em 2005, quando o frigorífico encerrou suas atividades, isso é prova indiciária fortíssima que as ocupações ocorreram logo em seguida, ainda em 2005, o que será corroborado adiante.

74. A testemunha **GILBERTO FERREIRA MORAES**, servidor público municipal, que exerceu o cargo de Superintendente Municipal de Habitação entre 2012 a 2020, contou que se recorda que na área ocupada funcionava um frigorífico. Perguntado pela advogada da autora sobre o fechamento do frigorífico em **2004 ou 2005** disse que se recorda desse fechamento e não discordou dessas datas, ou seja, anuiu tacitamente com as datas apresentadas de forma que sua resposta foi no sentido de que **o encerramento das atividades do frigorífico-réu ocorreu em 2004 ou 2005**.

75. Para as duas testemunhas há um ponto em comum, que **o fechamento do frigorífico ocorreu no ano de 2005**, o que indica que nessa mesma data as ocupações informais se iniciaram com as posses sendo ocupadas.

76. Há, ainda, uma **prova documental** que reforça o depoimento da testemunha ADILSON. Em 14 de agosto de 2018, a Associação dos Moradores do Setor Nova Esperança, autor desta ação, encaminhou ofício ao prefeito de Jataí requerendo a regularização fundiária da área e informou que o imóvel

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

foi invadido em 2005, ou seja, uma data que coincide, segundo a testemunha ADILSON, com o encerramento das atividades do frigorífico réu (vide evento 217, documento com o nome de “4681\_comprimido1.pdf”).

77. Veja-se que considerando as duas testemunhas e o documento particular acima indicado, há prova de que a ocupação ocorreu em algum momento do ano de 2005, não se sabendo se no início ou ao final. Ademais, o frigorífico-réu não fez prova oral ou documental em sentido contrário.

78. Portanto, temos a seguinte situação fática:

**Data do início da posse: 2005**

**Data do ajuizamento da reintegração de posse<sup>3</sup>: 29/07/2011**

79. Como dito, não se sabe, com precisão, o dia exato em que posse ocorreu ao longo de 2005 porque, em se tratando de uma ocupação coletiva informal essas datas se perdem até porque provavelmente ocorreram em momentos diferentes. Contudo, para fins de identificação do termo inicial da prescrição exige-se uma data certa no tempo. Para tanto, utilizando de uma presunção judicial, considerarei o último dia de 2005, ou seja, o **dia 31 de dezembro de 2005** como o termo inicial para fins de contagem de prescrição.

80. Visto isso, temos que o prazo de 05 anos da prescrição aquisitiva se encerrou em 31 de dezembro de 2010, mas a ação de reintegração de posse somente foi ajuizada em julho de 2011.

<sup>3</sup> Processo nº 0325685-39.2011.8.09.0093.





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

81. Portanto, conclui-se que entre o início da posse (31/12/2005) e a data do ajuizamento da reintegração de posse (29/07/2011), transcorreu o lapso temporal de 5 anos para o reconhecimento da usucapião.

### V - DA POSSE MANSA, PACÍFICA E SEM OPOSIÇÃO DO RÉU

82. É absolutamente essencial que uma posse seja considerada *ad usucapione*, ou seja, qualificada como se uma propriedade fosse. Nesse sentido, a ausência de oposição do proprietário registral assume papel de fator determinante. Consoante ensinamento de Orlando Gomes, a ideia de ausência de oposição está atrelada à de posse mansa e pacífica:

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente. A vontade de conduzir-se como proprietário do bem carece ser traduzida por atos inequívocos. Posse mansa e pacífica é, numa palavra, a que não está viciada de equívoco. Na aparência, oferece a certeza de que o possuidor é proprietário.<sup>4</sup>

83. Sendo pressuposto para usucapião que a posse seja prolongada no tempo de maneira ininterrupta pelo prazo estabelecido em lei, é preciso identificar o que é capaz de interromper o prazo da prescrição aquisitiva.

<sup>4</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2000, pg. 435.





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

84. De acordo com o art. 1.244, do Código Civil, estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam a usucapião.

85. O Professor Caio Mário trouxe a seguinte ressalva:

(...) Se houver dúvida a respeito da ocorrência de causa interruptiva, presume-se a posse contínua e pacífica. Cabe, ainda, distinguir a interrupção natural da civil: a primeira consiste no fato de perder o possuidor a sua posse, ao passo que a civil assenta numa citação judicial.<sup>5</sup>

86. Dito isso, parte-se de que o ato processual capaz de interromper o prazo prescricional é o despacho citatório que, por sua vez, contém eficácia retroativa dos efeitos da interrupção à data da propositura da demanda (art. 202, I, do Código Civil c/c art. 240, §1º, do CPC).

87. No presente caso **QUATRO** situações fáticas/jurídicas demonstram que os autores obtiveram a prescrição aquisitiva (usucapião).

88. A primeira é o fato que a posse teve início em 2005 e a ação de reintegração de posse nº 0325685-39.2011.8.09.0093 apenas foi proposta em 28/07/2011, depois de transcorrido *in albis* o prazo prescricional de 5 anos, o que por si só já é suficiente para reconhecer a prescrição aquisitiva.

89. Segunda, é que na referida ação de reintegração de posse nº 0325685-39.2011.8.09.0093 foi proferida decisão de saneamento que DECLARA

<sup>5</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

ROU A NULIDADE DA CITAÇÃO DOS RÉUS/POSSUIDORES<sup>6</sup>, o que foi objeto do agravo de instrumento nº 5098330-23.2020.8.09.0000, não conhecido, outro motivo para reconhecer a prescrição aquisitiva.

90. **Terceira**, ainda que todas essas situações acima sejam superadas, o **Superior Tribunal de Justiça** firmou entendimento no sentido de que somente há interrupção do prazo de prescrição aquisitiva na hipótese de o **proprietário efetivamente reaver** o imóvel:

A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes. (REsp n. 1.584.447/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2021, DJe de 12/3/2021.)

91. Quarta situação, a **prescrição aquisitiva**, conforme dicção do art. 493, do CPC, pode ser **completada no curso do processo** de usucapião, a saber:

(...) O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015). 5. A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usuca-

<sup>6</sup> Processo 0325685-39.2011.8.09.0093, evento 1, documento "76decisaoecertidao679683.pdf".





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

pião. 6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si.

Precedentes. 7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral. (...) 9. Recurso especial provido. (REsp n. 1.361.226/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 9/8/2018.)

92 Portanto, em síntese, há posse mansa e pacífica, com AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO, o que demonstra que usucapião ocorreu, pelos seguintes motivos:

- 1º. A ação de reintegração foi proposta depois de 5 anos.
- 2º. Não há citação válida na ação de reintegração de posse.
- 3º. A reintegração de posse não retirou os possuidores.
- 4º. Nesse ano de 2023 os réus completaram 18 anos na posse.

93. Ou seja, há 18 anos cerca de 350 pessoas de baixa renda ocupam um núcleo informal absolutamente consolidado na cidade de Jataí.

94. Portanto, por quatro motivos diferentes, os possuidores têm direito à usucapião coletiva.

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

### VI - DA ÁREA DE 250m2 POR POSSUIDOR

95. O art. 10, caput, da Lei nº 10.257/2001, dispõe que também é requisito para a usucapião do núcleo informal que a área dividida pelo número de possuidores **não ultrapasse 250m<sup>2</sup>**, o que não ocorre no caso.

96. Essa usucapião deve ser interpretada e aplicada considerando a função social da norma, isso implica em dizer que a dificuldade na indicação de cada posse deve ser relativizada e que quantidade de pessoas ocupantes deve ser relativizada. Mesmo assim, havendo 2 dados obtidos pela prefeitura, nas duas situações esse requisito é atendido pelos possuidores.

97. O memorial descritivo apresentado junto à petição inicial revelou que a área total objeto da presente demanda é de **66.459,16m<sup>2</sup>**, ou seja, a área de ocupação efetiva dos possuidores, excluindo-se áreas de proteção e áreas públicas comuns (ruas e avenidas), conforme mapa abaixo:

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27







**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí  
2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

Quadra	Área da Quadra (m <sup>2</sup> )	Quantidade lotes ocupados	Área ocupada na quadra (m <sup>2</sup> )
1	3680,07	9	3497,57
2	5325,74	17	4529,98
3	6833,39	18	5634,01
4	5774,8	22	5094,57
5	2093,51	4	815,18
6	13679,11	51	13061,95
7	11027,16	43	10134,13
8	5232,27	27	3745,4
9	2501,83	12	2348,91
10	8064,56	34	7331,45
11	2244,72	9	2244,72
<b>Total</b>	<b>66.459,16</b>	<b>246</b>	<b>58.437,47</b>

98. Em relação ao número de possuidores para fins de cálculo da área mínima de 250m<sup>2</sup>, há uma divergência cadastral da própria prefeitura, em razão das formas de coletas dos dados. Mas, nos dois casos, o requisito de área mínimo de 250m<sup>2</sup> é atendido, conforme demonstrado abaixo.

99. Em um dos dados da prefeitura de Jataí foram encontradas **318 pessoas exercendo a posse** (evento 201, docs. 1 e 2), ou seja, elas ocupam lotes com edificações na área objeto de usucapião. Nessa contagem são considerados os respectivos cônjuges e não foram computadas crianças/adolescentes.

100. Sendo assim, considerando a área de **66.459,16m<sup>2</sup>** dividida pelo total de **318 possuidores tem-se a área individualizada de 208,99 m<sup>2</sup>**, ou seja, inferior à mínima legal de 250m<sup>2</sup>.

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

101. Em outro levantamento realizado pela Prefeitura em 2018<sup>7</sup> foram identificadas **350 pessoas**. Nesse levantamento, a prefeitura fez uma identificação minuciosa das pessoas com suas qualificações (endereço, profissão, CPF, identidade, profissão, renda e cônjuge), onde encontrou 275 pessoas/possuidores. Ainda nesse relatório informou que encontrou outras 75 pessoas que não manifestaram interesse na regularização fundiária proposta na época e, nesses casos, foram identificadas pelo nome “MANTER MATRÍCULA ORIGINAL”.

102. Assim, foram detectadas 275 pessoas qualificadas e mais outras 75 pessoas que não foram qualificadas pela prefeitura, porque assim não o quiseram. Mesmo assim, pode-se afirmar, categoricamente, que o município encontrou **350 possuidores adultos**, sem contar com as crianças e adolescentes que sequer foram mencionados.

103. Neste caso, considerando a área de **66.459,16m<sup>2</sup>** dividida pelo total de **350 possuidores** tem-se a área individualizada de **189,88 m<sup>2</sup>**, ou seja, muito inferior à área de 250m<sup>2</sup> exigida por lei, a qual será atribuída no dispositivo, mas será passível de alteração a considerar uma pessoa ou grupo de familiares, mantendo-se o status quo apurado pelo município.

**VII - DA INEXISTÊNCIA DE PROPRIEDADE DE OUTROS IMÓVEIS**

<sup>7</sup> Vide evento 217, documentos com os seguintes nomes: [5175\\_parte\\_1\\_compressed1.pdf](#), [5175\\_parte\\_1\\_compressed2.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed1.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed2.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed3.pdf](#), [76100\\_compressed1.pdf](#), [76100\\_compressed2.pdf](#) e [76100\\_compressed3.pdf](#)





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

104. Outro requisito é que o possuidor não seja proprietário de imóvel.

105. A prefeitura de Jataí, na tentativa de regularização fundiária, adotou essa cautela e juntou declarações de todos os possuidores onde declararam o seguinte: “não sou concessionária, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural” (evento 217, nome 86110\_comprimido1.pdf em diante).

106. Portanto, o requisito foi preenchido.

### VIII - DISPOSITIVO

107. Presentes os requisitos, a usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis (art. 10, § 2º, da Lei 10.257/2001). Reconhecendo-se a usucapião especial coletiva, deve ser atribuída fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, o que será feito abaixo, embora seja possível a modificação para considerar o status quo de cada grupo familiar. Este condomínio, cuja formação se dá com a procedência da demanda, é indivisível e, a rigor, não é possível sua extinção, salvo deliberação por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio (art. 10, § 4º, da Lei 10.257/2001).

108. Para fins de atribuição da área para cada possuidor, considerarei

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093

Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança

Réu: Arantes Alimentos





**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

o levantamento realizado pela Prefeitura em 2018<sup>8</sup> onde foram identificadas 350 pessoas, conforme explicado acima. Sendo assim, considerando a área de 66.459,16m<sup>2</sup> dividida pelo total de 350 possuidores tem-se a área individualizada de 189,88 m<sup>2</sup>, o que poderá ser alterada, no futuro, por deliberação.

109. A fixação dessa fração ideal é apenas provisória e que exigirá liquidação e cumprimento de sentença para verificação das medidas de cada imóvel no núcleo urbano informal. Ademais, havendo execução de urbanização posterior, poderá ocorrer a extinção do condomínio que ora se forma.

110. Por fim, sobre os honorários advocatícios, não se aplica o percentual sobre o valor da causa, porque foi apontada apenas como R\$ 1.000,00. Dessa feita, utilizo do art. 85, § 8º, do CPC, de maneira que sope-sando a complexidade da demanda, envolvendo ação coletiva; a importância da causa, que repercutirá ao direito de moradia para cerca de 350 pessoas; e ainda o trabalho cuidadoso das advogadas do autor, arbitro em R\$ 500.000,00.

111. Do exposto, julgo procedente o pedido formulado pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO “SETOR NOVA ESPERANÇA” em face de ARANTES ALIMENTOS E OUTROS e DECLARO os seus possuidores como legítimos proprietários de uma fração mínima de 189,88m<sup>2</sup> sobre as matrículas 7.525 e 3.728 do Cartório de Registro de Imóveis de Jataí/GO.

112. Condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que arbitro em R\$ 500.000,00.

<sup>8</sup> Vide evento 217, documentos com os seguintes nomes: [5175\\_parte\\_1\\_compressed1.pdf](#), [5175\\_parte\\_1\\_compressed2.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed1.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed2.pdf](#), [5175\\_parte\\_2\\_compressed3.pdf](#), [76100\\_compressed1.pdf](#), [76100\\_compressed2.pdf](#) e [76100\\_compressed3.pdf](#)





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Jataí  
2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

113. Publique-se, registre-se e intimem-se.

114. Após o trânsito em julgado, archive-se.

Jataí/GO, 28 de fevereiro de 2023.

**THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO**  
Juiz de Direito

**OBS.: Sentença assinada eletronicamente, não há necessidade de assinatura física/manual, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/06. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJGO.**

Processo nº 5656508-51.2019.8.09.0093  
Autor: Associação dos moradores do Setor Nova Esperança  
Réu: Arantes Alimentos

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
JATAÍ - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 28/02/2023 11:09:27

