



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

INCIDENTE DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS Nº 5013678-96.2023.4.02.0000/RJ

RELATOR: JUIZ FEDERAL ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA

REQUERENTE: GABINETE 14

REQUERIDO: PRESIDENTE DA COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS

RELATÓRIO

**RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA REALIZADA NO CONDOMÍNIO
RECANTO DOS PÁSSAROS, LOCALIZADO NA RUA 25 DE AGOSTO, 34, VILA
SANTA ALICE/MANTIQUEIRA, XERÉM, DUQUE DE CAXIAS – RJ, EM 18/12/2023.**

Número do Incidente de Soluções Fundiárias: 5013678-96.2023.4.02.0000/RJ

Autos vinculados: Ação Rescisória nº 0000824-44.2012.4.02.0000, 5ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, relator Desembargador Federal André Fontes.

Fase atual dos autos vinculados: alegações finais.

Autora: UNIÃO

Réus: CARLOS ALEXANDRE ROCHA, MÁRCIO ALBERTO ROCHA e MARLENE JORDÃO DEVEZA DE MORAIS.

1. PREÂMBULO.

Em cumprimento à agenda da Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, bem como ao decidido nos autos do Incidente de Soluções Fundiárias de nº 5013678-96.2023.4.02.0000/RJ, acionado pelo Desembargador Relator da Ação Rescisória nº 0000824-44.2012.4.02.0000, procedemos à Visita Técnica na área abrangida por 94 lotes e imóveis residenciais urbanos localizados à Rua 25 de Agosto, 34, Xerém, Vila Santa Alice/Mantiquira, Duque de Caxias-RJ, iniciando às 14:15h do dia 18/12/2023, conforme previsto em despacho exarado nos autos do Incidente acima referenciado, e findando às 15:25h.

2. HISTÓRICO.



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Através da instituição de aforamento datado de 11/11/1976, a União cedeu em favor da então Companhia de Distritos Industriais do Estado do Rio de Janeiro – CODIN, atual Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro – CODIN (Sociedade de Economia Mista vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços – SEDEIS), uma área de 8.396.950m², para implantação do Distrito Industrial de Duque de Caxias no prazo de cinco anos. Em 06/11/1998, a CODIN, "*em função da falta de recursos para ampliação do Distrito Industrial, bem como pela presença de grande número de posseiros no local, já existentes à época da cessão*", requereu a retificação da área aforada, dos 8.396.750,00m² para aproximadamente 2.450.000,00m² - **evento 1, DOC1**, fl. 128 -, sendo realizado o apostilamento da reversão em 25/06/1999 - **evento 1, DOC1**, fl. 131 -, ficando, efetivamente, aforado à CODIN a área de 2,515.087,98m² - **evento 1, DOC1**, fl. 132. A área revertida foi registrada na SPU em Próprios Nacionais, sob o nº 4098-RJ - **evento 1, DOC1**, fl. 140.

Em 02/03/2005, Marlene Jordão Deveza de Moraes - 3ª Ré na Ação Rescisória - ajuizou ação de usucapião perante o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias-RJ, que foi autuada sob o nº 2005.021.003479-7 (**evento 1, DOC2**, fl. 29), pretendendo ser usucapida em área de 23.521,15m² (**evento 1, DOC2**, fl. 54). Consultados, o Município de Duque de Caxias, o Estado do Rio de Janeiro e a União manifestaram não ter interesse na ação de usucapião, sendo prolatada, em 30/12/2009, sentença declarando o domínio da área em favor da autora Marlene Jordão Deveza de Moraes - **evento 1, DOC7**, fls. 5/6. A propriedade do imóvel usucapido em favor de Marlene Jordão Deveza de Moraes foi registrada sob o nº 5477, Ficha 01, no Cartório de Registro de Imóveis da 5ª da Circunscrição (4º Distrito) de Duque de Caxias, em 04/08/2010 – **evento 1, DOC13**, fl. 47. O domínio do imóvel foi transferido por Marlene Jordão Deveza de Moraes a Márcio Alberto Rocha - 2º réu na Ação Rescisória - em 22/12/2010 – **evento 1, DOC13**, fls. 43/44 -, devidamente registrado em 21/01/2011 – **evento 1, DOC13**, fl. 48.

Ao fundamento de que o imóvel usucapido por Marlene Jordão Deveza de Moraes e transferido a Márcio Alberto Rocha está dentro do imóvel que lhe foi revestido pela CODIN no idos de 1998 e registrada na SPU em Próprios Nacionais sob o nº 4098-RJ, a União ajuizou, em 13/01/2012, Ação Rescisória, que tem curso perante a 5ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, autuada sob o nº 0000824-44.2012.4.02.0000, sendo relator o Desembargador Federal André Fontes, que por decisão inserta na Ação Rescisória, **processo 0000824-44.2012.4.02.0000/TRF2, evento 181, DOC1**, determinou a análise acerca da atuação da Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, decidindo esta pela admissão do presente incidente - evento 13, DOC3.

3. REUNIÃO PRÉVIA.

Às 14h15, foi realizada uma reunião preliminar em um local apropriado para encontros dos residentes, dotado de cobertura, cadeiras e instalações sanitárias, situado nas dependências do Condomínio Recanto dos Pássaros. A condução do encontro esteve a cargo do relator do Incidente, Juiz Federal André Luiz Martins da Silva. Presentes também estavam a Procuradora da República Ludmila Ribeiro, o servidor da SPU Marcos Reis Maia, o Procurador-Regional da União na 2ª Região Cláudio José Silva, a Procuradora-Regional da



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

União na 2ª Região Fabiana Silva da Rocha, os réus na Ação Rescisória nº 0000824-44.2012.4.02.0000, Carlos Alexandre Rocha e Márcio Alberto Rocha, os advogados dos réus na ação rescisória, Willian Azevedo da Hora e Alexandre Meuser Aleixo, a subsecretária de urbanismo de Duque de Caxias, Fabíola Grillo, a assistente social da Secretaria de Urbanismo de Duque de Caxias, Amanda Goulart, e cerca de trinta moradores.

Inicialmente, o juiz federal relator, André Luiz Martins da Silva, esclareceu a todos os presentes acerca do propósito e da missão da Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal Regional Federal da 2ª Região. Destacou-se a nobre finalidade de buscar uma resolução pacífica para o conflito, ressaltando que as partes envolvidas estão empenhadas nesse intento, havendo uma real expectativa de que uma solução consensual seja alcançada.

Na sequência, a palavra foi concedida à Procuradora da República Ludmila Ribeiro, que enfatizou o compromisso do Ministério Público Federal em não favorecer nenhuma das partes, mas sim buscar uma solução que privilegie o interesse público. Sublinhou que o caso em apreço envolve numerosas famílias que investiram uma vida na construção de seus lares, ponderando que tal aspecto será levado em consideração na busca por uma solução de consenso. Destacou, ainda, a disposição de todos os envolvidos em alcançar uma resolução consensual.

Posteriormente, tomaram a palavra os moradores Ronaldo Costa Narciso, Marcos Teixeira Monteiro, Célia Dias da Silva Sodré e Diogo de Souza Pereira, os quais enfatizaram que a comunidade do Condomínio Recanto dos Pássaros, longe de ser composta por invasores, é formada por adquirentes de boa-fé em busca do sonho da moradia própria. Ao investirem suas economias na aquisição de terrenos devidamente registrados, enfrentam agora uma ação que ameaça desfazer suas conquistas, perturbando o sossego de seus lares. Ressaltaram a união da comunidade, que construiu um refúgio de paz, vivendo agora a angústia de perder tudo que foi edificado com os recursos de uma vida de trabalho. Rogaram pela sensibilidade das autoridades para evitar uma injustiça, frisando a ausência de intenção em apontar culpados, buscando apenas soluções.

Na sequência, o advogado William Azevedo da Hora, defensor da ré Marlene Jordão Deveza de Moraes na Ação Rescisória, expressou sua satisfação com a presença da Comissão Fundiária, destacando que isso reanima todos na busca por uma solução para a questão. Ressaltou o empenho da ré Marlene desde o início em buscar a solução mais conciliatória possível, visando à permanência das famílias, colocando-se à disposição para participar e contribuir na busca por uma resolução amigável.

Na continuidade, pronunciaram-se a subsecretária de urbanismo de Duque de Caxias, Fabíola Grillo, e a assistente social da Secretaria de Urbanismo de Duque de Caxias, Amanda Goulart. Elas esclareceram que foi iniciado um procedimento de Reurb de Interesse Social no Município de Duque de Caxias, visando à regularização dos imóveis do Condomínio Recanto dos Pássaros. Dos 94 lotes, restaram 88 em razão de unificações, e 60 aderiram ao projeto de Reurb-S, um número notavelmente elevado segundo suas experiências em projetos semelhantes. Destacaram que o projeto está em conformidade com as exigências legais, com muitos moradores já pagando o IPTU, devidamente registrado em seus nomes no Município de Duque de Caxias. Informaram que o projeto está no Cartório de Registro de Imóveis do 7º Ofício de Duque de Caxias, aguardando a manifestação de aquiescência da SPU.



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Por fim, o Procurador-Regional da União na 2ª Região, Cláudio José Silva, manifestou-se, assegurando que a União participa da reunião com uma postura desarmada e comprometida com a busca da melhor solução possível para a questão. Destacou a inexistência de interesse específico da União na área e salientou que a disputa judicial ocorre em razão de um título de propriedade da área em nome da União. Contudo, a União é plenamente sensível à situação do Condomínio Recanto dos Pássaros, reconhecendo que não se trata de invasão e que os moradores adquirentes dos lotes agiram de boa-fé. Informou que a aquiescência da União ao projeto de Reurb-S está sujeita a questões formais que serão tratadas internamente.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO



3.VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS DO CONDOMÍNIO RECANTO DOS PÁSSAROS.

Após a reunião prévia, o juiz relator do incidente, juntamente com alguns dos participantes da reunião e que quiseram acompanhar, percorreu as ruas do Condomínio Recanto dos Pássaros, onde verificou tratar-se de condomínio com portal de entrada e



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

composto de cinco ruas, sendo a principal asfaltada e as demais cobertas por borra asfáltica, a existência de residências de médio e bom padrão devidamente finalizadas e outras em construção, bem como lotes ainda vazios. O condomínio desfruta de serviços essenciais, contando com fornecimento regular de energia e água potável, coleta de lixo e serviço postal.

Dentre os moradores há crianças e idosos e não há informações de moradores que recebam benefício assistencial.

O condomínio é localizado à Rua 25 de Agosto, 34, Xerém, Vila Santa Alice/Mantiquira, Duque de Caxias-RJ e conta com escolas e amplo comércio, bem como hospital.





Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO



4. DIRECIONAMENTO E VOTO.

Importa registrar de início que os imóveis residenciais do Condomínio Recanto dos Pássaros são, em boa parte, de bom padrão, o que pode levantar dúvida sobre a qualificação de baixa renda dos moradores. No entanto, como bem registrado pelos moradores na reunião prévia, a aquisição dos lotes e construção das residências são fruto de uma vida de trabalho, o que com economia e foco é possível amontoar valor que permita aquisição de bens materiais de boa qualidade.

Ante as circunstâncias descritas no parágrafo anterior, amparo-me na caracterização dos moradores efetuada pela Secretaria de Urbanismo de Duque de Caxias, que os qualificou como de baixa renda, conduzindo um projeto de Reurb de Interesse Social para a regularização dos mencionados imóveis, em consonância com o art. 13, I, da Lei 13465/2017. Essa legislação define a Reurb de Interesse Social como o processo de regularização fundiária aplicável a núcleos urbanos informais predominantemente ocupados por população de baixa renda, conforme declarado em ato do Poder Executivo municipal.

No tocante à conciliação, conforme delineado no item 2, a União destinou uma área à CODIM para a implantação de um Distrito Industrial. Posteriormente, parte dessa área foi restituída à União. Na porção devolvida, Marlene Jordão Deveza de Moraes obteve uma sentença favorável em ação de usucapião, reconhecendo seu domínio sobre 23.521,15m², os quais foram vendidos a Márcio Alberto Rocha. Este, juntamente com Carlos Alexandre Rocha, transferiu mediante alienação a posse aos atuais moradores.

Os réus da ação rescisória - Carlos Alexandre Rocha, Márcio Alberto Rocha e Marlene Jordão Deveza de Moraes - expressaram concordância com a Reurb de Interesse Social promovida pelo Município de Duque de Caxias, conforme atestado pelo advogado William Azevedo da Hora na reunião preliminar. A CODIM manifestou sua aquiescência no



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

próprio procedimento de Reurb-S, conforme evidenciado no evento 1, DOC14, fls. 21/24. A SPU, por sua vez, já havia se pronunciado em 2011, indicando que "*na hipótese da União lograr êxito na Ação Rescisória, poderá ser estudada a viabilidade de ser regularizada a ocupação da área objeto da usucapião*" - **evento 1, DOC1**, fls. 106/107. Por fim, o Procurador Regional da União Cláudio José Silva, ao se manifestar na reunião preliminar, afirmou que a União não tem interesse específico na área e que a concordância desta com a Reurb de Interesse Social conduzida pelo Município de Duque de Caxias está sujeita a questões formais, a serem tratadas internamente.

Nesse contexto, nenhum dos envolvidos se opõe à regularização fundiária conduzida pelo Município de Duque de Caxias em relação aos imóveis do Condomínio Recanto dos Pássaros. Apenas a União precisa superar obstáculos formais para expressar sua concordância, incumbindo a esta Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal Regional Federal da 2ª Região a atuação no sentido de alinhar as já manifestadas intenções de concordância dos envolvidos com o projeto de Reurb de Interesse Social conduzido pelo Município de Duque de Caxias, a fim de que se possa obter a solução da questão pela via conciliatória e chegar ao fim do presente incidente com pleno êxito.

VOTO

Dessa forma, apresento este relatório, que será submetido à análise do colegiado durante a próxima sessão virtual - de 01 a 07 de fevereiro de 2024 -, apresentando meu voto no sentido de homologar o presente relatório e realizar, em uma fase inicial, reunião com a SPU e os Procuradores Regionais da União na 2ª Região Cláudio José Silva e Fabiana Silva da Rocha a fim de dar continuidade às tratativas buscando a aquiescência da União com o projeto de Reurb-S do Condomínio Recanto dos Pássaros.

Documento eletrônico assinado por **ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA, Juíza Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20001767546v7** e do código CRC **fe75af02**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA

Data e Hora: 1/2/2024, às 13:31:38

5013678-96.2023.4.02.0000

20001767546.V7



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL. DE 01/02/2024

INCIDENTE DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS Nº 5013678-96.2023.4.02.0000/RJ

INCIDENTE: ADMISSIBILIDADE

RELATOR: JUIZ FEDERAL ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL RICARDO PERLINGEIRO

REQUERENTE: GABINETE 14

REQUERIDO: PRESIDENTE DA COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS

MPF: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Certifico que este processo foi incluído no 1º Aditamento da Sessão Virtual. do dia 01/02/2024, na sequência 3, disponibilizada no DE de 23/01/2024.

Certifico que a Comissão de Soluções Fundiárias, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS DECIDIU, POR UNANIMIDADE, HOMOLOGAR O RELATÓRIO DA VISITA TÉCNICA, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR. SESSÃO VIRTUAL REALIZADA NO PERÍODO DE 01 A 07.02.2024. DISPENSADA A LAVRATURA DO ACÓRDÃO.

VOTANTE: JUIZ FEDERAL ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA

VOTANTE: JUIZ FEDERAL ALEXANDRE DA SILVA ARRUDA

VOTANTE: JUÍZA FEDERAL ANA CAROLINA VIEIRA DE CARVALHO

DELY BARBOSA DERZE
Secretária