

1.0 TEMA: PROJETO IMÓVEL LEGAL: PACIFICAÇÃO SOCIAL E DIGNIDADE.

2.0 PROBLEMAS

2.1 - PROBLEMA PRINCIPAL:

CONFLITOS FUNDIÁRIOS NA ÁREA DENOMINADA SÃO BRÁS MACACO CONSIDERADA ÁREA RURAL DE POVOAMENTO CONSOLIDADO POR MEIO DE SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO EM 2015 E RECONHECIMENTO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE PARA AS FAMÍLIAS FIXADAS POR MEIO DA CONCESSÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, PARA EFETIVAR O ACESSO À TERRA, AO MERCADO E À DIGNIDADE.

2.2 - Problemas secundários:

- 1 – Existência de mulheres, chefes da família e casais em união estável, necessidade de se garantir às mulheres a preferência ao direito de propriedade;
- 2 – Registro imobiliário da gleba em nome da empresa Nacional Gás Butano – Investimento e Participações Ltda;
- 3 – Existência de área remanescente sem ocupação, a qual pode ser utilizada pela empresa de forma mais pacífica;
- 4 – Ausência de capacidade financeira dos membros da comunidade para regularizarem individualmente suas áreas, devido os valores de taxas, impostos e emolumentos.
- 5 – Povoamento que mistura áreas densamente povoadas por moradias e áreas com fazendas com produção agrícola;
- 6 – Registro imobiliário realizado sem georreferenciamento pela empresa Nacional Gás Butano;
- 7 – Muitos conflitos internos entre os posseiros e novas comunidades urbanas que destroem as plantações.
- 8 – Ausência de documentação das moradias e das áreas de produção;
- 9 – Impossibilidade de desenvolvimento de atividades rurais lucrativas, devido ausência de documentação formal em favor dos ocupantes;
- 10 – Impossibilidade de obtenção de financiamento bancário para desenvolvimento empresarial e econômica da região e da população excluída da produção-capital.

3.0 OBJETIVOS

3.1 - Objetivo geral: Legalizar formalmente áreas densamente povoadas por longo período de tempo, maior que 15 anos, quando assim reconhecidas por sentença transitada em julgado, a fim de permitir que o patrimônio constituído extralegalmente possa ser reconhecido juridicamente, permitindo sua utilização e desenvolvimento de atividade empresarial para incremento da receita

para a família, a qual por meio dela poderá buscar o desenvolvimento econômico-social, bem como pacificar a área, certificando-se a propriedade para aqueles que se fixaram por longo período.

3.2 - Objetivos específicos:

- 1 - Incentivar, controlar e fiscalizar o processo de regularização fundiária de área rural, reconhecidas por sentença judicial transitada em julgado como povoamentos consolidados em virtude da realidade estabelecida e o tempo de ocupação.
- 2 – Conceder efetivamente registros imobiliários formais e legais às famílias residentes e que se utilizam efetivamente das áreas por longo período de tempo.
- 3 – Permitir que, uma vez registradas as áreas das famílias, possam elas obter financiamento bancário para melhorias dos cultivos que lá já existem ou melhoria das moradias.
- 4 – Valorização da área povoada clandestinamente há mais de vinte anos no mínimo.
- 6 – Regularização de área registrada, mas que não ofereceu oposição ou mesmo quando o Estado não cumpriu a tarefa de cumprir a decisão judicial de reintegração de posse a contento.
- 7 – Dignificar as famílias beneficiárias por meio de obtenção de direitos de propriedade com documentação formal, legal.
- 8 – Prever no projeto áreas institucionais para implantações de equipamentos públicos, como escolas, postos de saúde, creches, áreas de tratamento de esgotos e saneamento básico.
- 9 – Aumentar a confiança e estima da comunidade beneficiada.
- 10 – Promover a paz social na comunidade, diminuindo os conflitos possessórios que surgem entre vizinhos, devido ausência de registros imobiliários e segurança jurídica fornecida pelo registro.
- 11 – Criar laços de solidariedade entre as pessoas que vivem nas comunidades, que passam a se reconhecer enquanto sujeitos de direitos e deveres uns com os outros.
- 12 – Conceder registros imobiliários preferencialmente em nome das mulheres, quando não casadas oficialmente, potencializando o empoderamento feminino.
- 13 – Realizar o projeto por meio da Prefeitura Municipal de São José de Ribamar, para que os mapas individualizados sejam feitos por pessoas contratadas por instituição estatal pública, denotando fé pública e evitando fraudes individuais no processo, em nome da confiabilidade que o projeto deve transparecer.
- 14 – Conceder benefícios fiscais e isenções de taxas emolumentos àqueles que a lei permite, cobrando-se dos que se apresentam como capazes para tanto, respeitando a intenção do legislador.
- 15 - Inserir a riqueza imobilizada extralegal, dentro do patrimônio do país, do Estado e do Município onde a área encontra-se encravada.
- 16 – Diminuição de demanda judicial com a pacificação da área conflituosa.
- 17 – Atender a reclamos dos moradores da comunidade junto ao Judiciário Maranhense para terem reconhecimento estatal de seus direitos de propriedade e de desenvolvimento econômico-social.

4.0 JUSTIFICAÇÃO

O projeto regularização fundiária foi concebido durante a instrução do processo n. 81-87.1998.8.10.0058, em que eram partes a Nacional Investimentos Ltda. (Sociedade Butano Ltda) em face de invasores. Este processo foi deflagrado quando a invasão ainda se iniciava, tendo êxito na concessão da liminar de reintegração em favor da empresa ainda o ano de 1998. Ocorre que o Estado do Maranhão nunca cumpriu a decisão judicial, o que manteve o processo paralisado por mais de quinze anos.

Somente em outubro de 2013, quinze anos após a concessão da medida liminar de reintegração, provocada pela empresa requerente, em um de seus insistentes pleitos pelo cumprimento da decisão judicial, obteve-se um relatório intraprocessual noticiando que a ‘invasão’ encontrava-se naquele momento consolidada, densamente povoada e com escolas, igrejas, empresas

e moradias, além dos inúmeros cultivos, o que fundamentou a decisão de dezembro de 2013 pela revogação da decisão liminar de 1998.

Em maio de 2014, por meio de inspeção judicial, verificou-se in loco a mencionada consolidação do povoamento ali estabelecido. Após a instrução processual, com oitiva de várias testemunhas, foi proferida a sentença judicial em março de 2015 na qual julgou-se improcedente o pedido de reintegração de posse.

A partir de então, membros da comunidade começaram a solicitar reuniões com a magistrada titular pleiteando a regularização fundiária rural da área reconhecida judicialmente como povoamento consolidado. Assim nasceu o projeto, da demanda insistente das associações das cinco comunidades que foram encontradas na área antes pertencente à Nacional Investimento Ltda.

Desde então foram iniciadas as tratativas junto a Universidade Estadual do Maranhão, ao Tribunal de Justiça do Maranhão e à Prefeitura Municipal de São José de Ribamar para que as a união de esforços dessas instituições resultasse na concessão de registros imobiliários para cada um dos residentes e trabalhadores da Gleba São Brás Macaco.

Com a UEMA – Universidade Estadual do Maranhão foi realizado convênio junto ao Tribunal de Justiça do Maranhão para que a universidade elaborasse os mapas descritivos das comunidades que surgiram no local ao longo desses quinze anos. Com a Prefeitura Municipal de São José de Ribamar foi formado convênio de cooperação técnica junto ao Tribunal de Justiça para que elaborasse os mapas de cada um dos imóveis residenciais ou áreas de cultivo implantadas no local a ser regularizado.

Em 04 de julho de 2017 foi publicada a portaria n. 009/2017 pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar, instaurando-se o processo de regularização fundiária por interesse social em favor dos moradores e trabalhadores da Gleba “São Brás Macaco” de propriedade da Nacional Investimento Ltda. na matrícula 94.700 registrada no Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar. Neste ato foi instalada a comissão de acompanhamento dos trabalhos, foi deflagrado o processo de demarcação, com elaboração da planta da área a ser regularizada, garantida a participação de representantes dos beneficiados pelo projeto e pela empresa proprietária, dando início ao longo trabalho de cadastramento de todas as famílias e beneficiados com o projeto, com elaboração do memorial descritivo individualizado de cada beneficiado e planta.

A NUGEO da Universidade Estadual do Maranhão mapeou as seguintes comunidades no local: Comunidade São Brás e Macaco com área de 805,9656 hec e perímetro de 12.891,93 metros; Comunidade **Alto da Boa Vista com área de 251,9654** e perímetro de 7.660,38; **Comunidade Lago Verde**, com área de 71.3821 hectares e perímetro de 3.937,79; **Comunidade Mata com 108.7541 hec** e perímetro de 5.739,03 metros; **Comunidade Matinha com área de 135,0616** hectares e perímetro de 4.860,45, **Comunidade Paraíso Verde** com 187,6952 e perímetro de 5.450,50 metros; **residencial Olímpico e Raio de Sol** co área de 14,0361 e perímetro de 1.849,38. e **Residencial José Reinaldo Tavares** com área de 37,0741 e perímetro de 3.193,18. Foi detectada que algumas dessas áreas já se encontravam no Município de São Luís, razão pela qual foram estas retiradas do projeto.

Nos relatórios de campo realizado pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar foram identificadas, cadastrados e mapeados com memorial descritivo individualizado, as 74 (setenta e quatro) posses na Matinha. Foram identificados e mapeadas 179 posses na Comunidade Alto da Boa Vista. Foram identificados e mapeados 75 posses no Lago Verde e mapeados 151 posses no Residencial Olímpico e Raio de Sol. Por fim, na Mata foram encontradas 83 posses. Trabalho iniciado em fevereiro de 2018 e finalizado em setembro de 2018.

Em ato inesperado e comovente, em 20 de setembro de 2018 foi firmado um acordo com a empresa Nacional Investimento Ltda. em que esta concorda em doar toda a área identificada pela Prefeitura para o ente municipal, para que então o Cartório do 1º Ofício pudesse efetivar os registros individualizados para as famílias. As áreas remanescentes foram desmembradas e mantidas na propriedade da empresa participante.

A sentença homologatória deste acordo publicado e, posteriormente registrado na matrícula 94.700, em 01 de novembro de 2018. Momento que iniciou a análise da documentação pelo oficial de registro para qualificação registral e registro das 562 (quinhentas e sessenta e duas) matrículas individualizadas identificadas e com posse confirmada.

Segue neste projeto, cópia dos convênios firmados, do processo administrativo que tramitou na Secretaria de Regularização Fundiária do Município, com destaque à ata de acordo firmado entre Prefeitura Municipal, empresa com a participação do Judiciário em todos os momentos, a sentença judicial e os relatórios de mapeamentos da UEMA e da Prefeitura Municipal.

Com o acordo firmado já no mês de setembro de 2018, após a fase mais longa e custosa do projeto que consiste na visita de cada uma das 562 áreas a serem registradas e outras que não foram identificadas como passíveis de regularização por profissionais da Prefeitura Municipal de São José de Ribamar, designou-se para 30 de novembro de 2018 a audiência pública de entrega dos registros para cada um dos 562 beneficiados que tiverem efetuado o pagamento dos tributos e emolumentos, quando não reconhecidos como beneficiados da gratuidade e aos que são beneficiados por lei aos benefícios de isenção das custas e emolumentos, caso estejam também quites na entrega dos documentos pessoais.

Vale ressaltar que foi adotada uma avaliação feita pela Incra da área a ser regularizada, de forma que os valores ficaram abaixo do valor de mercado, facilitando aos beneficiados que não se enquadram como “interesse social” a pagarem os emolumentos cobrados, alcançando-se todos os identificados como beneficiados do projeto. Para fazer prova dos valores cobrados, segue tabela de orçamento fornecida pelo Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar.

Outra preocupação, foi determinar que o registro da área ficasse em nome das mulheres, quando detectada mera união estável com o companheiro, ficando o registro em nome do casal quando comprovado o casamento. Tal medida visa garantir o empoderamento econômico da mulher, permitindo que estas desenvolvam seu empreendedorismo, permitindo seu acesso aos serviços de financiamento e desenvolvimento de negócios, seja ele o agronegócio, seja outro tipo de negócio que sonhe desenvolver.

Nesta última reunião foi firmado o calendário para que o Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar tivesse tempo para qualificar toda a documentação que a Prefeitura deveria entregar, bem como o doador, de forma que pudesse ter tempo para efetuar as devolutivas necessárias.

6.0 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A regularização fundiária possui atualmente como principal regulamento legal a Lei 13.465/2017, também conhecida como Lei Temer. A citada norma facilitou a regularização fundiária, desburocratizando-a e passando para os Municípios, atuação ativa no processo. A norma também preocupou-se em determinar que os registros da regularização ocorram, preferencialmente, em nome das mulheres, atendendo a diretrizes das organizações internacionais quanto ao

empoderamento feminino e incentivo da entrada destas no mercado de trabalho, dando-lhes condições patrimoniais de desenvolvimento de atividades empresariais, por exemplo.

Antes da citada norma, a Lei 11.977/2009 e a 12.424/2009, também chamada de Lei do “Minha Casa Minha Vida”, trazia uma série de dificuldades metodológicas para sua aplicação, deixando a atuação, quase exclusivamente, para iniciativa dos cartórios de Registro de Imóveis. Com a Lei 13.465 a iniciativa sai dos cartórios de registro de imóveis e passa para os municípios. A nova lei trouxe menos exigências que a anterior: regras mais flexíveis; facilidade de registro; menor quantidade de certidões exigíveis; e descreveu melhor as fases do procedimento, reduzindo o tempo do processo.

Com o Município sendo o ator principal dos projetos de regularização fundiária, as iniciativas neste sentido ganharam fôlego, eis que se conquistou um importante aliado à este dever estatal, possibilitando, de fato, a sua realização. Dentre os mais destacados benefícios de incentivar-se a realização de regularização fundiária estão: a entrada de patrimônio imobilizado nos cadastros de terras do país, que proporciona notórios ganhos patrimoniais para a União, Estados e Municípios, visto que tais bens podem suportar financiamento de projetos empresariais, de agronegócios e outros; acesso de parte excluída da população de direitos de propriedade e desenvolvimento de qualidade de vida destes cidadãos.

Além disso, a certeza da propriedade garante pacificação da área, na medida em que procede-se a um reconhecimento da posse, sua legalização, evitando outras invasões nas mesmas áreas já ocupadas por outros pretensos posseiros.

Klaus Deininger, economista da unidade de agricultura e desenvolvimento rural do Banco Mundial tem destacado, em seus artigos sobre a matéria, as vantagens de incentivar-se projetos estatais de regularização fundiária em áreas de agricultura, como é o caso da São Brás Macaco, eis que além de promover acesso à terra, aos mercados da terra e regularização e legalização formal das áreas efetivamente ocupadas, possuem importante impacto na produção agrícola, bem-estar dos cidadãos envolvidos, sustentabilidade ambiental, redução da pobreza e crescimento econômico local e nacional.

Acrescenta o economista alemão, que um dos maiores desafios atuais está relacionado com a Terra e o uso desta. Abordar tais desafios e assegurar, ao mesmo tempo, que as pessoas e as comunidades tenham pleno uso de suas terras, depende que mecanismos de reconhecimento dos direitos formais sobre a terra sejam consistentes, confiáveis e acessíveis.¹ Os mecanismos utilizados pelo presente projeto apresentam as qualidades almejadas pelo Banco Mundial, foi ele consistente, posto que pautado na legislação existente no Brasil e desenvolvimento com a união de esforços do Município, do Judiciário e de instituições públicas de excelência como é o caso da Universidade Estadual do Maranhão e do setor privado, tendo sido todas as etapas realizadas de forma amplamente transparente com a participação ativa dos beneficiados, pela empresa que sofreu a perda do direito de propriedade e demais interessados.

A confiabilidade do projeto também foi observada, com a ativa fiscalização do Poder Judiciário quanto a observação da lei e da transparência plena, bem como pelo controle das informações colhidas pelo Município, evitando fraudes que pudessem vir a ser realizadas por qualquer dos beneficiados ou terceiros. Quanto à acessibilidade, o projeto foi ampliado pelo Município para outras áreas, usando como modelo o projeto-piloto “Imóvel Legal”, já tendo concedido mais de 1.000 registros imobiliários após negociação quanto a dotação de áreas do SPU para o projeto de regularização. Além disso, foi concedido oportunidade a todas as pessoas residentes e trabalhadoras da gleba demarcada para o projeto.

¹ DENINGER, Klaus – La revolucion tecnologica da esperanza a mile s emilliones de personas sin derechos formales sobre la tierra.

Destarte, com base na Lei 13.465/2017, obteve-se parâmetros consistentes para que se desse início ao projeto, por meio de seus instrumentos, outras inovações foram feitas, adequando-se os valores a serem cobrados a título de impostos e emolumentos ou a isenção total destes valores aos beneficiados. Por meio da instituição dos cartórios extrajudiciais de registro de imóveis e a realização dos mapas pela Secretaria Municipal, tudo sob o olhar atento do Judiciário, foi concedido a confiabilidade necessária ao projeto para, por fim, tornar possível o sonho da formal acessibilidade da terra àqueles que já faziam uso dela há 20, 30, 40, 50 anos.

Sabe-se que em menos da metade dos países do mundo tem registrado e cartografado suas terras privadas e públicas. E apenas um terço destes tem registros digitais, medida que facilita a gestão de terras e a torna mais eficiente frente as questões de urbanização e outros desafios ambientais. A informalidade generalizada também deixa as mulheres e outros grupos vulneráveis expostos a insegurança e à perda de direitos. Todo o projeto somente tornou-se possível devido ao esforço hercúleo dos Oficiais de registro do cartório do 1º Ofício que desde 2014 vem implementando gradativamente a digitalização de todos os registros existentes em seus livros, facilitando o gerenciamento dessas informações e trazendo maior segurança jurídica.

Mudar esta situação gera enormes benefícios. Arregaçar as mangas, fazer uso de instrumentos tecnológicos e dar acesso pleno e formal à terra, gera benefícios de todas as naturezas, desde econômico, passando pelo desenvolvimento social, sentimento comunitário, até a pacificação social de enormes áreas conflituosas. Ademais, a transparência tende a aumentar na medida em que os registros tornam-se digitais e porquanto mais eficientes, movimento que têm ganhado força a cada dia.

A política pública implantada pela lei 13.465/2017, reconheceu a possibilidade de concessão de título de registro imobiliário dos imóveis ocupados por população excluída direitos de propriedade sobre o imóvel que ocupam, possibilitando esse acesso a baixo custo deste registro e fornecendo a documentação legal de reconhecimento de seus direitos, com potencial de longo alcance de benefícios financeiros para o desenvolvimento.

Por fim, destaque-se que assegurar os direitos de propriedade desses imóveis preferencialmente para as mulheres e outros grupos minoritários incentiva que o investimento em melhoria da qualidade e produtividade do imóvel sejam garantidos e perpetuados, bem como desencoraja o uso do meio ambiente de forma insustentável, isto ocorre porque a terra onde se produz ou o imóvel onde se vive consiste no principal bem da família, sobre a qual ela se sustenta e, assim, a possibilidade da mulher deter sua propriedade, em seu nome, determina igualdade de oportunidade desta em relação aos homens, sendo incluída por meio de poder de barganha da mulher.

Ademais, caso a legislação não impusesse expressamente essa obrigação, certamente o quadro de propriedade ainda permaneceria majoritariamente aos homens, impossibilitando a mudança deste quadro. Por fim, vale destacar que pesquisas feitas, já detectaram que as mulheres investem mais bem-estar físico e econômico dos filhos, em sua educação do que os homens, bem como elas se mantêm no local e dificilmente deixam-se levar pelas supostas vantagens de venda do imóvel após regularização.

Com tais parâmetros legais e preocupações metodológicas é que o projeto imóvel legal foi desenvolvido ao longo desses dois anos, permitindo àqueles que encontravam-se excluídos do processo de produção, acesso a esta importante fonte de produção, o imóvel, seja ele rural ou urbano. O projeto somente tornou-se possível com a promulgação da Lei 13.465, importante

inovação legal que desburocratizou o processo de regularização fundiária, entregando esta importante política pública nas mãos dos poderes públicos locais, ou seja, aos municípios.

7.0 METODOLOGIA

O projeto precisou da elaboração e tramitação de convênios de cooperação técnica entre o Poder Judiciário, UEMA e Município de São José de Ribamar. Abertura de processo administrativo de regularização fundiária e demarcação urbanística. Trabalho de campo com especialistas para confecção de mapas e memoriais descritivos, sem custos para os beneficiados.

8.0 FONTES DOCUMENTAIS

Segue material relativo aos processos judicial e administrativo, fotos e vídeo contendo o depoimento de alguns beneficiados.

MARÇO / 2014

DOC 01 350
14





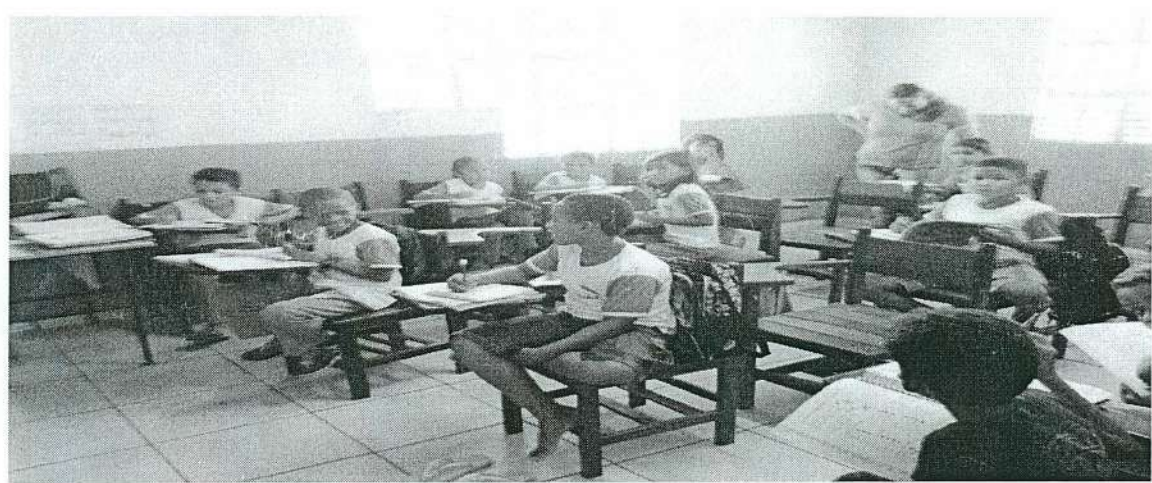
ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Associação dos Moradores



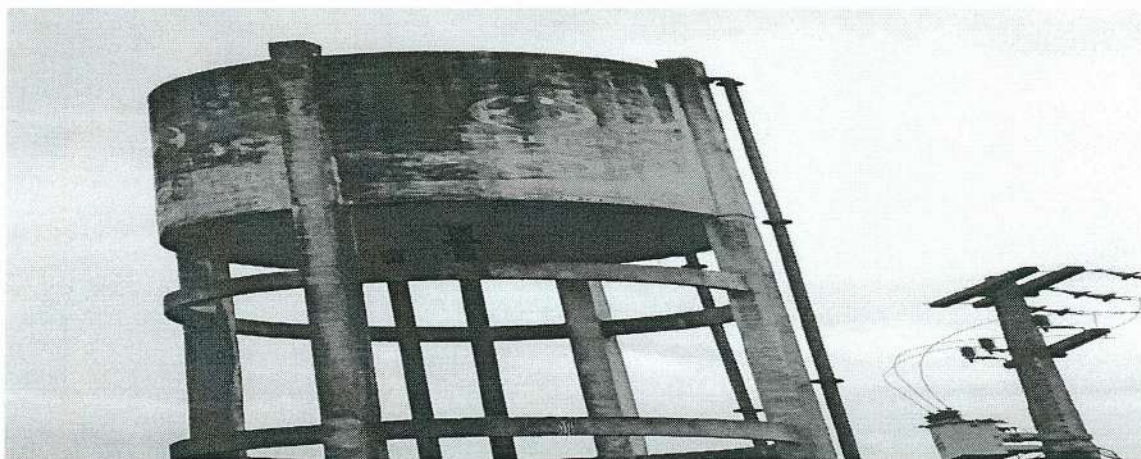
Escola comunitária



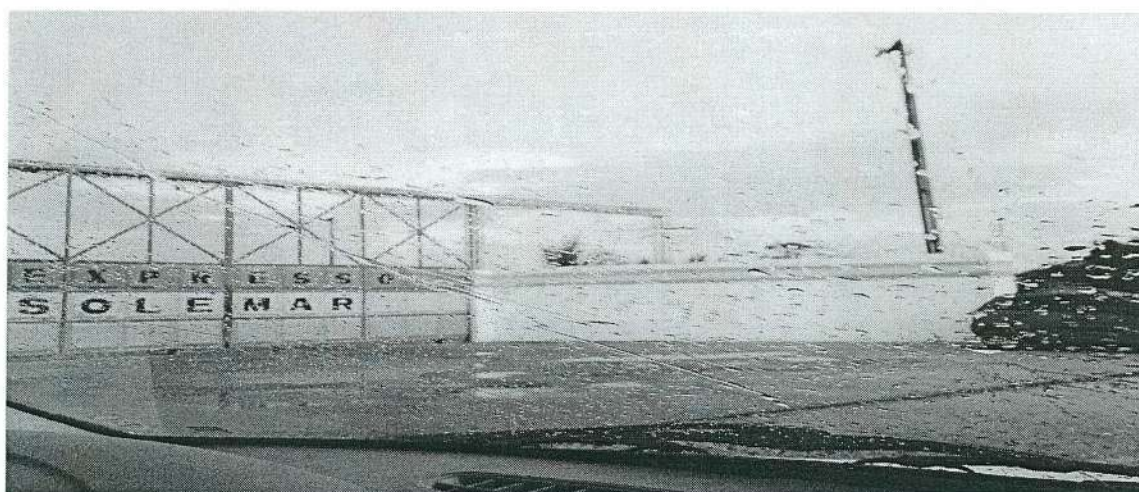
Escola comunitária



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Caixa d'água da CAEMA



Pátio de estacionamento de empresa de ônibus



Escola Municipal de São José de Ribamar

341
LA



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Residência



Residência



Residência

342
10



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Avenida dos agricultores, com eletrificação (José Reinaldo Tavares)



Tipo de construção: Casa de taipa

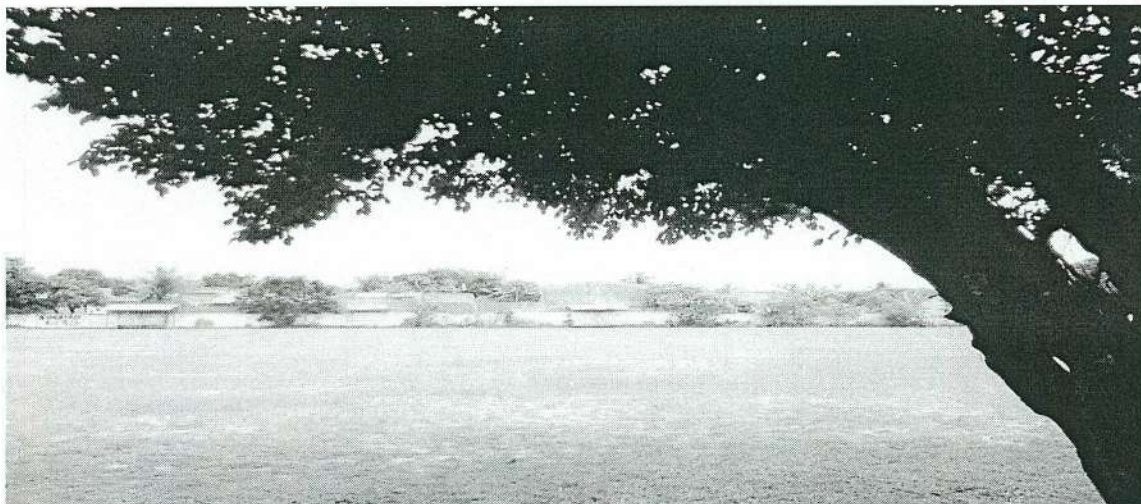


Sítio

343
4



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Campo de futebol da Associação



Sítio servido com rede da Cemar



Sítio servido com rede da Cemar

344
18



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL



Igreja Católica



Residência de dois pavimentos



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
GABINETE DO SECRETÁRIO

PORTARIA N.º 009/2017/GAB/SEMREF/SJR-MA, DE 04 DE JULHO DE 2017.

Dispõe sobre o início do processo de regularização da comunidade rural São Brás e Macaco, e dá outras providências.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, considerando o “Termo de Cooperação” firmado entre o Tribunal de Justiça do Estado Maranhão e o Município de São José de Ribamar, considerando o trânsito em julgado do Processo 81.87.1998.10.0058; e considerando, por derradeiro, o disposto contido nos arts. 22 e 23, da Lei Municipal 1.136, de 4 de maio de 2017, bem como das legislações pertinentes,

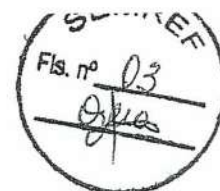
RESOLVE:

Art. 1º Instaurar processo de regularização fundiária, de interesse social, em favor dos moradores da gleba rural denominada “São Brás e Macaco”, de propriedade da Sociedade Butano Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 07.205.735/0001-09, resultado de desmembramento, matrícula 94.700.

Art. 2º Estabelecer os seguintes procedimentos que deverão ser adotados no aludido processo de regularização fundiária:

- I. realizar ato público solene de anúncio e de orientação do processo de regularização fundiária, que deve acontecer ainda no mês de julho do corrente ano;
- II. instalar comissão de acompanhamento dos trabalhos de regularização fundiária, composta por um servidor da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e da Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Abastecimento de São José de Ribamar, garantida a participação de representantes de moradores de cada um dos núcleos atingidos no processo de regularização fundiária;
- III. deflagrar processo de demarcação, com a elaboração da planta da área a ser regularizada, considerando as coordenadas definidas na certidão de inteiro teor referente a matrícula 94.700, expedida pela na Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de São José de Ribamar;
- IV. iniciar o cadastro de moradores que serão alcançados no processo de regularização fundiária bem como elaborar o memorial descritivo;
- V. desmembrar área remanescente resultado do processo de regularização fundiária em favor da proprietária **SOCIEDADE BUTANO LTDA**;
- VI. requisitar da Secretaria Municipal de Receita e Fiscalização Urbanística de São José de Ribamar a elaboração de planta de valor do metro quadrado de imóvel, sem edificação, localizado na área objeto da presente regularização fundiária, para subsidiar eventuais custas.

Jessivan Costa Lopes
Mat. 0491732
05/07/2017
09h52m



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
GABINETE DO SECRETÁRIO

Art. 3º Designar o assessor jurídico desta Secretaria, **NILTON VALDO SOUSA AGUIAR**, mat. 105529, para presidir o presente feito, adotando todas as medidas e providências necessárias ao bom desenvolvimento do aludido processo, tendo como auxiliar o técnico **CARLOS MAGNO NUNES RIBEIRO**, mat. 992685.

Parágrafo único. Eventuais controvérsias serão decididas em conjunto com a Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e com o Juízo da 2ª Vara Cível do Termo Judiciário de São José de Ribamar, tudo em conformidade com as cláusulas consignadas no Termo de Cooperação firmado com TJ-MA e a Prefeitura de SJR-MA.

Art. 4º Fixar o prazo de 60 (sessenta) dias para finalizar o processo de regularização fundiária de São Brás e Macaco.

Art. 5º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas quaisquer disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

DR. DANIEL PEREIRA DE SOUZA
Secretário de Regularização Fundiária





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
GABINETE DO SECRETÁRIO



OFÍCIO 146/2017/GAB/SEMREF/SJR-MA

SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, MA, 04 DE JULHO DE 2017,

AO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, ESTADO DO MARANHÃO.

NESTA.

Prezado(a) Senhor(a),

A fim de garantir a eficácia e a validade da Portaria 09/2017, que segue anexo, solicito sua publicação no Diário Eletrônico Municipal de São José de Ribamar, Estado do Maranhão.

Na certeza do pronto atendimento, votos de estima e consideração.

Sem mais para o momento,

DR. DANIEL PEREIRA DE SOUZA
Secretário Municipal de Regularização Fundiária

Jessivan Costa Lopes
Mat: 099 1732
05/07/2017
09h:20min



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos
Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Tabeliã / Registradora Substituta

Anna Carolina Santos Moura
Tabeliã / Registradora Substituta

Luciano de Sousa Cantanhêde
Escrevente Autorizado



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 94700, registro com o seguinte teor:

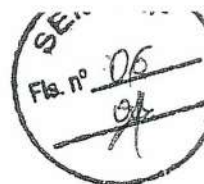
Imóvel constituído das terras que constituem as glebas denominadas **São Brás e Macaco**, situadas neste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme memorial descritivo e planta (assinados pelo Técnico Responsável - Wandro Costa Nogueira - CREA. R.N.P. - 110925547-0), que foi apresentado, a saber: **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO** - Partindo do marco M-1, com coordenadas plana 9.714.348,71m N (norte) e 590.153,72m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Avenida Brasil, limite com a Vila Janaina até encontrarmos o marco M-2, com coordenadas plana 9.711.784,70m N (norte) e 590.239,17m E (leste), com distância de 2.566,06m. Prolongando para o M-2, com coordenadas plana 9.711.784,70m N (norte) e 590.239,17m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Rua N. Sra. da Graça, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-3, com coordenadas plana 9.711.798,91m N (norte) e 591.441,46m E (leste), com distância de 1.202,36m. Prolongando para o M-3, com coordenadas plana 9.711.798,91m N (norte) e 591.441,46m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Rua N. Sra. da Graça, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-4, com coordenadas plana 9.711.767,96m N (norte) e 592.185,24m E (leste), com distância de 753,48m. Prolongando para o M-4, com coordenadas plana 9.711.767,96m N (norte) e 592.185,24m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Rua N. Sra. da Graça, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-5, com coordenadas plana 9.711.727,08m N (norte) e 593.146,01m E (leste), com distância de 1.243,35m. Prolongando para o M-5, com coordenadas plana 9.711.727,08m N (norte) e 593.146,01m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana até encontrarmos o marco M-6, com coordenadas plana 9.711.564,51m N (norte) e 593.633,29m E (leste), com distância de 525,65m. Prolongando para o M-6, com coordenadas plana 9.711.564,51m N (norte) e 593.633,29m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-7, com coordenadas plana 9.711.755,72m N (norte) e 593.744,67m E (leste), com distância de 222,35m. Prolongando para o M-7, com coordenadas plana 9.711.755,72m N (norte) e 593.744,67m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-8, com coordenadas plana 9.711.627,80m N (norte) e 594.020,78m E (leste), com distância de 304,96m. Prolongando para o M-8, com coordenadas plana 9.711.627,80m N (norte) e 594.020,78m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-9, com coordenadas plana 9.711.765,11m N (norte) e 594.398,83m E (leste), com distância de 401,70m.



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular



Clemilson Sousa Moura
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Tabeliã / Registradora Substituta

Anna Carolina Santos Moura
Tabeliã / Registradora Substituta

Luciano de Sousa Cantanhêde
Escrevente Autorizado

Prolongando para o M-9, com coordenadas plana 9.711.765,11m N (norte) e 594.398,83m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-10, com coordenadas plana 9.711.706,27m N (norte) e 594.828,85m E (leste), com distância de 434,73m. Prolongando para o M-10, com coordenadas plana 9.711.706,27m N (norte) e 594.828,85m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana até encontrarmos o marco M-11, com coordenadas plana 9.712.701,31m N (norte) e 596.055,54m E (leste), com distância de 1.578,43m. Prolongando para o M-11, com coordenadas plana 9.712.701,31m N (norte) e 596.055,54m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Estrada Carroçável, limitando com o Sítio Santana, até encontrarmos o marco M-12, com coordenadas plana 9.714.265,53m N (norte) e 595.273,02m E (leste), com distância de 1.748,40m. Prolongando para o M-12, com coordenadas plana 9.714.265,53m N (norte) e 595.273,02m E (leste), deste, confrontando neste trecho, limitando com a Estrada da Mata, até encontrarmos o marco M-13, com coordenadas plana 9.714.359,02m N (norte) e 592.994,11m E (leste), com distância de 2.280,85m. Prolongando para o M-13, com coordenadas plana 9.714.359,02m N (norte) e 595.994,11m E (leste), deste, confrontando neste trecho limitando com a Estrada da Mata, até encontrarmos o marco M-14, com coordenadas plana 9.714.324,00m N (norte) e 591.083,00m E (leste), com distância de 1.912,05m. Prolongando para o M-14, com coordenadas plana 9.714.324,00m N (norte) e 591.083,00m E (leste), deste, confrontando neste trecho com a Avenida Principal Jardim América, até encontrarmos o marco M-1, com coordenadas plana 9.714.348,71m N (norte) e 590.153,72m E (leste), com distância de 928,98m. Assim estamos fechando este polígono irregular. **Área do Terreno: 1.407,06 hectares.** Perímetro: 16.103,35m. Limites e Confrontações: Norte: Geniparana / Jardim da Mata; Sul: Sítio Santana; Leste: Município de São José de Ribamar; Oeste: Vila Janaína / Município de São Luis. **PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE BUTANO LTDA**, empresa com sede e foro na cidade de Fortaleza/CE, na Praça da Empresa, s/nº, inscrita no CNPJ/MF nº 07.205.735/0001-09. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de Novembro de 2015. Cód.16.2. Emolumentos R\$ 50,70; Ferc.: R\$ 1,50. Protocolo nº 90.962. Selo nº 22339432. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 – MATRÍCULA Nº 94.700 - (DESMEMBRAMENTO) - Certifico que procede-se o presente registro, tendo em vista a sentença prolatada, em data de 24 de março de 2015, assinada pela Dra. Ticiany Gedeon Maciel Palácio – Juíza de Direito Titular da 2ª Vara Cível deste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, nos autos da Ação de Reintegração de Posse com Pedido de Liminar - **Processo nº 81.87.1998.10.0058**, que figura como requerente: Sociedade Butano Ltda.; requeridos: Orisbel Sousa Moraes, Valter Emerson Sobral do Carmo e outros, para constar que o imóvel objeto descrito e caracterizado nesta matrícula, foi desmembrado em 05 (cinco) áreas, conforme memoriais descritivos e plantas, assinados pelo Técnico Responsável – Wandro Costa Nogueira – CREA. R.N.P. – 110925547-0, a saber: 1ª) Área com **862,75 hectares**; 2ª) Área com **157,79 hectares**;



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos
Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Tabeliã / Registradora Substituta

Anna Carolina Santos Moura
Tabeliã / Registradora Substituta

Luciano de Sousa Cantanhêde
Escrevente Autorizado



3ª) Área com 78,77 hectares; 4ª) Área com 22,67 hectares; 5ª) Área com 14,03 hectares. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de Novembro de 2015. Cód.16.5. Emolumentos R\$ 401,00; Ferc.: R\$ 12,00. Protocolo nº 90.997. Selo nº 04484164.(ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 02 – MATRICULA Nº 94.700 - Certifico que procede-se o presente registro, tendo em vista a sentença prolatada, em data de 24 de março de 2015, assinada pela Dra. Ticiany Gedeon Maciel Palácio – Juíza de Direito Titular da 2ª Vara Cível deste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão, nos autos da Ação de Reintegração de Posse com Pedido de Liminar - **Processo nº 81.87.1998.10.0058**, que figura como requerente: 'Sociedade Butano Ltda.; requeridos: Orisbel Sousa Moraes, Valter Emerson Sobral do Carmo e outros, para constar que o imóvel objeto descrito e caracterizado nesta matrícula, foi desmembrado em 05 (cinco) áreas, conforme memoriais descritivos e plantas, assinados pelo Técnico Responsável – Wandro Costa Nogueira – CREA. R.N.P. – 110925547-0, foram abertas as matrículas de nºs. 94.701 a 94.705, Fichas 001, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, em 07/05/2015, em que é **proprietária: SOCIEDADE BUTANO LTDA**, já qualificada. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de Novembro de 2015. Cód.16.22.2. Emolumentos R\$ 44,10; Ferc.: R\$ 1,30. Protocolo nº 90.998. Selo nº 04484165. (ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

São José de Ribamar/MA, 4 de abril de 2016.

CLEMILSON SOUSA MOURA
Tabelião Substituto



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS-MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR-MA
Av. Gonçalves Dias, 415, Centro, São José de Ribamar - MA

- ☐ Luciene Castelo Branco Campos dos Santos-Titular
- ☐ Clemilson Sousa Moura - Substituto
- ☐ Liziane Santos Pereira Bosaipo - Substituta
- ☐ Anna Carolina Santos Moura - Substituta
- ☐ Luciano de Sousa Cantanhêde-Autorizado

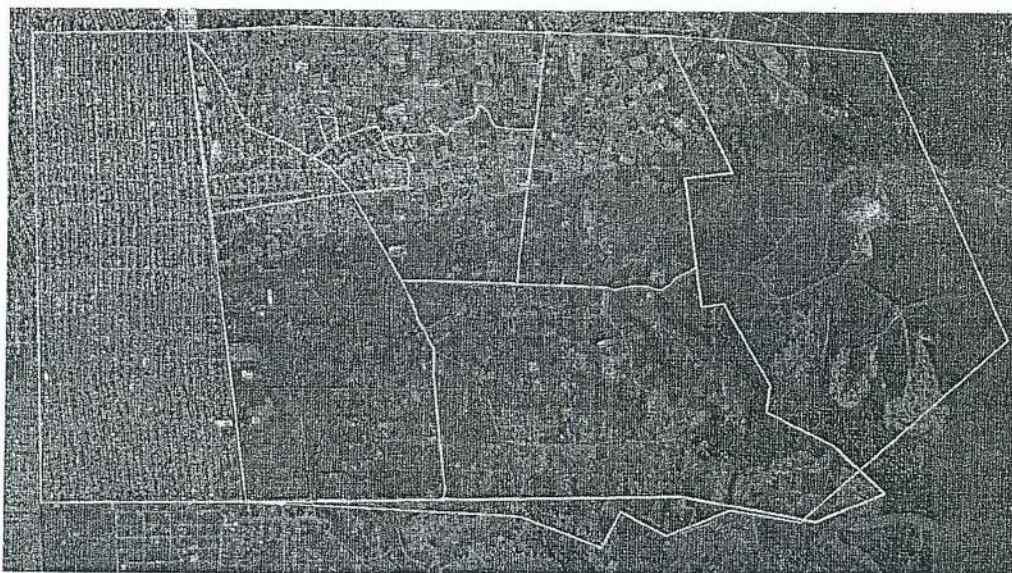


UNIVERSIDADE
ESTADUAL DO
MARANHÃO



RELATÓRIO TÉCNICO

Levantamento Cartográfico na comunidade rural
São Brás e Macaco, São José de Ribamar,
Estado do Maranhão.



Natureza Jurídica
ACT: Nº 06/2017-TJ-MA/UEMA

Executor
NUGEO/CCA/UEMA

São Luís - Novembro de 2017



NÚCLEO
GEOAMBIENTAL

NÚCLEO GEOAMBIENTAL / NUGEO / CCA / UEMA

Universidade Estadual do Maranhão / Criada nos Termos da Lei Nº 4.400 de 30.12.1981
C.N.P.J. 06.352.421/0001/68 - Cidade Universitária Paulo VI - Bairro Tiririca
CEP: 65.055-310 - São Luís - Maranhão - www.uema.br



UNIVERSIDADE
ESTADUAL DO
MARANHÃO



2

GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS AGRÁRIA / NÚCLEO GEOAMBIENTAL

Universidade Estadual do Maranhão

Gustavo Pereira da Costa
Reitor

Walter Canales Sant'ana
Vice-Reitor

Antonio Roberto Coelho Serra
Pró-Reitor de Planejamento

Paulo Henrique Aragão Catunda
Pró-Reitor de Extensão e Assuntos Estudantis

Gilson Martins Mendonça
Pró-Reitor de Administração

Andréa de Araújo
Pró-Reitora de Graduação

Marcelo Cheche Galves
Pró-Reitor de Pesquisa e Pós-Graduação

Francisca Neide Costa
Diretora do Centro de Ciências Agrárias

Jucivan Ribeiro Lopes
Gerente do Núcleo Geoambiental



NÚCLEO
GEOAMBIENTAL

NÚCLEO GEOAMBIENTAL / NUGEO / CCA / UEMA

Universidade Estadual do Maranhão / Criada nos Termos da Lei Nº 4.400 de 30.12.1981
C.N.P.J. 06.352.421/0001/68 - Cidade Universitária Paulo VI - Bairro Tirlirical
CEP: 65.055-310 - São Luís - Maranhão - www.uema.br



EQUIPE TÉCNICA

Jucivan Ribeiro Lopes	Engenheiro Agrônomo Me. em Agroecologia e Agricultura Familiar Especialista em Geoprocessamento Gerente do Núcleo
João Firminano da Conceição Filho	Geógrafo Me. Em Desenvolvimento Socioespacial e Regional Especialista em Geoprocessamento
Hauanen Araújo Rocha	Bióloga Especialista em Geoprocessamento
Elienê Pontes de Araújo	Geógrafa Me. em Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento Chefa do Laboratório de Geoprocessamento





APRESENTAÇÃO

Este relatório apresenta os resultados dos trabalhos Cartográficos realizados nos meses de julho a setembro de 2017, na comunidade São Brás e Macaco, São José de Ribamar. Este trabalho é fruto do Acordo de Cooperação Técnica 06/2017 celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e a Universidade Estadual do Maranhão, com execução do Núcleo Geoambiental (NUGEO/CCA/UEMA).

O levantamento em campo foi realizado em julho de 2017. Logo após o trabalho de campo, que consistiu na coleta de coordenadas e verificações de confrontantes, as atividades passaram a se concentrar no Núcleo Geoambiental (laboratório de Geoprocessamento). Ao total foi mapeada uma área de 805,9656 ha (oitocentos e cinco hectares, nove mil seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados) e um perímetro de 12.891,93 m (doze mil oitocentos e noventa e um metros e noventa e três centímetros).

Após o mapeamento do perímetro total a área foi subdividida em 7 (sete) subáreas, sendo 5 (cinco) enquadrada como classe de comunidades rurais e 2 (duas) classificadas como áreas residenciais. Para cada subárea foram elaborados o Memorial Descritivo e o mapa, adotando-se as técnicas de geoprocessamento e uso dos parâmetros cartográficos oficiais.

A área levantada neste trabalho está inserida no perímetro do imóvel registrado sob a matrícula nº 94.700, nos livros de Registro Geral do município de São José de Ribamar, Estado do Maranhão. Esse imóvel totaliza uma área de 1.407,06 ha (mil quatrocentos e sete hectares e seiscentos metros quadrados) e um perímetro de 16.103,35 m (dezesseis mil cento e três metros e trinta e cinco centímetros).

Ao final foram entregues cópias impressas e eletrônicas do trabalho, tanto para a Comarca de São José de Ribamar, quanto junto a Reitoria da Universidade Estadual do Maranhão. Com isso o Núcleo Geoambiental espera ter cumprido com a sua função técnica, dentro do âmbito desta parceria.





1. OBJETIVOS

1.1 Geral

Regularização Dominial da Comunidade São Brás e Macaco, São José de Ribamar, Estado do Maranhão.

1.2 Específicos

- a) Realizar atividade de campo para obter coordenadas geográficas, utilizando receptor de GPS junto às comunidades rurais da área denominadas São Brás e Macaco;
- b) Construir mapas e Memoriais Descritivos das respectivas áreas mapeadas;
- c) Gerar documentação técnica com base nos padrões cartográficos oficiais e encaminhá-la ao Tribunal e Justiça do Estado do Maranhão.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

- 2.1 Os resultados obtidos neste trabalho foram elaborados a partir de levantamento em campo utilizando-se a tecnologia do Sistema de Posicionamento Global (GPS) para obtenção das coordenadas de cada vértice que compõe cada uma das áreas mapeadas;
- 2.2 Estruturação de Banco de Dados Geográficos (BDG), organizado a partir do software (SIG) Sistema de Processamento de Informações Georeferenciadas (SPRING ver. 4.3.3, INPE);
- 2.3 Uso de Sensoriamento Remoto Orbital (Imagem de satélite de alta resolução) para digitalização dos limites entre as áreas mapeadas, quando estas eram representadas por linhas sinuosas;
- 2.4 Geoprocessamento das informações do BDG para obtenção da área e do perímetro de cada uma das áreas mapeadas e, análise dos dados obtidos;
- 2.5 Elaboração dos Memoriais Descritivos e editoração dos mapas finais.

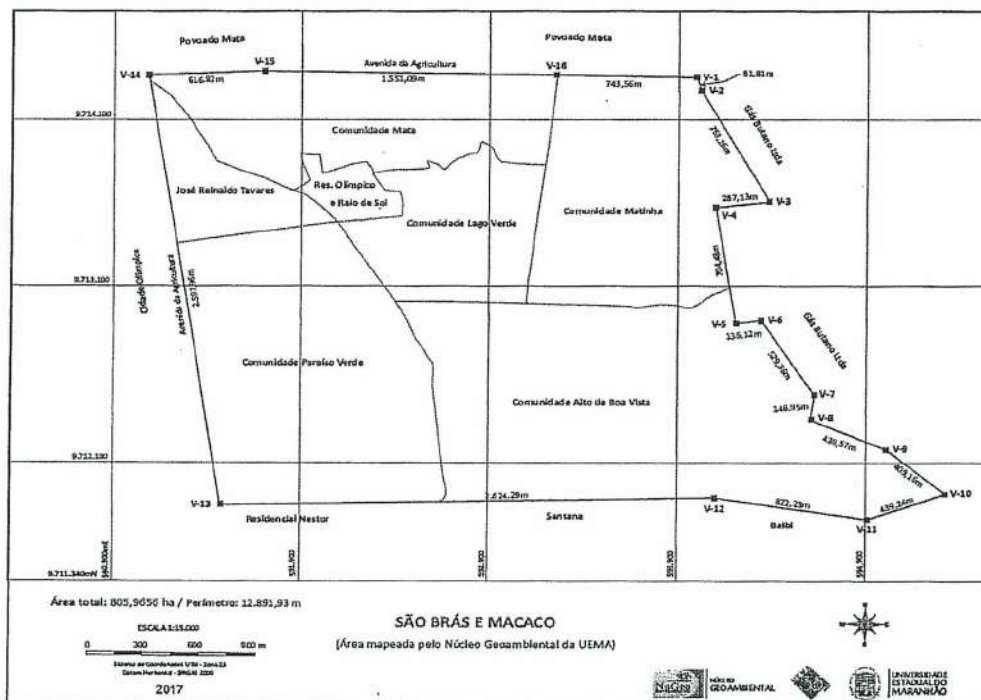


3. RESULTADOS

No total foram mapeadas 7 (sete) subáreas dentro da gleba São Brás e Macaco e, ainda, quantificadas as áreas restantes, ou seja, aquelas áreas dentro da Gleba São Brás e Macaco (matrícula nº 94.700), excluindo-se as áreas mapeadas neste trabalho e aquelas ocupadas pela Cidade Olímpica.

A seguir são mostrados os resultados do mapeamento realizado. Os mapas no formato A3 e os respectivos Memoriais Descritivos encontram-se em Anexo.

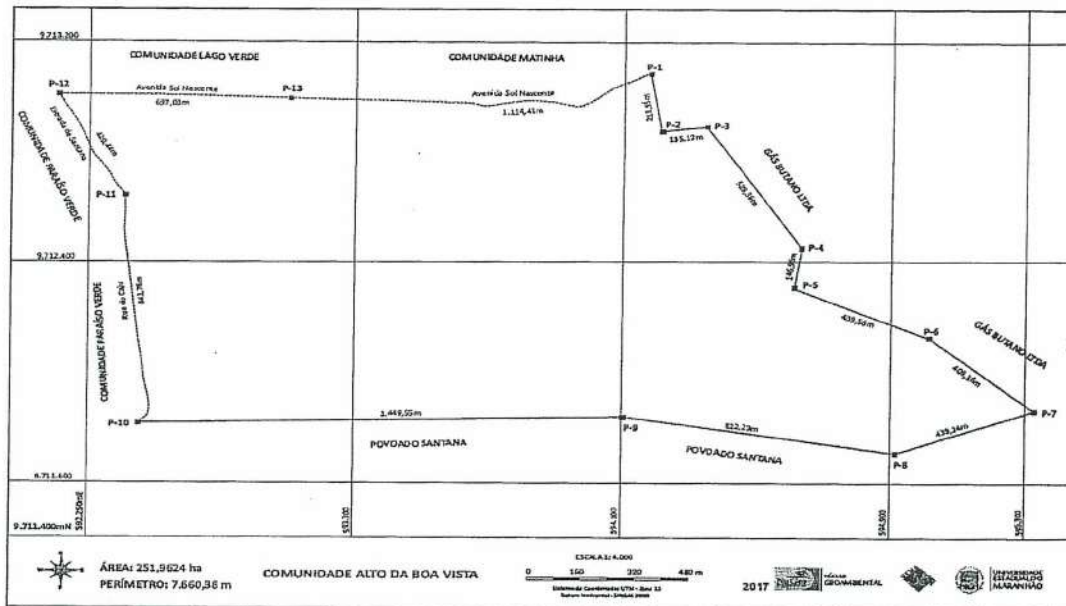
Mapa 1. São Brás e Macaco - Área mapeada pelo Núcleo Geoambiental da UEMA.



COMUNIDADE: SÃO BRÁS E MACACO
ÁREA: 805,9656 hectares
PERÍMETRO: 12.891,93 metros



Mapa 2. São Brás e Macaco - Comunidade Alto da Boa Vista.



COMUNIDADE: ALTO DA BOA VISTA

ÁREA: 251,9654 hectares

PERÍMETRO: 7.660,38 metros

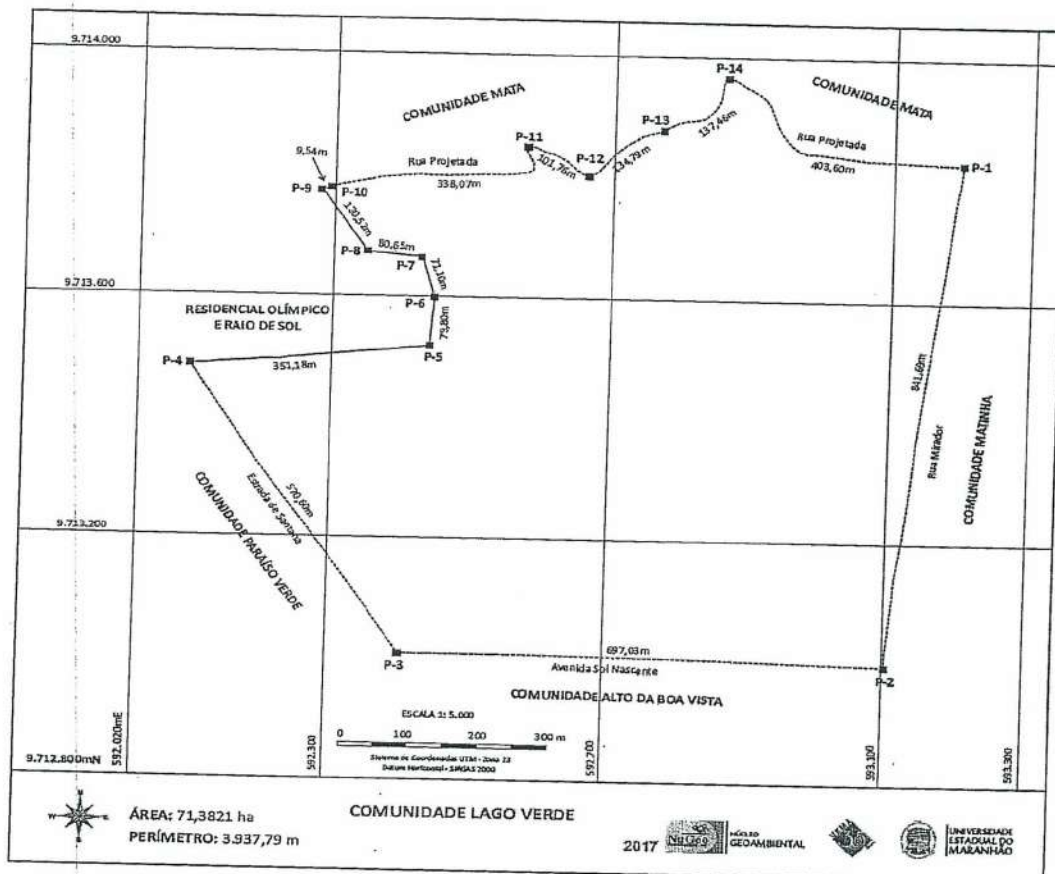


NÚCLEO
GEOAMBIENTAL

NÚCLEO GEOAMBIENTAL / NUGEO / CCA / UEMA

Universidade Estadual do Maranhão / Criada nos Termos da Lei N° 4.400 de 30.12.1981
C.N.P.J. 06.352.421/0001/68 - Cidade Universitária Paulo VI - Bairro Tiririca
CEP: 65.055-310 - São Luís - Maranhão - www.uema.br

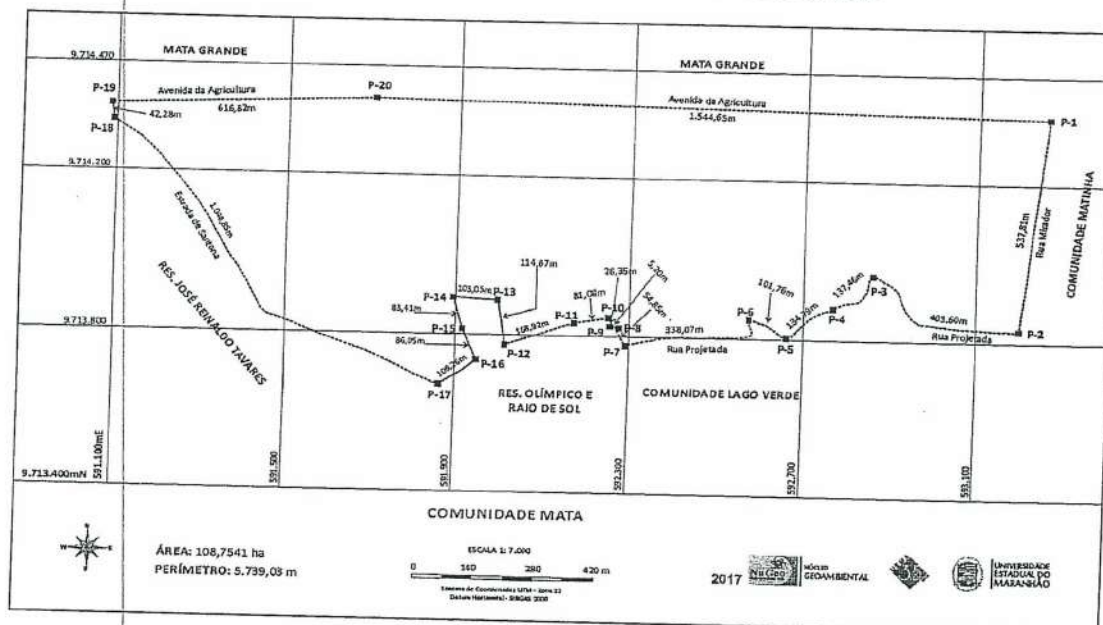
Mapa 3. São Brás e Macaco - Comunidade Lago Verde.



COMUNIDADE: LAGO VERDE
ÁREA: 71,3821 hectares
PERÍMETRO: 3.937,79 metros



Mapa 4. São Brás e Macaco - Comunidade Mata.

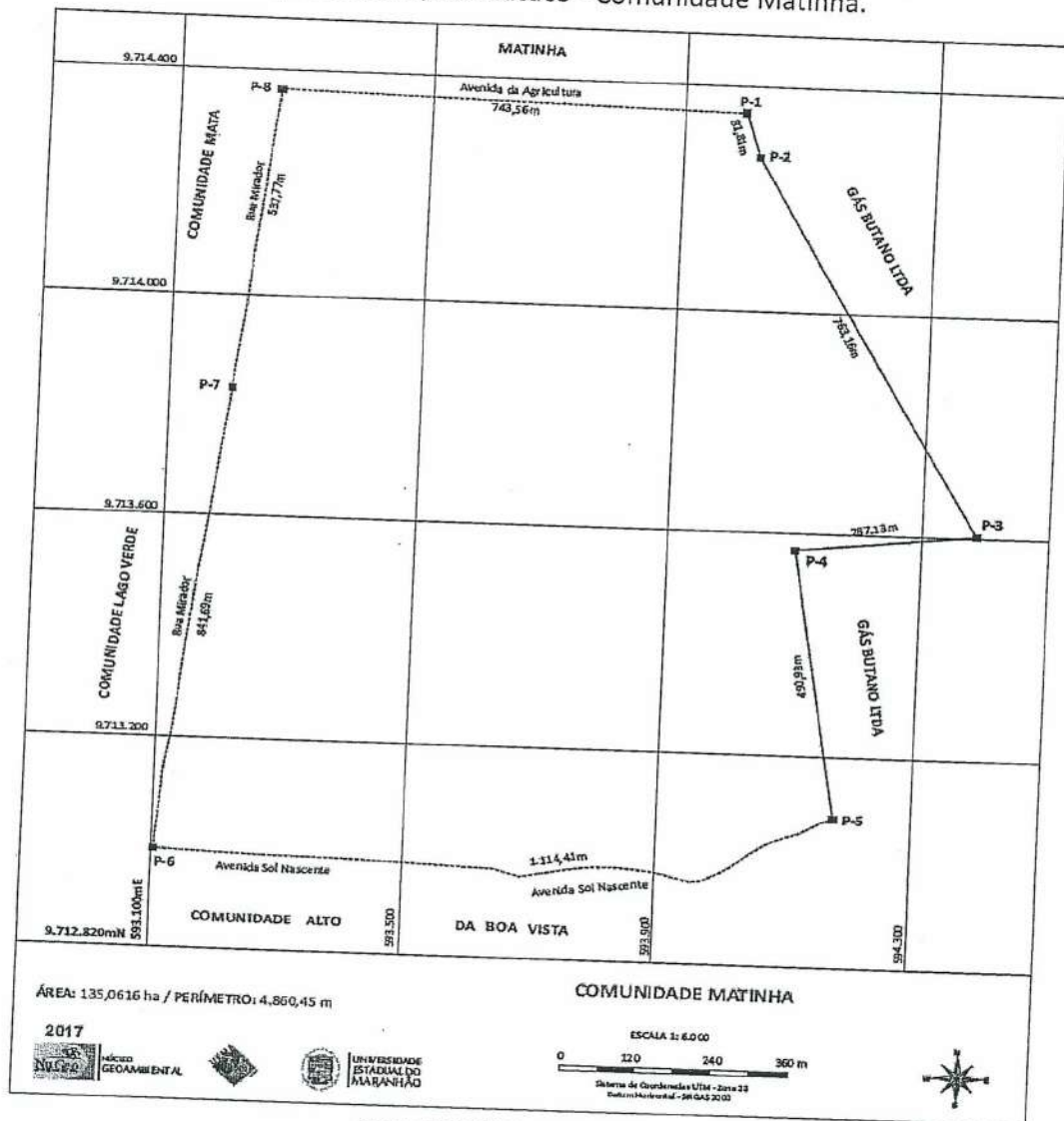


COMUNIDADE: MATA
ÁREA: 108,7541 hectares
PERÍMETRO: 5.739,03 metros





Mapa 5. São Brás e Macaco - Comunidade Matinha.

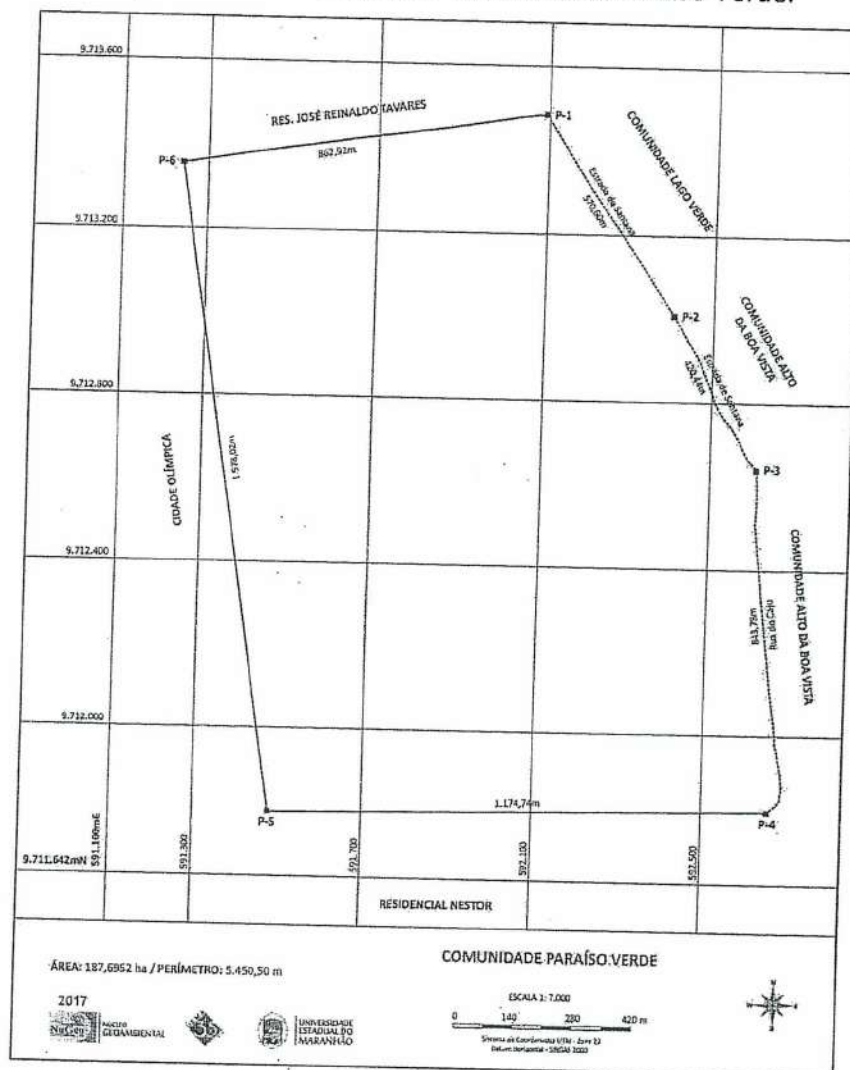


COMUNIDADE: MATINHA
ÁREA: 135,0616 hectares
PERÍMETRO: 4.860,45 metros





Mapa 6. São Brás e Macaco - Comunidade Paraíso Verde.

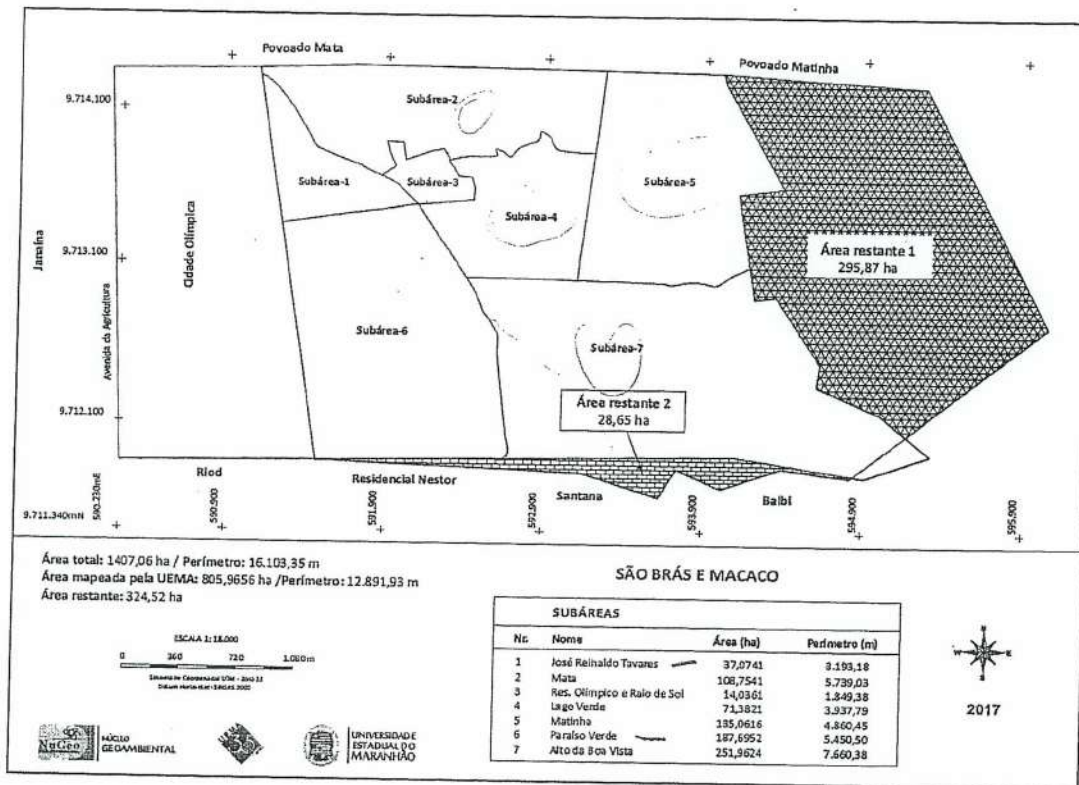


COMUNIDADE: PARAÍSO VERDE
ÁREA: 187,6952 hectares
PERÍMETRO: 5.450,50 metros





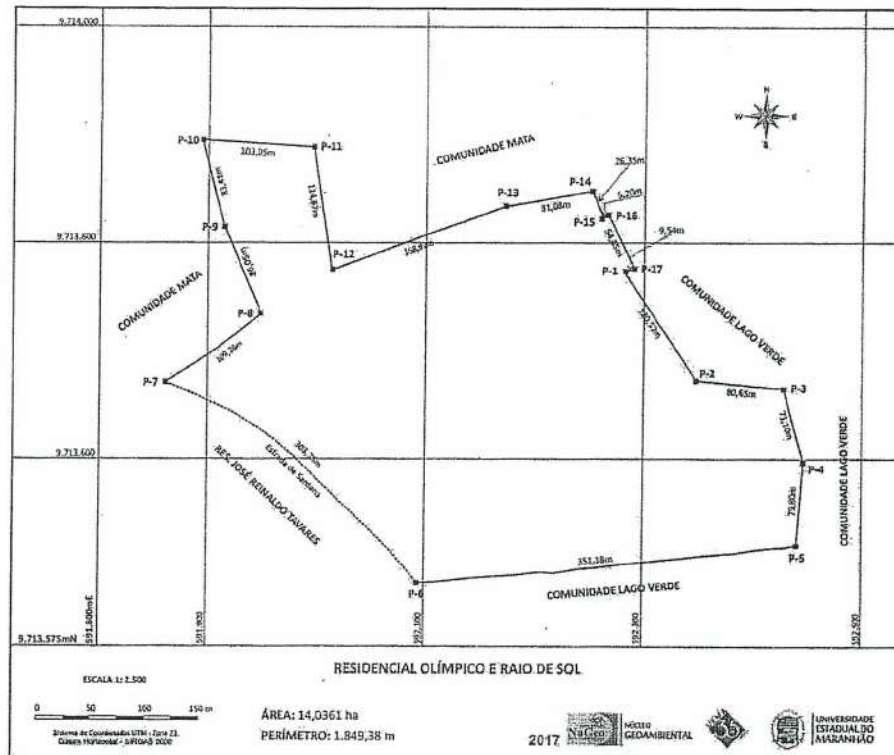
Mapa 9. Gleba São Brás e Macaco.



GLEBA SÃO BRÁS E MACACO
ÁREA: 1.407,06 hectares
PERÍMETRO: 16.103,35 metros



Mapa 8. São Brás e Macaco - Residencial Olímpico e Raio de Sol.



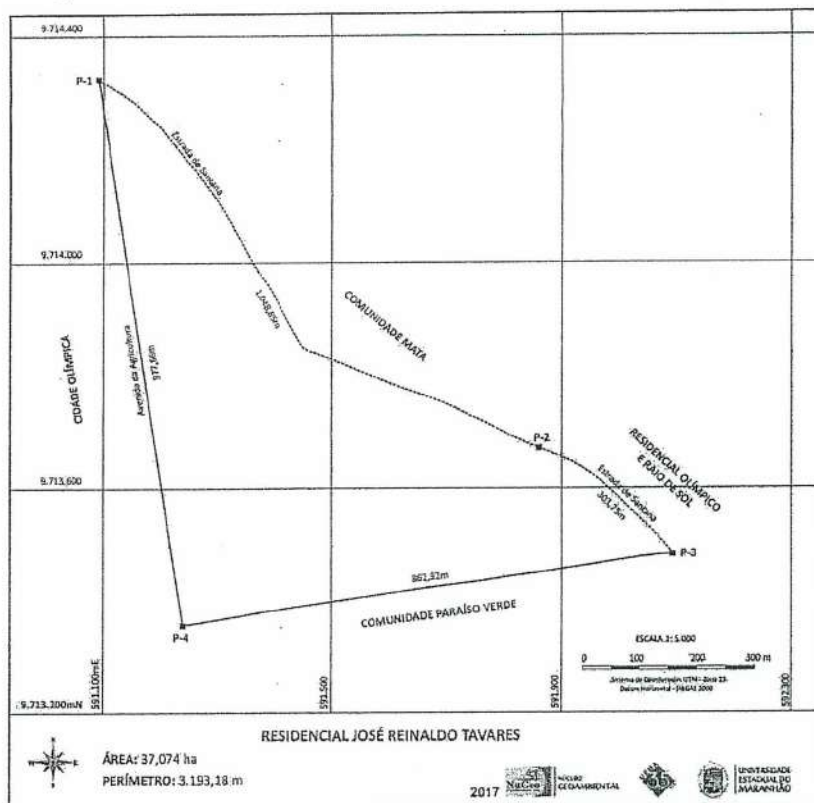
RESIDENCIAL OLÍMPICO E RAIOS DE SOL

ÁREA: 14,0361 hectares

PERÍMETRO: 1.849,38 metros



Mapa 7. São Brás e Macaco - Residencial José Reinaldo Tavares.



RESIDENCIAL JOSÉ REINALDO TAVARES
ÁREA: 37,0741 hectares
PERÍMETRO: 3.193,18 metros





4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As áreas denominadas de "Restante" foram aqui consideradas aquelas áreas dentro da Gleba São Brás e Macaco (matrícula nº 94.700), excluindo-se as áreas mapeadas neste trabalho e aquelas ocupadas pela Cidade Olímpica. Estas áreas totalizaram 324,52 hectares da área total.

No mapeamento realizado pelo Núcleo Geoambiental estas áreas foram representadas por dois polígonos: Restante 1 e Restante 2 (vide Mapa 9). Na área Restante 1, de acordo com informações coletadas junto às comunidades locais encontram-se as empresas de exploração de água mineral: Indaiá e Cocais Maranhenses e o Sr. Newton da Hora, que vem praticando exploração mineralógica de Laterita (piçarra), inclusive com licença para essa exploração obtida junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral - DNPM.

Na área Restante 2, também com base em informações coletadas em campo, junto às comunidades locais, existe a presença de invasões por pessoas para construção de residências.

A Universidade Estadual do Maranhão através do Núcleo Geoambiental realizou este trabalho de apoio às comunidades rurais de São Brás e Macaco, resultado da parceria entre o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão - TJ/MA e a UEMA, com a plena certeza de poder contribuir com a justiça social e com o desenvolvimento rural das famílias locais. Dessa forma, colocamo-nos à disposição do TJ/MA e da sociedade maranhense para o desenvolvimento de parcerias que representem perspectivas de melhoria de vida da sociedade.





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E
PATRIMÔNIO PÚBLICO IMOBILIÁRIO
DIVISÃO DE MAPEAMENTO E ZONEAMENTO URBANO

EXAME TÉCNICO

RELATÓRIO

1. O presente exame técnico levou em consideração as informações contidas no relatório técnico de fls. 91/105, elaborado pelo Núcleo Geoambiental da Universidade Estadual do Maranhão.
2. O exame constatou, ainda, que a área de 1.407,06 hectares, sobre a qual se desenvolveu o citado relatório técnico da UEMA encontra-se inserida tanto no Município de São José de Ribamar quanto no Município de São Luis, ambos no Estado do Maranhão, assim sendo:
 - a) Tamanho da área sob o limite do Município de São José de Ribamar = 554.665 hectares;
 - b) Tamanho da área sob o limite do Município de São Luis = 255.062 hectares.

CONCLUSÃO

A Divisão de Mapeamento e Zoneamento Urbano da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público Imobiliário de São José de Ribamar, concluiu que:

- a) a faixa de terra medindo 554.665 hectares, localizada no âmbito do Município de São José de Ribamar, abriga 05 (cinco) núcleos de moradores rurais, quais sejam: ALTO DA BOA VISTA, LAGO VERDE, MATA, MATINHA E RESIDENCIAL OLÍMPICO.
- b) a faixa de terra medindo 324,52 hectares, também situada no âmbito do município de São José de Ribamar, encontra-se sob o domínio da **SOCIEDADE BUTANO LTDA**;
- c) que os núcleos de moradores denominados PARAÍSO VERDE e JOSÉ REINALDO TAVARES encontram-se em na faixa de terra do limite do Município de São Luis do Maranhão;
- d) que todos os mapas e memoriais descritivos examinados encontram-se dentro do padrões exigidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

São José de Ribamar – MA, 20 de fevereiro de 2018.

IGOR RENAN DE ARAÚJO GOMES
Chefe da Divisão de Mapeamento e Zoneamento Urbano

Igor Renan de Araújo Gomes
Igor Renan de Araújo Gomes
Chefe de Divisão de Mapeamento Urbano
CREA: 111628850-1/MA
Mat. 0992991



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Processo nº 81-87.1998.8.10.0058

Ação de Reintegração de Posse com Pedido Liminar

Requerente: Sociedade Butano Ltda

Requeridos: Orisbel Sousa Moraes, Valter Emerson Sobral do Carmo e outros

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse c/c Indenização por Perdas e Danos e Pedido de Liminar proposta por Sociedade Butano LTDA, atualmente, **NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA** em desfavor de **ORISBEL SOUSA MORAIS, VALTER EMERSON SOBRAL DO CARMO E OUTROS**, na qual sustenta que adquiriu os imóveis constituídos das glebas São Braz e Macaco com 1.436.74,79 ha, os quais foram registrados na matrícula nº 16.494, Livro n.º 2-B/F, fls.21, Registro nº 02, do Cartório desta Comarca.

Narra que a terra foi demarcada através do processo nº 487/77 da Justiça Federal, sendo que a mesma é utilizada para o desenvolvimento das atividades industriais da autora.

Descreve que durante muito tempo exerceu a posse mansa e pacífica das terras, mas em julho de 1996 ocorreu uma invasão em 270 ha da área, os quais acabaram sendo adquiridos pelo Estado do Maranhão e, atualmente, constituem o bairro Cidade Olímpica.

Descreve que o restante da área foi invadida, sendo que o esbulho se comprova através das fotografias em anexo.

Ao final, pleiteia a concessão de liminar, a fim de que seja reintegrada na área objeto da lide. No mérito, pleiteia a procedência da ação com a sua reintegração definitiva no bem e a condenação dos requeridos em perdas e danos, custas processuais e honorários advocatícios.

Instruiu o feito com os documentos de fls.07/62.

Nesse íterim, a liminar de reintegração de posse foi deferida, com base na decisão de fls.64/66, sendo que o oficial de justiça informou à fl.80 que realizou a reintegração de posse ao autor, mas no dia seguinte fora constatado que os requeridos retornaram ao local e iniciaram a construção de alguns casebres (fl.80).

Destarte, os requeridos apresentaram contestação e documentos às fls.69/76, sendo que o requerente juntou réplica às fls.83/84.

[Assinatura]

515
14



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Processo nº 81-87.1998.8.10.0058

Ação de Reintegração de Posse com Pedido Liminar

Requerente: Sociedade Butano Ltda

Requeridos: Orisbel Sousa Moraes, Valter Emerson Sobral do Carmo e outros

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse c/c Indenização por Perdas e Danos e Pedido de Liminar proposta por Sociedade Butano LTDA, atualmente, **NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA** em desfavor de **ORISBEL SOUSA MORAIS, VALTER EMERSON SOBRAL DO CARMO E OUTROS**, na qual sustenta que adquiriu os imóveis constituídos das glebas São Braz e Macaco com 1.436.74,79 ha, os quais foram registrados na matrícula nº 16.494, Livro nº 2-B/F, fls.21, Registro nº 02, do Cartório desta Comarca.

Narra que a terra foi demarcada através do processo nº 487/77 da Justiça Federal, sendo que a mesma é utilizada para o desenvolvimento das atividades industriais da autora.

Descreve que durante muito tempo exerceu a posse mansa e pacífica das terras, mas em julho de 1996 ocorreu uma invasão em 270 ha da área, os quais acabaram sendo adquiridos pelo Estado do Maranhão e, atualmente, constituem o bairro Cidade Olímpica.

Descreve que o restante da área foi invadida, sendo que o esbulho se comprova através das fotografias em anexo.

Ao final, pleiteia a concessão de liminar, a fim de que seja reintegrada na área objeto da lide. No mérito, pleiteia a procedência da ação com a sua reintegração definitiva no bem e a condenação dos requeridos em perdas e danos, custas processuais e honorários advocatícios.

Instruiu o feito com os documentos de fls.07/62.

Nesse íterim, a liminar de reintegração de posse foi deferida, com base na decisão de fls.64/66, sendo que o oficial de justiça informou à fl.80 que realizou a reintegração de posse ao autor, mas no dia seguinte fora constatado que os requeridos retornaram ao local e iniciaram a construção de alguns casebres (fl.80).

Destarte, os requeridos apresentaram contestação e documentos às fls.69/76, sendo que o requerente juntou réplica às fls.83/84.

515
4



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Às fls.88, os requeridos informam ao juízo que fora interposto agravo de instrumento, o qual não foi conhecido pela Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Maranhão (fl.102).

Em petição de fls.107/110, o autor informa que os requeridos retornaram para a área e já realizaram construções de alvenarias, portanto, pleiteia a expedição do mandado de reintegração de posse.

Nesta seara, fora determinada a realização de uma inspeção na área, a qual foi realizada, conforme certidão juntada à fl.120.

A audiência preliminar designada à fl.124 foi remarcada, haja vista a ausência de intimação dos requeridos (fl.125), sendo que as audiências redesignadas às fls.147, 187, 191 e 205 também não ocorreram, ante a impossibilidade de localização dos requeridos.

Às fls.212/215, o requerente pleiteia a expedição de mandado de reintegração, sendo que, em despacho de fl.215-v, fora determinado que o oficial de justiça realizasse um levantamento da situação da área, o qual foi realizado, consoante a certidão juntada à fl.221.

Realizada audiência às fls.222/229, a qual foi redesignada, em face do pedido de liminar e da realização levantamento da situação da área procedido pelo oficial de justiça (fl.221).

Nesse ínterim, a liminar de reintegração de posse de fls.64/66 foi revogada, com base na decisão proferida às fls.251/253. Desta última decisão o autor interpôs agravo de instrumento às fls.266/283, o qual não foi conhecido, consoante acórdão da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Maranhão (fls.399/400).

Destarte, em manifestação de fls.296/313, a Defensoria Pública do Estado requer a juntada do pedido de assistência jurídica, bem como a conversão da presente ação possessória em indenizatório em face do município de São José de Ribamar/MA e São Luís/MA.

Em nova audiência realizada às fls.314/320, o Defensor Público reiterou o pedido de conversão desta possessória em ação de indenização, sendo que as partes declinaram as provas a serem produzidas.

Nesta seara, este juízo realizou uma inspeção judicial na área em questão, conforme termo de inspeção juntado às fls.338/344.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Destarte, a audiência de instrução e julgamento foi realizada à fl.455, na qual foram colhidos os depoimentos das partes e testemunhas presentes.

Em decisão de fls.463/466 foi indeferido o pedido de conversão da ação possessória em indenização, da inclusão dos municípios de São Luís e São José de Ribamar no pólo passivo e da realização de prova técnica pericial.

Outrossim, os requerentes apresentaram alegações finais às fls.471/497 e os requeridos juntaram suas alegações derradeira às fls.501/508.

Em seguida, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Decido

Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse c/c indenização por perdas e danos e pedido de liminar *inaudita altera pars* proposta por Nacional Investimento e Participações LTDA (Sociedade Butano Ltda) em face de Orisbel Sousa Moraes e outros, na qual pleiteia a sua reintegração no imóvel constituído das glebas São Braz e Macaco com 1.436.74,79 ha, São José de Ribamar/MA.

Na espécie, é importante destacar que a reintegração de posse é o remédio processual adequado à restituição da posse àquele que a tenha perdido em razão de um esbulho, sendo privado de seu poder físico sobre a coisa.

Não é suficiente o incômodo, sendo essencial que a agressão provoque a perda da possibilidade de controle e atuação material no bem antes possuído, uma vez que nos termos do art. 926 do CPC: "o possuidor tem o direito de ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no caso de esbulho."

Para tanto, há que se provar nos autos a efetiva posse, direta ou indireta do autor para que se possa reintegrá-lo a um *status quo ante* que é a posse do imóvel, sob pena de não se falar em ação de reintegração de posse e sim de imissão na posse, por tal motivo, cabal é conhecer a definição de posse segundo o artigo 1.196 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade.

Tal definição é fundamental para a perseguição de um direito possessório, pois sem posse, como se poderia falar de ação possessória? Disto provém, portanto, que a ação possessória só pode prosperar sob o palio da comprovação da posse, direta ou indireta.

516
L4



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

É necessário atinar que a posse é diferente de propriedade, na lição de Antônio Carlos Marcato, "enquanto a propriedade é o poder de direito sobre a coisa, a posse é o poder de fato, ou seja, a exteriorização de um direito sobre o bem possuído, importando para sua caracterização, a utilização econômica da coisa, ainda que exercida in nomine alieno."

Destarte, a posse está mais ligada ao uso de fato, pleno ou não, de um bem, móvel ou imóvel, do que o título ou registro cartorário do mesmo, sendo que, eventualmente, pode haver simbiose entre a propriedade (domínio) e posse (exercício de poder de fato sobre a coisa), o que também pode não ocorrer simultaneamente.

No entanto, insta salientar que o conceito de posse deve ser pautado nos parâmetros constitucionais vigentes, pois, conforme afirma Orlando Gomes¹, não se pode tutelar o conceito de posse com base unicamente no Código Civil, senão vejamos:

"(...) O Código Civil de 2002 se mantém nessa linha com a redação dada ao art.1196 e utiliza-se do mesmo conceito de posse do Código de 1916, adotando a teoria objetiva da posse de R. Von Lhering. O tema, porém, está informado por uma principiologia axiológica de índole constitucional. De um lado, assumiu a Constituição de 1988 a missão de conferir estatuto elevado à proteção possessória concernentes à função social da propriedade. Não pode mais a tutela da posse ser focalizada somente no abrigo do Código Civil, consoante os dispositivos estatuídos a partir do art. 1.210. Pareceu a disciplina insular. **O leme que traça essa nova arquitetura navega pelo foro constitucional, conjugando Direito Civil e Constituição. É na interseção desses dois campos que se apresenta o fundamento contemporâneo do regime tutelar da posse (...).**"

Assim sendo, por mais que o texto constitucional garanta o direito à propriedade (art.5º, inciso XXII), este também estabelece como direito fundamental a necessidade da propriedade atender a sua função social (artigo 5º, inciso XXIII).

Pois bem, com base nesses elementos e na análise detida dos autos, verifico que o requerente não logrou êxito em comprovar a melhor posse, uma vez que a ocupação da área em litígio ocorreu em 1998, sendo que não foi demonstrado, de forma robusta, os elementos característicos da posse praticados pelo autor, pois, como alegado na própria inicial, em 1996 uma parcela da área já havia sido ocupada, sendo que esta fora desapropriada pelo Estado do Maranhão e tornou-se o bairro conhecido como Cidade Olímpica, o qual encontra-se em fase de

¹ Gomes, Orlando, - 21ª ed. Ver. e atual. / por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: forense, 2012.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

regularização fundiária pelo Governo do Estado do Maranhão com a entrega dos títulos de propriedades para os ocupantes daquela área.

Outrossim, as provas carreadas aos autos indicam que, desde a primeira ocupação, os requeridos tinham como foco adquirem moradia e, para tanto, já foram constituídas mais de 08 (oito) comunidades, dentre as quais destaco a comunidade "Residencial José Reinaldo Tavares" que foi objeto de inspeção realizada por oficial de justiça em 2002 quando verificou que no local já possuía casas de taipa e algumas casas de alvenarias, bem como a construção de uma escola, sendo que o oficial relata que um dos moradores informou que na área já existiam 1.800 (mil e oitocentas) famílias, as quais estavam pleiteando do Governo do Estado a desapropriação da área para a regularização de suas moradias.

Assim sendo, as circunstâncias descritas nos autos comprovam que a ocupação da área já ultrapassou até o prazo constitucional para a aquisição da propriedade por usucapião, qual seja, 15 (quinze) anos, uma vez que as pessoas já estão no local há mais de 17 (dezessete) anos, sendo que, atualmente, já são servidas pelos serviços básicos do estado, tais como energia elétrica fornecida pela Companhia Energética do Maranhão - CEMAR e o abastecimento de água e esgoto ofertado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão - CAEMA.

Estes fatos restaram comprovados por meio do levantamento da área realizado pelo oficial de justiça em 02 de dezembro de 2013 (fl.221) e pela inspeção judicial realizada por este juízo em 05 (cinco) de maio de 2014 (fl.338), senão vejamos:

"(...) procedi a investigação, *in loco*, o qual conforme levantamento constatei haver na área a qual abrange São Braz e Macaco; a existência de luz elétrica fornecida pela Companhia Energética do Maranhão, com postes e medidores nas residências; a grande maioria das casas são de alvenaria, compostas de poços artesianos para fornecimento de água e com fossas sépticas, não sendo ligada a rede da CAEMA; existem ruas no local as quais são empicarradas, 01 igreja Evangélica, possui um Posto de Saúde e 01 Escola do Município de São Luís, no Residencial Olímpico, a qual esta dentro da área do São Braz e Macaco, e que corresponde aproximadamente 1.020 hectares." (investigação realizada pelo oficial de justiça – fl.221).

"(...) Inicialmente, parou-se na sede da Associação dos moradores, localizada na área em litígio, na Comunidade José Reinaldo Tavares, onde existe uma escola comunitária. Seguindo pela Avenida dos Agricultores, vislumbrou-se que esta faz divisa entre a Cidade Olímpica e outras nove comunidades: Comunidade José Reinaldo Tavares, Sarney costa, Sol Nascente, São Braz Macaco, Onze Irmãos, Bela Vista, Raio de Sol, Três Palmeiras, Residencial Olímpico. Durante a inspeção



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

foi possível verificar a existência de ocupações antigas e bem estruturadas com pátio de estacionamento de empresa de ônibus, fazendas, sítios, residências, escola comunitária, poço da CAEMA e comércios. Toda área inspecionada é servida pela CEMAR. Foi verificada também a existência de novas construções de alvenaria, algumas de vários pavimentos e outras residências simples, ainda com construção de 'taipa'. Na área denota-se existência de ocupações residenciais urbanas antigas e recentes, estando bem povoada e outras de natureza rural, seguindo o critério de utilização do imóvel." (Inspeção Judicial realizada em 05.05.2014)

Além disso, a Prefeitura de São José de Ribamar, através da Secretaria Municipal de Urbanismo realizou, em 20 de fevereiro de 2014, realizou um laudo técnico preliminar (fl.305), no qual constatou a existência de moradias, creche, transporte público, iluminação pública, entre outros, o que reforça a tese de que a posse dos requeridos é mansa, pacífica e duradoura, uma vez que a área foi destinada para cumprir o direito constitucional à moradia.

Diante disso, vale destacar um trecho do laudo apresentado pelo município de São José de Ribamar/MA, *in verbis*:

"Informamos que após vistoria na vila José Reinaldo Tavares, realizada pelo setor de Assistência Social desta Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH foi constatado que a comunidade possui as seguintes benfeitorias: Arruamento; Poços artesianos com 900 metros de rede de esgoto e duas caixas d'água; Prédio próprio da associação de moradores; área de lazer iluminada, próxima à sede da associação de moradores e mantida pela mesma; Iluminação pública parcial; uma creche e uma escola de primeiro grau construída pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar; Vários templos religiosos servindo a comunidade; Transporte Público; Atendimento por rede elétrica regular com posteamento da CEMAR; Por fim, este laudo preliminar, elaborado a pedido da Defensoria Pública estadual, visa demonstrar que se trata de ocupação consolidada, com casa de alvenaria, pequeno comércio local, atendido por transporte coletivo com famílias que vivem no local a mais de dez anos."

Dessa forma, os elementos descritos acima se coadunam com a teoria objetiva de Ihering, adotada pelo Código Civil para a definição de posse, uma vez que os requeridos atribuíram uma destinação social à área em questão, bem como possuem o poder de fato sobre o bem, tanto é que ao logo desse período construíram suas moradias de alvenarias, com ruas aterradas, comércios, sítios, fazendas, áreas de plantação, creches, escolas, posto de saúde, entre outros, sendo que a comunidade que se formou na área objeto do litígio já é guarnecida pelos serviços públicos essenciais, tais como água, esgoto e energia elétrica.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

518
14

Essa situação, qual seja, possuir de fato os poderes inerentes aos de proprietário, foi cabalmente demonstrava através dos depoimentos da partes e testemunhas, uma vez que as mesmas são uníssonas ao afirmarem que não tinham conhecimento de que a área pertencia aos autores, sendo que ocuparam o local no intuito de conseguirem suas moradias e já estão a muito tempo na área, na qual constituíram famílias e, em tese, já somam mais de 10.000 (dez mil) pessoas.

Assim, vale transcrever trechos dos depoimentos das partes e das testemunhas apresentadas na fase de instrução processual, senão vejamos:

"(...) Que é presidente da associação de moradores da comunidade José Reinaldo Tavares (...) **que a ocupação maior ocorreu na sua época; que na época existiam muitas casas de taipa; que fizeram um projeto de aluguel social fizeram as casas de tijolo; que tem uma parte do terreno que alega no inverno e a defesa Civil vai ao lugar e concede um aluguel social no valor de R\$ 200,00; que tem um núcleo comunitário de defesa civil que faz a análise das casas e repassa para a Defesa Civil; que esse núcleo existe desde 2008; que faz o cadastro e encaminha para o CRAS e este faz o cadastrados e envia para a SENCAS; que no local já existe transporte público ônibus; que já tem dois poços realizados pela Governo Público – CAEMA; que no local já tem água e ônibus e isso faz com que as pessoas fiquem no local; que quando chegou não tinha iluminação pública mas já tinha energia elétrica; quando chegou já tinha escola e posto de saúde; que quando chegou o transporte público ficava um pouco distantes; que na comunidade tem padaria, comércios, açougue; que no bairro tudo tem; que quando precisa melhorar pede para a prefeitura de Ribamar e São Luís; que a maioria das pessoas são de eleitores de São Luís; que antes de morar lá em 2005/2004, freqüentava o local por causa da lago e já via as fazendas na área; que sabe que tem gente que tem documento do cartório de Ribamar dizendo que é dono; que em 2005 quando foi morar no local, mas não sabia que a área pertencia a autora; que se assustou quando recebeu a intimação, pois não sabia; que estava tranquilo, mas desse dia em diante não teve mais sossego; que o transporte público atenda as 11 comunidades; que tem alguns que estão longe 01 Km, que tem projetos na prefeitura de Ribamar e São Luís para asfaltar; (...) que tem escola pública; que o posto de saúde é bem próximo, pois fica na cidade olímpica; que os agentes de saúde visitam a localidade; que não sabe como a empresa Solimar adquiriu a área de sua garage; que esta foi para o local em 2006/2008, mas não sabe dizer o ano exato; que no local roda a**

Spuf



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Solimar, a primor, a tapajós e a Menino Jesus de Praga; que soube que a área era do autor somente em 02/12/2013 quando recebeu a intimação; que não sabe informar o endereço descrito na Vila Nova Olímpica; que a Vila Nova Olímpica e vizinha a área José Reinado Tavares; que a área que pertence a São Luís é 180 ha e a José Reinado Tavares é 90ha; que não soube de diligência anteriores para desocupar área; que somente teve ciência quanto consultou os autos; **que não existe a empresas que vende lote; que todas as casas ocupados são para moradia;** que viu dos documentos do cartório, mas não chegou a ler; que associação de moradores tem uma escritura pública dessas tirada pelo presidente anterior; que lá na associação tem uma certidão dessas; que em 2005 já existia umas 08 comunidades; que nesta época não existia a três Palmeiras e a bela vista; que a bela vista tem uns 130 famílias/casas; que a três palmeira tem em torno de 120 a 130 famílias;" (Francisco Luciano Freire Santiago – Presidente d Associação de Moradores)

"(...) que tomou ciência da ação em dezembro de 2013; que nenhum dos moradores sabia que tinha esse processo; que um a pessoa recebeu a intimação e nos procurou para informar; que reside na área há 15 (quinze) anos; **que foi para a área em 1988; que a ocupação de deu por conta da área ser toda de mata fechada e ao lado da cidade olímpica; que a área tinha problemas de segurança; que algumas pessoas que não onde morar e resolveram adentrar na área;** que no início eram umas 500 pessoas; que soube da ocupação por informação de terceiro; que todos começaram a fazer suas casas; que antes morava com sua mãe; que nunca soube de ações na época; **que para eles a área era do estado; que não tinha informação de que tinha proprietário; que a primeira foi José Reinaldo Tavares;** que depois vieram Onze Irmão, Bela Vista, Sarney Costa, São Brás macaco, Raio de Sol, Três Palmeira, Residencial Palmeira; que todas as comunidades estão próximas; que uma parte é município de Ribamar e outro de São Luís; que de Ribamar tem uma escola dentro do Reinaldo Tavares; **que de São Luís tem coleta de lixo, iluminação pública; que tem posteamento fornecido pela CEMAR; que tem rua de piçarra;** que pertence a Ribamar a Onze Irmão, Bela Vista, Residencial Olímpica, Raio de Sol, Três palmeira e Sol nascente; que o restante é São Luís; que Sarney Costa e José Reinaldo Tavares é São Luís; que pediu o município de São Luís e de São José de Ribamar para realizar a regularização fundiária; que o posto de Saúde é próximo fica no município de São Luís; **que os agentes de saúde visita, periodicamente todas as família de Ribamar e São Luís; que tem água encanada fornecida pela CAEMA; que a prefeitura de São Luís implantou o aluguel social e com isso as pessoas foram fazendo sua casas; que envolvendo todas as comunidades chega-se a quase 10.000 (dez mil)**



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

519
H

famílias; que agora em dezembro de 2013 vieram saber que a área era da Gás Butano; que essas pessoas não residem na comunidade; que eles não mais residem na área; que a área foi ocupada pela comunidade; que não conhece a área toda, pois a área é muito grande; que a área serve de moradia; que a escola citada é pública; que não foram procurado sobre a reintegração de posse; que não tem pessoas novas chegando; que os moradores da área são de 10 anos; que muita gente não tinha condição de fazer uma casa de alvenaria; que estão construindo agora; que não tem informações de novos ocupantes; que as construções são de moradores antigos; que sabe da existência de sítios; que esta são de pessoas cultivando; que não sabe da ocupação dessa área de sítio; que não tem visto imóveis com a placa de vendas;"
(Wellington Silva Batalha)

"(...) que foi morar na cidade olímpica há uns 16 anos; que a área onde mora foi desapropriada do Estado; que a ocupação José Reinado Tavares deve ter uns 15 anos; que desde essa período foi aumentado às outras ocupações; que quando tem uma ocupação vem grupo de pessoas; que na época deve ter sido muitas pessoas; que não sabe informar a quantidade, mas viu que eram muitas pessoas; que conhece o bairro José Reinado Tavares; que no bairro tem escola pública; que não é asfaltado; que a tem água fornecida pela CAEMA; que tem iluminação fornecida pela CEMAR; que a área serve mais para moradia; que sabe que a Cidade Olímpica pertence a São Luís; que as pessoa geralmente vão dividindo o terreno e chamando as famílias e vão aumentando a população; que não tem posto de Saúde na reinado Tavares; que é vizinho ao bairro; que tem transporte público chegando na Tavares; que no bairro deve ter umas 10.000 (dez mil) famílias; que tem amigos de profissão que moram no bairro Tavares; que não existe título de posse; que sabia que a área era da União e que não tinha anda ver com particular; que nunca ouviu falar que era de particular; que todas sabem que a área era da UNIÃO; que não tem conhecimento de especulação imobiliária; que comércio tem somente de alimentos; que geralmente aparece alguém que queria vender, mas não sabe se a pessoa vive desse tipo de negocio; (...)" (João Batista Amorim Serejo – Testemunha dos Requeridos)

"(...) que mora na cidade olímpica há uns 17 ou 18 anos; que viu quando começou a ocupação na José Reinaldo Tavares; que essa ocupação ocorreu há uns 15 anos; que a população que não tinha moradia chegaram e começaram a ocupar a terra; que a área era para moradia, mas tinha uma parte para cultivo; que ficou sabendo que a área era da União; que as pessoas mais antigas disseram que a área era da União; que hoje na área mora uma fazia de 10.000 pessoas; que tem escola de são José de

Serejo



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

Ribamar; que tem outra na avenida do Santana; que teme Scola no Zé Reinaldo; que tem transporte entre José Reinaldo e cidade olímpico; que algumas pessoas que invadiram primeiro ainda moradia lá; que algumas se mudaram e outras já saíram da área; que sabe que até hoje a área é utilizada para moradia; que não sabe de venda de casa ou terreno; que nunca viu ninguém vendendo lote; que não chegou ver casa com aviso de vende-se; que tem uma empresa que pertence ao José Reinado e a cidade Olímpica;" (Jorge Martins Gomes)

Assim sendo, as circunstâncias colhidas na instrução processual, bem como a documentação acostadas aos autos, comprovam, de forma clara e robusta, que os requeridos, efetivamente, apresentam a melhor posse, uma vez que atribuíram uma destinação social a área em questão, pois externam há mais de 15 anos as características inerentes aos de proprietários (art.1.196, CC), o que efetiva o direito fundamental a moradia digna, portanto, os argumentos levantados pelo requeridos são suficientes aptos a desconstituir o direito alegado pelo requerente.

Nesse sentido, os requerentes não logram êxito em comprovar os requisitos expressos no artigo 927, uma vez que não demonstraram a existência da posse, razão pela qual o pedido de reintegração deve ser julgado improcedente, conforme jurisprudência abaixo declinada:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA IMPROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS. Ausentes os requisitos legais dispostos no artigo 927 do CPC, correta a decisão recorrida. Ausência de provas das alegações da parte autora, disposição do artigo 333, I, do CPC. Ausentes provas para a guarida da proteção possessória. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70055754303, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 09/10/2013)(TJ-RS - AC: 70055754303 RS, Relator: Rubem Duarte, Data de Julgamento: 09/10/2013, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 21/10/2013)

Por fim, vale ressaltar que a posse dos requeridos foi sustentada pelos órgãos públicos estatais que praticaram verdadeiro ato de desapropriação indireta, conforme laudo preliminar realizado pela Prefeitura de São José de Ribamar (fl.305), o levantamento feito pelo oficial de justiça (fl.221) e a inspeção realizada por este juízo (fl.338).

Insta salientar que essa desapropriação indireta foi perpetrada em razão da inércia do Estado em descumprir a medida liminar de reintegração deferida desde 04 (quatro) de setembro de 1998. Assim, apesar de não estar comprovada a posse, o direito a propriedade do autor merece reparação pela



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR
2ª VARA CÍVEL

desapropriação indireta, a qual consiste na justa indenização, pelo órgão estatal, preconizada no artigo 5ª, inciso XXII, da Constituição Federal,

Desta feita, ante a ausência dos elementos do artigo 927, principalmente, a ausência de comprovação da posse, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO** de Reintegração de Posse proposto Sociedade Butano Ltda, nos termos do artigo 5ª, da Constituição Federal de 1988 e artigo 269, inciso I, do Código de Processo civil.

Na oportunidade, condeno os requerentes ao pagamento de eventuais custas remanescentes.

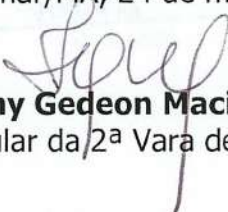
Sem honorários advocatícios.

Certificado o trânsito em julgado, archive-se com baixa na distribuição.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se

Cumpra-se.

São José de Ribamar/MA, 24 de março de 2015.


Ticiany Gedeon Maciel Palácio

Juíza de Direito Titular da 2ª Vara de São José de Ribamar



PROCESSO 167-2017

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E SOCIEDADE BUTANO LTDA (NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA)

OBJETO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA RURAL EM SEDE DE PROPRIEDADE PRIVADA

AUTUAÇÃO: 13/07/2017

TERMO DE ACORDO QUE CELEBRAM OS INTERESSADOS, JUÍZA DE DIREITO REPRESENTANDO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO, MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, REPRESENTADO PELO SECRETÁRIO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PATRIMÔNIO PÚBLICO E ASSESSOR JURÍDICO, ADVOGADO E REPRESENTANTE DA EMPRESA NACIONAL INVESTIMENTO LTDA., OFICIAL DE REGISTRO SUBSTITUTO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR. JÁ DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS NOS AUTOS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 167-2017, NAS CONDIÇÕES ABAIXO AVENÇADAS:

Cláusula Primeira – A área de propriedade da empresa, localizada na região denominada São Brás e Macaco, descrita nas matrículas nºs. 94701, 94704 e 94705 registrada no Cartório do 1º Ofício Extrajudicial do Termo Judiciário de São José de Ribamar, será doada para o Município de São José de Ribamar com a finalidade de promover a regularização fundiária em favor de posseiros identificados na certidão de reconhecimento de posse, já expedida nos autos, pela Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público da Prefeitura de São José de Ribamar.

Parágrafo Primeiro. Fica resguardado o direito da empresa doadora de intentar ação de desapropriação indireta em face do Estado do Maranhão, em razão do contumaz descumprimento de decisão judicial proferida nos autos do Proc. 81-878.1998.8.10.0058, em que foi concedida para a empresa a reintegração dessa área desde data de 04 de setembro de 1998 e não cumprida até proferida a sentença que se reconheceu a situação de posse clandestina consolidada pelo decurso do tempo, sem a devida ação do Estado para cumprir decisão judicial, sentença essa proferida em 24 de março de 2015, dezessete anos depois de proferida a decisão liminar de reintegração de posse.

Parágrafo Segundo. As custas e emolumentos decorrentes da escritura pública, registro, prenotação e certidões da transferência por doação ora acordada serão dispensados, cabendo ao C. Tribunal de Justiça do Maranhão o fornecimento do selo de gratuidade correspondente.

Cláusula Segunda – Concretizada a doação, o Município de São José de Ribamar, por intermédio da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público, adotará as seguintes providências, a fim de assegurar a eficácia e a validade do presente acordo:

Rua Nova, 208, Centro, Cidade de São José de Ribamar – Maranhão
CEP 65110-000

- a) realizar, sem qualquer ônus, o desmembramento de terreno com área de **2.165.278,35m²** (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e oito metros, trinta e cinco decímetros quadrados), aproximadamente, em favor do Doador-**SOCIEDADE BUTANO LTDA (NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA)**, esse extraído de área maior, ora doada ao Donatário (Município de São José de Ribamar), mediante a apresentação de planta e memorial descritivo da área desmembrada;
- b) expedir autorização para a abertura da(s) correspondente(s) matrícula(s) da(s) área(s) desmembrada(s) em nome do Doador-**SOCIEDADE BUTANO LTDA (NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA)**;
- c) desmembrar, sem qualquer ônus, a área ora desmembrada ao Doador-**SOCIEDADE BUTANO LTDA (NACIONAL INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA)** em frações de terras de acordo com parcelamento de solo apresentado pelo Interessado, mediante a apresentação de plantas e memoriais descritivos necessários e indispensáveis ao parcelamento do solo;
- d) Apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São José de Ribamar, até o dia 12 de outubro de 2018, o projeto de regularização fundiária, contendo as seguintes peças:
 1. Certidão de Reconhecimento de Posse;
 2. Relatório de Visitação Técnica;
 3. Banco de dados, devidamente organizado com o nome, número de RG e CPF, filiação e email do beneficiado, tamanho da área regularizada e seu respectivo endereço;
 4. Numeração de todos os lotes de acordo com o processo de regularização numeral, regulamentado pela SEMREF;
 5. Cópia de documentos pessoais de todos os beneficiados;
 6. Plantas e memoriais descritivos, com coordenadas geográficas em UTM, de cada lote regularizado, referente a cada núcleo de posseiros, já identificados na certidão de reconhecimento de posse.

Parágrafo Primeiro. Todo material, referente ao projeto de regularização fundiária, será fornecido ao Cartório, também, em mídia CD-ROM, a fim de facilitar a abertura das matrículas.

Parágrafo Segundo. Fica dispensado de pagamento de quaisquer despesas cartorárias o beneficiado cujo terreno possua área de até 6ha (seis hectares), correspondente a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados).

Parágrafo Terceiro. Fica dispensado de pagamento de qualquer despesa cartorária a empresa ora doadora em terrenos que ficarem em seu nome até a área de 90ha (noventa hectares), correspondente a 900.000m² (novecentos mil metros quadrados).

Parágrafo Quarto. O Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar apresentará, até o dia 31 de outubro de 2018, planilha orçamentária, contendo o valor dos emolumentos que serão suportados por aqueles beneficiados não alcançados pela isenção.

Parágrafo Quinto. Os emolumentos serão calculados com base na Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais, elaborada pelo INCRA, já dormente no presente feito.

Parágrafo Sexto. O Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar fará a abertura das matrículas dos terrenos dos beneficiados, abrangidos no projeto de regularização fundiária, até o dia 30 de novembro de 2018, os quais ficarão à disposição da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público da Prefeitura de São José de Ribamar.

Parágrafo Sétimo. Dúvidas, ajustes e quaisquer entendimentos serão encaminhados no curso do processo de abertura de matrícula em reuniões extraordinárias quando suscitadas pela SEMREF, CARTÓRIO e JUÍZO DO REGISTRO PÚBLICO.

Parágrafo Oitavo. A Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público fornecerá ao INCRA, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do ato solene de encerramento do



processo de regularização fundiária, a relação nominal, com os respectivos tamanhos de áreas e matrículas, a fim de possibilitar o cadastro rural dos atingidos no aludido processo.

Cláusula Terceira – O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, na pessoa da Excelentíssima Senhora Juíza dos Registros Públicos do Termo Judiciário de São José de Ribamar, e o Município de São José de Ribamar, na pessoa do Secretário Municipal de Regularização Fundiária e do Patrimônio Público, ficam encarregados de organizar o ato solene de finalização do processo de regularização fundiária de São Brás e Macaco, quando serão entregues as certidões de matrículas de registro de imóvel dos terrenos regularizados para os beneficiados.

Parágrafo Único. O referido ato solene será realizado no mês de dezembro de 2018 em data, horário e local a serem definidos.

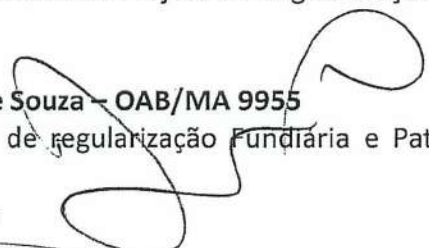
Cláusula Quarta. Assinado pelas partes, o presente acordo passar a surtir os efeitos legais desejados a partir de sua publicação no Diário Oficial do Município de São José de Ribamar.

POR ESTAREM DE ACORDO COM TODAS AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES AVENÇADAS, AS PARTES ASSINAM O PRESENTE INSTRUMENTO EM 04 (QUATRO) VIAS DE IGUAL TEOR.

São José de Ribamar – MA, 20 de setembro de 2018.

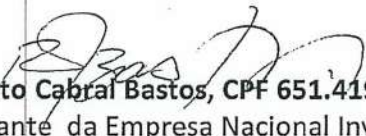

Ticiany Gedeon Maciel Palácio

Juíza de Direito – Membro do Projeto de Regularização Fundiária


Daniel Pereira de Souza – OAB/MA 9955
Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Patrimônio, Representante Município de São José de Ribamar


Nilton Valdo Sousa Aguiar – OAB/MA 14.939
Assessor Jurídico da Secretaria Municipal de São José de Ribamar


Sávio Carvalho Cavalcante – OAB/CE 16.215
Advogado da Empresa Nacional Investimento Ltda


Roberto Cabral Bastos, CPF 651.419.703-53
Representante da Empresa Nacional Investimento Ltda


Clemilson Sousa Moura
Tabelião/Registrador Substituto