

## 3.4.



INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 7035805

# A IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) EM FAIXA DE DOMÍNIO PÚBLICO E FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE FERROVIAS

**Referência:** PAAFSEI19.16.2167.0033379/2024-63–PAnºMPMG-0429.22.000195-3 (SEI 19.16.1818.0152885/2022-12)

**Assunto:** Ação de reintegração de posse. Ferrovia Centro Atlântica – FCA. Município de Monte Azul. Ocupações urbanas informais em faixas de domínio público de ferrovias e faixas não edificáveis. Limitações administrativas do direito de construir. Regularização fundiária urbana. Impossibilidade jurídica de REURB em faixas não edificáveis ao longo de ferrovias.

## 1. OBJETO

O Promotor de Justiça Gabriel Carvalho Marambaia, da Promotoria de Justiça única da Comarca de Monte Azul, solicita apoio da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo (CEPJHU) para o fim de verificar a viabilidade de regularização fundiária urbana (Reurb), de núcleo urbano informal que

ocupa faixa de domínio e faixa não edificável ao longo das ferrovias existentes no Município de Monte Azul.

Consta que o Promotor de Justiça instaurou procedimento administrativo para acompanhamento das ações de reintegração de posse ajuizadas por Ferrovia Centro Atlântica (FCA), na faixa de domínio e faixa não edificável ao longo das ferrovias existentes no Município de Monte Azul.

Apurou-se a tramitação perante o Juízo da Comarca de Monte Azul de nove ações de reintegração de posse sob os números: 5000684-10.2019.8.13.0429; 5000689-32.2019.8.13.0429; 5000766-41.2019.8.13.0429; 5000767-26.2019.8.13.0429; 5000782-92.2019.8.13.0429; 5000783-77.2019.8.13.0429; 5000785-47.2019.8.13.0429; 5000616-60.2019.8.13.0429; e 5000566-34.2019.8.13.0429, o que caracterizaria potencial conflito coletivo pela posse da terra (ID 6318364).

Foram realizadas vistorias dos imóveis e procedida a identificação dos moradores (IDs 4275045 a 4303636).

## 2. ANÁLISE

No caso de núcleos urbanos informais consolidados, demonstrada a inviabilidade do seu desfazimento, é possível cogitar na regularização fundiária, em favor dos possuidores, mediante o emprego de institutos jurídicos, tais como a legitimação fundiária, entre outros (art. 11 e 15, da Lei 13.465/2017).

Note-se que mesmo as ocupações inicialmente identificadas como áreas de risco são passíveis de regularização, desde que haja possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos (art. 39 da Lei 13.465/2017).

Por outro lado, não havendo possibilidade de eliminação, correção ou administração dos riscos, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal (art. 39, § 2º, da Lei 13.465/2017).

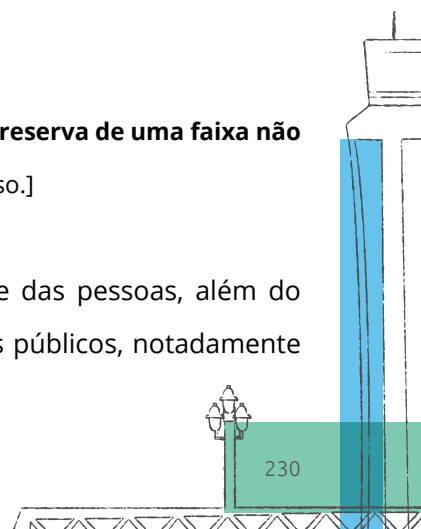
É o que sucede se há ferrovia em operação, incompatível com a consolidação das ocupações e sua regularização, inclusive porque, neste caso, haverá não apenas a faixa de domínio da ferrovia, mas uma área não edificável, ou seja, de segurança, de 15 metros, que não pode ser objeto de regularização fundiária mediante a permanência dos ocupantes:

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

**III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado [grifo nosso.]**

As faixas não edificáveis visam resguardar a segurança do tráfego ferroviário e das pessoas, além do patrimônio público, uma vez que as faixas de domínio das ferrovias constituem bens públicos, notadamente



inseridas na categoria de uso especial, nos termos do art. 99, II, do Código Civil.

Importante considerar que a proximidade de edificações ou ocupações nessas faixas e a linha férrea pode afetar negativamente a segurança operacional das ferrovias, dificultar a visibilidade dos condutores e pedestres e aumentar o risco de colisões entre trens e veículos e de atropelamentos, incêndios e explosões, em caso de descarrilamento ou colisão de trens, entre outros riscos.

Além disto, trens em movimento geram vibrações e ruídos significativos, circunstância que pode afetar as edificações, bem como os moradores, expondo-os a desconforto e a potenciais danos à saúde física e mental dos residentes.

Ou seja, a manutenção adequada das faixas não edificáveis é essencial para garantir a integridade das vias férreas e a segurança dos usuários, impondo uma limitação ao uso do solo nestas áreas.

A propósito, o STJ já decidiu o seguinte:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEIS LOCALIZADOS ÀS MARGENS DE FERROVIA. EXTENSÃO DA FAIXA ATINGIDA. SOMA DA FAIXA DE DOMÍNIO COM A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL.

1. O presente recurso especial decorre de ação de reintegração de posse proposta pela FTL - Ferrovia Transnordestina Logística S.A. em desfavor de particulares cujos imóveis estariam ocupando faixa de domínio de ferrovia, bem assim área non *aedificandi*.

2. O Tribunal Regional Federal da 5ª Região consignou que a faixa de domínio e a área não edificável teriam o mesmo marco inicial, por isso a extensão a ser considerada seria de 15 (quinze) metros.

3. Ocorre que o **art. 4º, III, da Lei 6.766/1979, em vigor na época dos fatos, estabelecia faixa não edificável de 15 (quinze) metros ao longo da faixa de domínio de ferrovia - ou seja, uma faixa tem início a partir do final da outra.**

4. Assim, na hipótese dos autos, **deve ser reintegrada a posse da ferrovia na faixa de 30 (trinta) metros de cada lado do eixo da via férrea.**

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.997.590/PE, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 6/10/2022.

Por sua vez, o TJMG já decidiu que:

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. ESTRADA DE FERRO. BEM PÚBLICO. POSSE PRECÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. **As estradas de ferro configuram-se como bem público da união, sendo, portanto, a posse do particular precária. A Súmula 619 do STJ dispõe que “a ocupação indevida de**



**bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias".** Restando suficiente **comprovada a invasão da faixa de domínio da ferrovia, com a construção de passagem de nível irregular sobre a linha férrea, deve ser concedida a reintegração de posse pretendida pela Ferrovia.** (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.246724-1/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurélio Ferrara Marcolino, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/02/2024, publicação da súmula em 01/03/2024)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - **REINTEGRAÇÃO DE POSSE - FERROVIA - FAIXA DE DOMÍNIO - INVASÃO - LIMINAR -REQUISITOS PREENCHIDOS.** A reintegração de posse deve ser **concedida se comprovada à invasão da faixa de domínio de ferrovia**, ficando, dessa forma, caracterizado o alegado esbulho. **A ocupação indevida de bem público não caracteriza posse, mas mera detenção, sendo desnecessária a análise do aspecto temporal para a propositura da demanda possessória.**

(TJMG -Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.268340-1/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/07/2023, publicação da súmula em 18/07/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EMBARGOS DE TERCEIROS - SUSPENSÃO DA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE-IMPOSSIBILIDADE - REQUISITOS DO ART.678, DO CPC - AUSÊNCIA - CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO -**OCUPAÇÃO ILEGAL NA FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA -ÁREA NON AEDIFICANDI.** [...] **A área non aedificandi também é parte da garantia de duplicações ou expansões e também pode ser utilizada como apoio a operações de redes de equipamentos urbanos e ambientais, razão pela qual, por questões de segurança, nessa área não são permitidas edificações, invasões, ou até mesmo construir moradia ou comércio.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.247852-1/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/02/2023, publicação da súmula em 14/02/2023)  
**Ferrovia - Invasão - Área de domínio - Risco - Proteção -Desocupação determinada - Manutenção.**  
**A faixa de domínio da ferrovia se destina a proteger a área de risco, evitando-se problemas inerentes à atividade.**

Tratando-se de invasão em área de domínio em terminal ferroviário, as **normas de segurança tornam necessária a manutenção do local vigiado e sem qualquer tipo de ocupação, o que impõe a sua observância, inclusive para segurança até das pessoas que ali se encontram.** (TJMG - Apelação Cível 2.0000.00.360509-2/000, Relator(a): Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade, Relator(a) para o acórdão: Des.(a), julgamento em 10/12/2002, publicação da súmula em 15/02/2003)



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO -REINTEGRAÇÃO DE POSSE - RODOVIA ESTADUAL - CERCA LOCALIZADA EM FAIXA DE DOMÍNIO PÚBLICO - OCUPAÇÃO IRREGULAR - LEI FEDERAL Nº 6.766/79 E DECRETO ESTADUAL Nº 43.932/04 - POSSUIDOR DE BOA-FÉ - REMOÇÃO ÀS EXPENSAS DA ADMINISTRAÇÃO - SENTENÇA REFORMADA Conforme preceituam a Lei Federal nº 6.766/1979 e o Decreto Estadual nº 43.932/04, é obrigatório, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado.

**A limitação imposta pela administração pública à utilização da referida faixa se dá por razões de segurança e interesse público/coletivo, razão pela qual não pode prevalecer sua ocupação.**

Embora indevida a ocupação, comprovado que a ré possui **justo título de propriedade da área e que há indícios de que a cerca já existia no local antes mesmo da construção da rodovia, tem-se a posse de boa-fé, a justificar que sua remoção e instalação à distância segura e regular da rodovia se dê às expensas do DER/MG.** (TJMG-Ap Cível/Rem Necessária 1.0508.14.001570-4/001, Relator (a): Des.(a) Geraldo Augusto, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/03/2022, publicação da súmula em 09/03/2022) [grifo nosso.]

Dessa forma, não obstante se reconheça a relevância da regularização fundiária e sua importância para a garantia do direito à moradia e para a função social da propriedade e da cidade, verifica-se que o referido instituto não se mostra compatível para aplicação às ocupações em faixas não edificáveis.

### 3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, é possível concluir pela impossibilidade jurídica de aplicação da Lei 13.465/2017 para a regularização fundiária urbana das ocupações existentes nas faixas não edificáveis ao longo das ferrovias, na forma do art. 4º, III-A, da Lei 6.766/1979;

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos órgãos de execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 14 de março de 2024.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo

