

Evento: XXV Seminário de Iniciação Científica

**APLICAÇÃO DO PROVIMENTO 21/2011 CGJ RS MORE LEGAL IV PARA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: ESTUDO DE CASO
NO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA/RS¹**

**APPLICATION OF THE PROVISION 21/2011 CGJ RS MORE LEGAL IV FOR
REGIONALIZATION OF SOCIAL INTEREST: CASE STUDY IN THE
MUNICIPALITY OF SANTA ROSA / RS**

**Fernanda Andressa Cardoso Jusvick², Fabio Miguel Viana Wisniewski³,
André Luis Böck⁴**

¹ Pesquisa desenvolvida para um Trabalho de Conclusão do Curso de Engenharia Civil / UNIJUI

² Acadêmica do Curso de Engenharia Civil / UNIJUI, nanda.jusvick@hotmail.com

³ Egresso do Curso de Engenharia Civil / UNIJUI, engfabiomiguel@gmail.com

⁴ Professor do Curso de Engenharia Civil / UNIJUI, andrebock.eng@gmail.com

Introdução

Embora não exista uma apreciação do número total de famílias e domicílios instalados em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos e outros tipos de assentamentos marcados por alguma forma de irregularidade, pode-se afirmar que a ilegalidade está presente na maior parte da rede urbana brasileira (ROLNIK, 2006).

Os núcleos irregulares existentes no território brasileiro, em grande parte das vezes, são locais com pouca ou nenhuma infraestrutura existente, serviços públicos deficitários ou inexistentes (escolas, creches, postos de saúde, etc.) e com moradias normalmente autoconstruídas, com várias patologias e deficiências, principalmente com relação a ventilação e iluminação natural mínimas (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010).

Do mesmo modo, cabe citar o Art. 6 da Constituição Brasileira, que versa que é direito de todos os cidadãos o acesso à educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, transporte, lazer, segurança, previdência social, proteção a maternidade e a infância, além da assistência aos indivíduos desamparados (BRASIL, 1988). Neste interim, observa-se que a moradia é um direito básico e crucial a toda a população brasileira.

Entretanto, nem todas as pessoas possuem acesso a estes direitos, principalmente o direito a moradia. Em virtude destes fatos, no ano de 2009 o Governo Federal sancionou a Lei nº 11.977 (BRASIL, 2009), que criou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, reforma de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais para famílias com baixa renda.

Assim, surgiu também a necessidade de regularizar os lotes ocupados de forma incorreta. Para isso, a referida lei também instituiu a regularização fundiária, que objetiva a regularização de lotes em situação irregular para tornar possível a titulação da propriedade imobiliária à população de baixa renda (PAIVA, 2010). No ano de 2011, a Corregedoria Geral de Justiça (CGJ) do Rio Grande do Sul publicou o Provimento nº 21 que criou o Projeto MORE LEGAL IV, que é uma ferramenta administrativa que objetiva facilitar, orientar e padronizar a regularização fundiária de lotes urbanos em todo o estado a fim de conceder titulação de propriedade dos imóveis para aqueles que detêm a posse comprovada (RIO GRANDE DO SUL, 2011).

Evento: XXV Seminário de Iniciação Científica

Deste modo, a pesquisa do trabalho de conclusão do curso de engenharia civil teve por objetivos apresentar a aplicação do Provimento 21/2011 CGJ RS - MORE LEGAL IV para regularização fundiária de interesse social do município de Santa Rosa/RS, como também identificar e classificar os núcleos irregulares no perímetro do município. Para este resumo expandido, será apresentada a identificação e classificação dos núcleos irregulares em categorias, bem como a análise e conclusão dos resultados.

Metodologia

A presente pesquisa foi elaborada em duas etapas principais. A primeira etapa é constituída pela revisão bibliográfica, onde através de consultas a várias literaturas relativas ao assunto pode-se cobrir o assunto a ser pesquisado. A segunda etapa foi o estudo de caso, que foi elaborado por meio da vivência proporcionada por um estágio não obrigatório de Engenharia Civil na Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura Urbana (SDIU) - Seccional de Engenharia, da Prefeitura Municipal de Santa Rosa/RS. Por meio do contato com a referida secretaria e conseqüentemente com os profissionais da engenharia civil firmados no município, tomou-se conhecimento da possibilidade de executar regularização fundiária por meio da aplicação do Provimento 21/2011 CGJ RS - MORE LEGAL IV no município de Santa Rosa/RS. A Prefeitura Municipal de Santa Rosa possuía dados desatualizados acerca das áreas irregulares do município, principalmente devido a ampliação do perímetro urbano, que incorporou novas áreas a região urbana do município. É por este motivo que um dos objetivos desta dissertação foi elaborar a identificação de todas as áreas irregulares dentro do perímetro urbano do município e depois classificá-las em categorias principais de acordo com a sua característica de ocupação, e foi apontada a categoria de núcleo irregular mais representativo. Considera-se a categoria de núcleo mais representativo aquela que possui maior ocorrência no município.

Resultados e discussão

A partir da realização deste estudo, foram identificados cerca de 65 (sessenta e cinco) núcleos irregulares no perímetro urbano do município de Santa Rosa. Estes núcleos foram classificados em 3 categorias de acordo com suas características de ocupação, sendo estas:

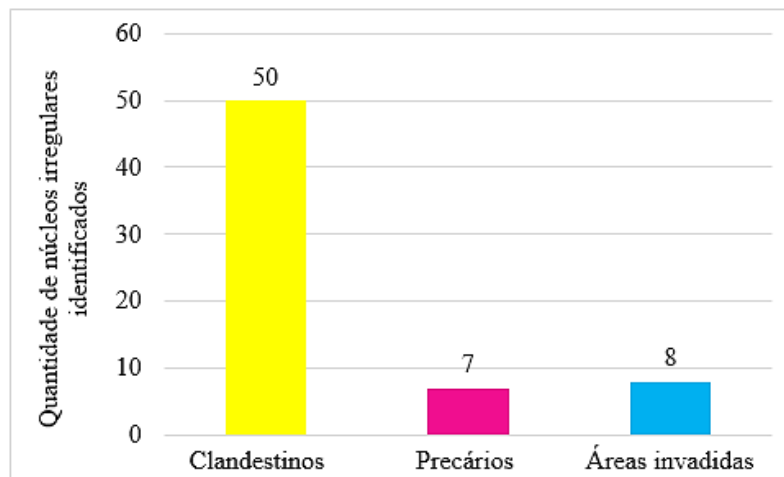
- **Núcleos irregulares clandestinos:** ocorre quando a sua implantação é feita por um ou mais proprietários de uma área, que comercializam frações desta área por contratos de compra e venda e sem a devida aprovação ou conhecimento de do Poder Público (MALAGUTTI, 2013). Foram encontrados nesta pesquisa 50 (cinquenta) núcleos irregulares clandestinos;
- **Núcleos irregulares de áreas invadidas:** de acordo com Pinto (2003), os ocorrem quando não há a presença de um loteador individual. Os assentamentos são criados pelos próprios moradores ou invasores, que promovem um movimento de ocupação de um determinado local. Foram encontrados 8 (oito) núcleos de áreas invadidas;
- **Núcleos irregulares precários:** se referem ao fato de habitar em local sem infraestrutura, com baixos níveis de habitabilidade tanto da casa quanto da habitação (BUENO, 2003 apud CARDOSO, A., 2016), em que pode ser enquadrada a ausência de título de propriedade. Além disso, várias categorias de núcleos irregulares podem ser ao mesmo tempo precários (BUENO, 2003 apud CARDOSO, A., 2016). Assim, para esta pesquisa optou-se por classificar como núcleos precários aqueles promovidos pelo Poder Público, que na época não executou a transmissão de titularidade àqueles que receberam uma área de terras para fins de moradia. Foram encontrados

Evento: XXV Seminário de Iniciação Científica

7 (sete) núcleos precários;

Foram elaborados gráficos para melhor elucidar os resultados encontrados. A figura a seguir (Figura 1) apresenta um comparativo da quantidade de núcleos irregulares encontrados.

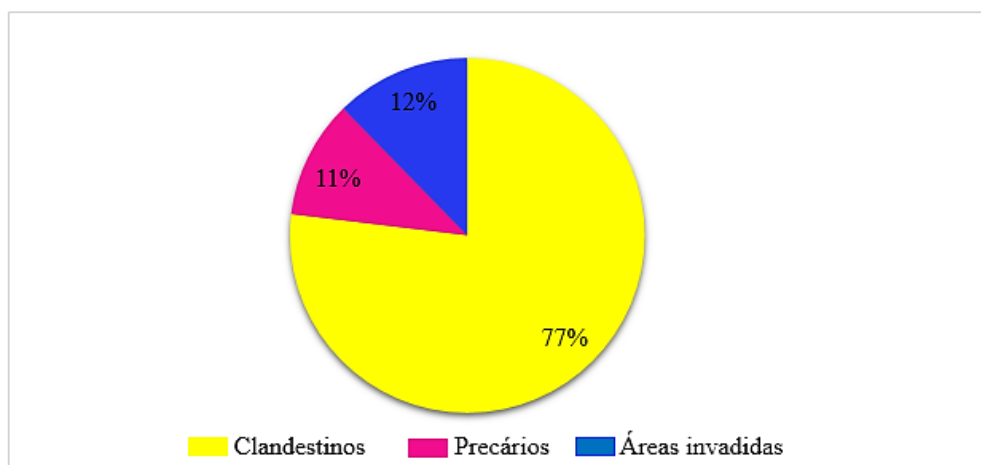
Figura 1: Comparativo de categorias de núcleos irregulares no município de Santa Rosa/RS



Fonte: Autoria própria

Estes dados foram convertidos em valores de porcentagem, para melhor apresentação dos resultados (Figura 2).

Figura 2: Comparativo de categorias de núcleos irregulares no município de Santa Rosa/RS em porcentagem



Fonte: Autoria própria

Após a análise dos dados obtidos, foi possível determinar que a categoria de núcleo irregular mais representativo é a de núcleos clandestinos, totalizando um valor de 50 (cinquenta) núcleos

Evento: XXV Seminário de Iniciação Científica

clandestinos identificados no município, o que pode ser considerado um valor elevado se comparado as categorias de núcleos precários e áreas invadidas, que totalizam valores de 7 e 8 núcleos, respectivamente.

O gráfico da figura 2 demonstra que 77% dos núcleos irregulares em Santa Rosa são clandestinos, ou seja, mais que $\frac{3}{4}$ das áreas ocupadas de forma irregular são oriundas de parcelamento de solo executado pelos próprios proprietários de terras e sem a devida aprovação do Poder Público Municipal, que comercializam parcelas de suas terras para terceiros fora dos ditames da legislação pertinente, muitas vezes por contrato de compra e venda sem validade perante as regras da sociedade, e para pessoas que quase sempre não possuem conhecimento de que o produto que estão adquirindo é ilegal.

Destarte, conclui-se da mesma forma que o problema principal de ocupação de irregular de solo no município é parcelamento irregular do solo urbano por terceiros. Alguns motivos podem ser elencados para que existam tantos núcleos desta categoria no município, podendo ser citados:

- Falha de fiscalização do Poder Público Municipal, que deixou de coibir a criação destes núcleos no momento em que tomou conhecimento;
- Falta de fiscalização, se o Poder Público não tomou conhecimento de atos ilegais no momento de sua praticidade, para poder tomar as medidas cabíveis quando necessário;
- Má fé ou falta de conhecimento por parte de quem vende (loteador);
- Falta de conhecimento sobre a ilegalidade por parte de quem compra.

Neste âmbito, cabe ainda citar alguns atos que podem ser executados para a coibição da criação destes núcleos no município;

- Aumento da fiscalização por parte do Poder Público Municipal;
- Aplicação de medidas severas, nos parâmetros da legislação vigente, para punir aqueles que agem por má fé, se for provado, para que não voltem a lotear parcelas de solo de sua propriedade de forma irregular;
- Falta de investimento em políticas públicas, publicidade, e em setores responsáveis por regularização fundiária no Poder Público, para informar e orientar a população para que não compre parcelas de solo irregular ou que denuncie, podendo ser de forma anônima, no momento que venha a tomar conhecimento de um parcelamento de solo clandestino.

Considerações Finais

Após a finalização desta pesquisa, conclui-se que o município de Santa Rosa/RS possui uma grande quantidade de núcleos irregulares, totalizando 65 (sessenta e cinco) núcleos. Conclui-se também que a categoria mais significativa (de maior ocorrência) de núcleos irregulares foi a categoria de núcleos clandestinos, com um valor de 50 (cinquenta) núcleos. As outras duas categorias apresentaram valores menos relevantes, mais precisamente 8 (oito) núcleos de áreas invadidas e 7 (sete) núcleos precários.

Assim, percebe-se a importância da manutenção de um setor específico de regularização fundiária na Prefeitura Municipal de Santa Rosa, para que promova a regularização destes núcleos, proporcionando uma maior qualidade de vida aos moradores, melhores condições de habitabilidade, saúde pública, por meio da implantação da infraestrutura necessária e registro de titularidade.

Conclui-se também que um profissional da engenharia civil, não só deste município como também em outros municípios que possuam dados de núcleos irregulares de todos os lugares do país,

Evento: XXV Seminário de Iniciação Científica

encontra um grande campo de atuação no setor de regularização fundiária de interesse específico, podendo trabalhar tanto como profissional autônomo quanto como colaborador em uma empresa privada, na área de execução de regularização fundiária.

Percebe-se ainda a necessidade de maior fiscalização para coibir a criação de loteamentos clandestinos por parte de proprietários de terras, e também de políticas públicas para a criação de loteamentos populares, com terrenos com menor valor, para que a população de menor renda venha a adquirir esses terrenos e não invada áreas de preservação ou demais áreas públicas.

Palavras-chave: Regularização Fundiária. Provimento 21. More legal IV.

Referências

BRASIL, REPÚBLICA FEDERATIVA DO. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988. Acesso em 25 nov 2016.

_____. Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.** Lex: Coletânea de Legislação e Jurisprudência, Brasília, 2009.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos.** Cadernos do CEAS: Revista crítica de humanidades, n. 230, p. 25-39, 2016.

MALAGUTTI, Cecília Juno. **Loteamentos clandestinos no DF: legalização ou exclusão?** Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, v. 7, 2013.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Direito a moradia da posse a propriedade (a usucapião administrativa).** 25º encontro regional dos oficiais de registros de imóveis. Minas Gerais, 2010.

PINTO, Victor Carvalho. **Ocupação irregular do solo urbano: o papel da legislação federal.** 2003.

RIO GRANDE DO SUL. **Provimento 21.** Colégio Registral do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2011, 4 p.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país - avanços e desafios.** Políticas sociais - acompanhamento e análise. IPEA - Repositório Constitucional de Espaço Aberto. Fevereiro de 2006. Acesso em 6 set 2016.