

FACULDADES INTEGRADAS DE CARATINGA

DANIELA RODRIGUES AZEVEDO SILVEIRA

VANUZA MOURA FERREIRA

**IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO
MUNICÍPIO DE CARATINGA**

CARATINGA

2017

DANIELA RODRIGUES AZEVEDO SILVEIRA
VANUZA MOURA FERREIRA
FACULDADES INTEGRADAS DE CARATINGA

**IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO
MUNICÍPIO DE CARATINGA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil das Faculdades Integradas de Caratinga, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Área de concentração: Regularização Fundiária

Orientador: Sidinei Silva Araújo

CARATINGA

2017

TERMO DE APROVAÇÃO

O Trabalho de Conclusão de Curso intitulado: Identificação da necessidade de regularização fundiária do município de Caratinga, elaborado pelo(s) aluno(s) Daniela Rodrigues Azevedo Silveira e Vanuza Moura Ferreira foi aprovado por todos os membros da Banca Examinadora e aceito pelo curso de ENGENHARIA CIVIL das FACULDADES DOCTUM CARATINGA, como requisito parcial da obtenção do título de

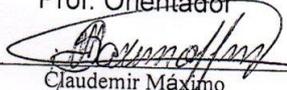
BACHAREL EM ENGENHARIA CIVIL.

Caratinga 7 de Dezembro de 2017



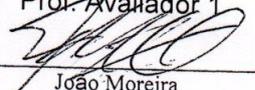
Sidinei Araújo

Prof. Orientador



Claudemir Máximo

Prof. Avaliador 1



João Moreira

Prof. Examinador 2

AGRADECIMENTOS

Agradecemos primeiramente a Deus, por ter nos dado essa oportunidade de realizar mais um sonho, com muita fé, amor e paciência.

Aos Professores, pelo apoio e suporte durante todo este tempo.

Nosso orientador Sidinei, por gentilmente ter nos ajudado e guiado no decorrer deste trabalho.

Agradecemos nossos pais Edervene & Sonia, Euclides & Maria Aparecida, pela educação, orações de sempre, carinho, compreensão e todo amor em nós depositado.

Ao meu filho Miguel, meu melhor presente perdoe-me pela ausência diária, mas confio que é para o seu futuro melhor.

Meu esposo Ricardo, meu maior incentivador, companheiro, amigo e amor.

Aos nossos irmãos, pela companhia e torcida.

E aos nossos amigos, faltam palavras para agradecer o quanto contribuíram para realização deste trabalho, nosso muito obrigado!

RESUMO

A regularização fundiária, como o próprio nome diz, tem como objetivo tornar regular a situação fundiária que se apresenta juridicamente em desconformidade conforme o ordenamento jurídico. Sabe-se que em primeiro momento estes terrenos eram fazendas, estas possuíam registro e deste, à partir das leis de parcelamento de solo foram criados novos imóveis. Porém, é cultural no Brasil grande parte destes imóveis, principalmente em cidades do interior, realizarem empreendimentos e parcelamentos de terrenos sem ser respeitada a devida legislação, o que gera um grande número de imóveis sem documento. Diversos proprietários de imóveis com estas características na cidade de Caratinga não possuem seu respectivo registro no cartório de registro de imóveis e sofrem quanto à regularização de sua obra, a valorização de seu imóvel, ficando assim, com um bem de valor reduzido e limitado quanto as possibilidades. Muitas vezes esses proprietários se equivocam em pensar que a propriedade está segura tendo apenas o “Recibo de compra e venda”, porque somente este documento não impede que o imóvel seja vendido mais de uma vez, por isso tão importante é o registro da escritura pública no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Portanto, nota-se grande importância do registro do terreno, sabendo que gera diversos transtornos e prejuízos ao município, não só ao poder público como também ao poder privado, onde aqueles imóveis que não podem ser alienados não podem ser dados como garantias para absorver recursos com juros baratos, entre outros prejuízos. Portanto, a pesquisa será realizada de forma que tornará claro e objetivo os passos a serem dados para que tal regularização aconteça de forma a gerar lucros para o município e onde será proposto a regularização fundiária da cidade de Caratinga, na qual resolverá o problema de diversos imóveis sem registro no CRI (Cartório de Registro de Imóveis).

Palavras-chave:

Regularização fundiária. Cartório de Registro de Imóveis. Compra e venda. Escritura pública.

ABSTRACT

Land regularization, as its name says, aims to regulate the land situation that presents itself legally in disagreement according to the legal system. It is known that in the first moment these lands were farms, these had register and from this, from the laws of land subdivision, new properties were created. However, it is cultural in Brazil a large part of these properties, mainly in cities of the interior, to carry out projects and parceling of land without respecting the due legislation, which generates a large number of properties without document. Several owners of properties with these characteristics in the city of Caratinga do not have their respective registration in the registry of real estate and suffer as to the regularization of their work, the valuation of their property, thus, with a property of reduced value and limited as the possibilities. Often these owners are mistaken in thinking that the property is safe having only the "Sale and purchase receipt" because this document alone does not prevent the property from being sold more than once, so it is so important to register the public deed in the competent Real Estate Registry Office.

Therefore, it is important to register the land, knowing that it generates several disorders and damages to the municipality, not only to the public power but also to the private power, where those properties that can not be alienated can not be given as guarantees to absorb resources with cheap interest, among other losses. Therefore, the research will be carried out in a way that will make clear and objective the steps to be taken in order for such regularization to take place in order to generate profits for the municipality and where the land regularization of the city of Caratinga will be proposed, in which it will solve the problem of several real estate without registration in the CRI (Real Estate Registry Office).

Keywords:

Land regularization. Real Estate Registry Office. Buy and sell. Public deed.

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 – Avenida no centro de Caratinga, possui diversos imóveis irregulares28
- Figura 2 – Mapeamento da Cidade de Caratinga via satélite31

LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E SÍMBOLOS

<i>CRI</i>	Cartório de Registro de Imóveis
<i>PMC</i>	Prefeitura Municipal de Caratinga
<i>CMC</i>	Câmara Municipal de Caratinga
<i>OAB</i>	Ordem dos advogados do Brasil
<i>CREA – MG</i>	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO	10
1.2	FUNDAMENTOS	12
2	OBJETIVOS	14
2.1	OBJETIVO GERAL.....	14
2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
2.3	ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO	15
3	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	16
3.1	O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
3.2	O QUE É A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?	16
3.3	O PROCESSO DE SURGIMENTO DAS CIDADES	17
3.4	A DIFERENÇA ENTRE ZONA RURAL E ZONA URBANA.....	18
3.5	OS TIPOS DE IRREGULARIDADES: COMO IDENTIFICÁ-LAS:	19
3.6	O QUE SÃO TERRAS DEVOLUTAS:	21
3.7	A IMPORTÂNCIA DE REGULARIZAR O IMÓVEL:	21
3.8	COMO REALIZAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?	23
3.9	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	24
3.10	A CLANDESTINIDADE NA FORMAÇÃO URBANA	27
3.11	A FISCALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO.....	28
4	METODOLOGIA	30
4.1	O PROCESSO DE FATO DE REGULARIZAÇÃO QUE SERÁ APLICADO NA ÁREA URBANA DE CARATINGA-MG.....	30
4.2	O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA ÁREA URBANA	33
5	RESULTADOS E DISCUSSÕES	35
6	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	36
7	ANEXOS	40
8	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	37

1 INTRODUÇÃO

1.1 Contextualização

Diante da especificidade do tema proposto, nota-se pesquisas recentes (IBGE 2008 – Perfil dos municípios do País), onde indicam que nos municípios acima de 100 mil habitantes, que compõem a maior parcela de população urbana, 87% afirmam possuir favelas e 92,5% afirmam ter loteamentos irregulares ou clandestinos.

Na cidade de Caratinga, pode-se notar dois aspectos de grande influência para tal diagnóstico:

-Êxodo rural: Culminou grande concentração de pessoas, onde o município não havia se preparado para absorver a demanda por moradia.

-Ausência de projetos voltados para resolver a ilegalidade do acesso ao solo urbano, já que grande parte da população tem apenas o acesso a moradia por meio de processos informais.

Reconhecendo essa problemática situação de regularização fundiária do município de Caratinga, para tanto, o primeiro capítulo desta pesquisa realiza o mapeamento da cidade, onde terá destacado os imóveis que estão devidamente irregulares perante o registro de imóveis.

Nesta sessão, são abordados fatos relevantes sobre o tema, onde será definido o conceito de moradia e ocupação, posse e propriedade, bem como o conceito adotado para a regularização fundiária propriamente dita.

Casa tem por sua finalidade, segundo os autores, casca protetora, o invólucro que divide tanto espaços internos, quanto externos. É o ente físico. Moradia, possui uma ligação muito mais forte aos elementos, que fazem a casa funcionar, leva em consideração os hábitos de uso de uma casa “[...] um mesmo invólucro, um mesmo ente físico, se transforma em moradias diferentes, com características diferentes, cujo hábitos de uso dos moradores são a tônica da mudança. ” (MARTUCCI E BASSO). Para Nelson Saule Junior, 2016 (“a função social da propriedade é o núcleo basilar da propriedade urbana” e o direito à propriedade só pode ser protegido pelo Estado quando esta cumprir com sua função social. O mesmo autor explica que “o princípio da função social da propriedade, como garantia de que o direito da propriedade urbana

tenha uma destinação social, deve justamente ser o parâmetro para identificar que funções a propriedade deve ter para que atenda às necessidades sociais existentes nas cidades. Função esta que deve condicionar a necessidade e o interesse da pessoa proprietária, com as demandas.

Para fazer valer este direito – de moradia digna – os Municípios têm que, em seu plano diretor, regulamentar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade de forma a promover habitação consoante o que dispõe o art. 2º VI sem qualquer discriminação social, condição econômica, raça, cor, sexo ou idade. Para isso, podem os proprietários de imóveis que não estão destinados à moradia serem induzidos a cumprir a função social da propriedade, para não sofrerem sanções que lhes seriam desinteressantes.

As áreas ilegais são definidas por um estudo realizado pelo Instituto Polis, (Estatuto da Cidade - Instrumento de Reforma Urbana Nelson Saule Jr.) que as estruturou devido suas diversas formas encontradas no Brasil, em:

- a) Áreas loteadas e ainda não ocupadas: ocupações realizadas em espaços anteriormente destinados a outros fins, como construção de ruas, áreas verdes e equipamentos comunitários ou, ainda, casas construídas sem respeitar a divisa dos lotes;
- b) Áreas alagadas: áreas localizadas em aterramentos ou charco; geralmente são terrenos de marinha ou da União;
- c) Áreas de preservação ambiental: construções realizadas em margens de rios, mananciais ou em serras, restingas, dunas e mangues;
- d) Áreas de risco: moradias construídas em terrenos de alta declividade, sob redes de alta tensão, faixas de domínio de rodovias, gasodutos e troncos de distribuição de água ou coleta de esgotos.

No que se refere ao direito à moradia, este foi incluído no texto constitucional por força da Emenda Constitucional no 26/2000, que alterou a redação original do art. 6º da Constituição Federal de 1988, o direito à moradia foi incluído no texto constitucional, sendo atribuído a ele status de direito social, compromisso este

assumido pelo Brasil por ser signatário da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948.

Para regulamentar o capítulo da política urbana, bem como assegurar formas de garantir o direito à moradia, a Lei 10.257/2001, chamada de Estatuto da Cidade, fez surgir diversas formas de intervenção do Poder Público sobre o patrimônio particular bem como sobre as próprias cidades. Para Saule Junior, 2016, o novo instrumento é “uma lei inovadora que abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana que considere tanto os aspectos urbanos quanto os sociais e políticos das nossas cidades”. O maior desafio da política de habitação social brasileira é atuar diretamente contra a ilegalidade urbana, por meio da regularização fundiária.

Para Betânia Alfonsin, [...], 2017, a regularização fundiária é uma intervenção que, para se realizar efetiva e satisfatoriamente, deve abranger um trabalho jurídico, urbanístico, físico e social. Se alguma destas dimensões é esquecida ou negligenciada, não se atingem plenamente os objetivos do processo. Convém lembrar que muitos municípios brasileiros adotaram, mesmo antes do Estatuto da Cidade, medidas de regularização fundiária, porém, apenas com a implementação da nova lei é que puderam atuar com maior eficiência, posto que ela que lhes permite uma possibilidade maior de atuação para intervir nas questões ilegais e irregulares.

1.2 Fundamentos

Para compreender as etapas que serão propostas, sugeridas pelo setor de regularização fundiária da Prefeitura Municipal de Caratinga, para tornar a regularização fundiária realidade no município, é necessário reconhecer a íntima relação entre o poder executivo, legislativo, judiciário e corpo técnico.

Na verdade, tal projeto, contará com uma equipe de profissionais capacitados e empenhados para busca do resultado rápido, no que tornará o município um exemplo ao redor em se tratando de terrenos registrados.

A regularização fundiária, segundo Pagani (2009) tem como finalidade, tornar regular a situação de alguns imóveis que se apresentam em desconformidade perante o município. Isso significa, trazer a legal situação, que apesar de algumas origens

serem ilegais, mas merecem ser harmonizadas com a forma jurídica legal. Sem contar ainda com o interesse social em qualificar mais ainda o objeto de posse do cidadão.

Fixada a importância da pesquisa para o município, é de suma importância citar duas interfaces com garantias institucionais que são altamente relevantes.

Uma primeira, relaciona-se diretamente com o direito de propriedade, bem como seu desdobramento referente à função social. Sabe-se que quando existe a constatação de que a situação fundiária é ilegal, remete o cidadão ao fato de que o beneficiário da regularização fundiária não é o proprietário do bem, que não detém título juridicamente aceito para o exercício da posse daquele espaço. Por outro lado, é justamente a função social a que deve servir a propriedade que pode servir de fundamento para a regularização fundiária de interesse social, na medida em que a implementação indica que o cidadão que está de “posse” atual do terreno, que será beneficiário, evidenciando o conteúdo social que será aplicado.

A segunda interface, trata de garantir ao ser humano o direito à moradia, o direito de utilizar algum espaço na cidade para sua habitação. É justamente para garantir essa necessidade que surge a regularização fundiária urbana e de interesse social como alternativa.

Com a identificação destes benefícios, não se pretende afirmar que esses são os únicos e possíveis a serem alcançados com o objetivo proposto, mas são sem dúvida, os essenciais, sendo que os demais não deixam de ser relevantes e tratados no decorrer da pesquisa.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

Identificar a necessidade de um sistema de regularização fundiária, focado nos processos necessários à resolução do problema no município de Caratinga.

2.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos correspondem à aplicação de técnicas e conhecimentos propostos a serem aplicados à regularização fundiária do município de Caratinga:

- Fazer um mapeamento via satélite da cidade de Caratinga, observando os imóveis que não possuem registro no CRI, com base na matrícula anterior doada pelo Estado ao município;
- Fazer a extração dos imóveis e Loteamentos registrados, para assim, identificar áreas irregulares;
- Elaborar estratégia de regularização, fazendo a distribuição do corpo técnico dentro de suas devidas funções e responsabilidades;
- Propor a criação de leis municipais, peças técnicas (mapas, memoriais descritivos, planilha de imóveis regulares e/ou não, etc.), que forem necessários para o processo de regularização.
- Propor ao município um programa de regularização fundiária para ser desenvolvido na cidade;

2.3 Estruturação do trabalho de conclusão de curso

Este trabalho foi dividido em 6 (seis) capítulos, conforme descrito pelos itens a seguir:

- Capítulo 1: Contém a introdução, com a contextualização, o objetivo geral e específico e a organização da dissertação;
- Capítulo 2: Contém a revisão bibliográfica, abordando a importância da regularização fundiária para o município;
- Capítulo 3: Contém a metodologia, com pesquisa, documentos e mapeamento da cidade, distribuições de equipe e estratégia de regularização;
- Capítulo 4: Contém os resultados e suas discussões, apresentando a forma como deve ser feito o mapeamento, onde consta área mais afetada de imóveis irregulares na cidade, importância dos valores do município com todo o processo;
- Capítulo 5: Contém as conclusões e recomendações;
- Capítulo 6: Referências bibliográficas.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

3.1 O que é a Regularização fundiária?

O tema regularização fundiária é assunto recorrente em alguns municípios, porém, observa-se muita discussão sobre o tema e pouco resultado efetivo. Podemos definir regularização fundiária como um processo de transformação de moradias irregulares em moradias legalizadas, com registro no Cartório de Registro de Imóveis e cuja situação ambiental foi melhorada através da implantação de serviços de água tratada, canalização de esgotos, pavimentação das ruas, iluminação pública, coleta de lixo, limpeza pública e remoção de quaisquer fontes de riscos para os moradores (limpeza e canalização de ribeirões, contenção de encostas, retirada de lixões, instalação de moradias em local seguro). Além disso, deve ter presente também uma preocupação com o acesso das pessoas a outros serviços públicos, tais como escolas, hospitais, postos de saúde, praças, complexos esportivos e tudo mais que signifique melhoria de sua qualidade de vida, integrando a comunidade beneficiada à estrutura da cidade. Um conceito que se identifica bem com a realidade do que deve ser a regularização fundiária segue:

“A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.” (COHAB-SP, 2017).

Apesar da aparente facilidade conceitual, no Brasil arraigado de subterfúgios para se atuar no mercado, muitos são os indivíduos que lançam empreendimentos como loteamentos, construções, dentre outros, em áreas não regularizadas ou não passíveis de regularização. Isto devido a “cultura” que se criou ao longo dos anos. Outra definição que esculpe na essência a Regularização fundiária é a que segue:

“A regularização fundiária tem como finalidade, conforme, o próprio termo indica, tornar regular uma situação fundiária que se apresenta juridicamente em desconformidade com o ordenamento jurídico. Isso significa trazer para a legalidade, situações que, apesar de ilegais na sua origem, merecem ser harmonizadas

com a norma jurídica, pelas mais variadas razões. Os demais adjetivos, (urbana), e(interesse social), apenas qualificam mais o tipo de regularização fundiária objeto do trabalho.” NASCIMENTO (2013, P.18).

3.2 O processo de surgimento das cidades

Para Roudart, Laurence (2016), o surgimento das primeiras cidades se deu com a revolução agrícola foi um período de mudança no sistema de produção na Europa entre os séculos 18 e 19. A primeira revolução agrícola, ocorreu 10 mil anos a.C., no período neolítico. Nessa época da história, os homens migraram do sistema de caça e coleta para a agricultura. A partir de então, o ser humano começou a inserir algumas técnicas agrícolas fazendo com que ele deixa de ser nômade e surge então, uma divisão do trabalho, originando-se, a partir daí os primeiros grupos urbanos. Pode –se dizer, de início, que a cidade nasce da necessidade de se coordenar num determinado espaço no sentido de preenchê-lo e aumentar sua liberdade visando determinado fim.

Segundo CARLOS (2003), o processo notável de formação das cidades inicia-se com o 4º período glaciário (12.000 e 10.000) onde pelo fato da modificação climática, o homem teve que procurar outros meios de se alimentar além da caça. A partir do momento em que o homem torna-se sedentário, passou então a produzir alimentos na terra, e ao se fixar na terra ocorrem os primeiros povoados humanos e subsequente, surgem as primeiras cidades.

No século IV a. C. a Babilônia era o maior centro comercial que ligava o oriente ao ocidente. Apresentava também, bons métodos artesanais e organização social, além de já existir classes sociais. PALEN (1975) destaca que as primeiras cidades eram normalmente pequenas, não ultrapassando na maior parte das vezes, nem 25 mil habitantes, porém sua relevância, não era dada por sua dimensão, mas sim pela maneira que se organizava socialmente.

3.3 A diferença entre Zona Rural e Zona Urbana

A palavra rural vem do latim RURALIS, de RUS, que significa “campo, terra para agricultura”. No entanto, a zona rural também é chamada de campo e costuma possuir aspectos mais naturais em suas paisagens com menor intrometimento pelo homem.

A palavra urbana deriva do do Latim URBS, que significa “cidade grande”. A zona urbana corresponde às áreas identificadas pelo processo de urbanização, que é um acontecimento que está ligado ao crescimento da população e dos territórios das cidades. Esse crescimento é ocasionado pelo crescimento vegetativo natural das próprias cidades, e às migrações, em grande parte de pessoas vindas do campo.

A esse fluxo migratório específico convencionou-se chamar de êxodo rural, que é quando as pessoas saem do campo em direção às cidades em busca de melhores condições de vida. Essa migração costuma desencadear muitos problemas urbanos como aumento da população, crescimento desordenado das cidades, favelização, violência, entre outros.

As diferenças entre zona rural e urbana perpassam questões naturais, sociais e econômicas.

Na zona rural prevalecem as paisagens naturais, com presença significativa de fauna e flora originais da região. As relações sociais costumam ser mais próximas. Os moradores formam uma comunidade rural. As principais atividades econômicas costumam ser voltadas para a agricultura, pecuária, extrativismo, silvicultura, conservação ambiental, turismo rural (ecoturismo).

Na zona urbana as prevalecem as paisagens humanizadas, ou seja, artificiais e modificadas pelo homem. As relações sociais são mais complexas porque envolve muitas pessoas que não se conhecem e por isso ocorre em níveis diferentes de aproximação. Os habitantes da cidade formam a comunidade urbana. A economia costuma ser movimentada pelos setores da indústria, comércio e serviços. A densidade demográfica na zona urbana costuma ser maior do que na zona rural.

Os termos classificatórios, na grande maioria das vezes, são criados para facilitar o entendimento e por questões didáticas. É o caso desses conceitos vistos até aqui como totalmente opostos e isolados. No entanto, na prática vemos que eles se misturam e o que existe são áreas predominantemente rurais ou urbanas.

“A concepção tradicional do rural como o lugar do atraso e da rusticidade e do urbano como o lugar do progresso e da modernidade, não pode mais ser tida como absoluta. Tanto o rural como o urbano tem passado por grandes transformações que fazem com que estes espaços tenham características distintas dessa visão ultrapassada. O processo de modernização da agricultura, seguido pela explosão das facilidades do acesso aos meios de comunicação, transformaram profundamente a realidade do meio rural” (LINDNER, M. et al., 2009).

Diante das objeções que a concepção antagônica entre rural e urbano passou a sofrer, alguns estudiosos hoje defendem que entre esses dois aspectos existe uma transição, a qual chamam de continuum rural-urbano. Conforme Wanderley (2001), “o continuum se desenha entre um pólo urbano e um pólo rural, distintos entre si e em intenso processo de mudança em suas relações” (Wanderley, 2001). Contudo, a autora enfatiza que essa relação não põe fim às particularidades nem do rural e nem do urbano.

De acordo com o censo de IBGE 2010, o mais recente, a maior parte dos brasileiros vive em cidades. Os dados apontam que aproximadamente 85% da população vive em zonas consideradas urbanas.

3.4 Os tipos de Irregularidades: como Identificá-las:

Ao formar um município ou uma cidade, espera-se que seu plano de desenvolvimento tenha sido vislumbrado por cada indivíduo que passa a ocupar determinado local ou terreno, e que tenha a criação de áreas destinadas ao pleno desenvolvimento dos habitantes deste local e entorno do meio em que vivem. As áreas urbanas em geral, são projetadas para abrigarem cidadãos com o máximo de conforto e racionalidade. É essencial que seja previsto uma área de reservas florestais, com o objetivo de proteção de mananciais (garantindo o abastecimento de água para a população), além de preservar as riquezas biológicas e paisagísticas do local. Entretanto, esse fator visionário dos ocupantes, está sendo destruído

progressivamente, pelo crescente movimento de invasões de áreas públicas, motivadas pelo fenômeno da cobiça imobiliária.

A seguir, podemos observar os tipos de irregularidades que agravam a situação de ganância no mercado de imóveis:

Loteamentos irregulares e clandestinos: Para a implantação de um loteamento, é preciso que o empreendedor siga as regras previstas na Lei nº 6.766/79 (federal), além das disposições da Lei Estadual 10.116/94, bem como as determinações municipais sobre o assunto. De forma resumida, o projeto de loteamento deve ser aprovado pelo Município, registrado no Registro de Imóveis e implantado totalmente, de acordo com o projeto aprovado. Caso o empreendimento não seja executado de acordo com o projeto ou o loteamento não seja registrado no cartório competente de registro de imóveis, identifica-se então ser um loteamento irregular.

Já quando os lotes são negociados sem a aprovação do Município, tem-se um loteamento clandestino. As duas hipóteses, se resumem na necessidade da regularização. Este processo deve ser exigido, a princípio, do próprio responsável pelo terreno ou imóvel, e, no caso de incapacidade, pelo Município (art. 40 da Lei nº 6766/79). Alguns exemplos que podem ser considerados de Loteamentos Clandestino são: Loteamento Irregular que não tenha sido executado de acordo com o projeto, ou não registrado e Loteamento sem aprovação do Município.

Invasões/ocupações consolidadas: Estão caracterizados como invasões ou ocupações, os assentamentos de população de baixa renda acrescentados em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia. A Lei nº 11.977/09 (art. 47, II) julga que a área urbana consolidada como a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados: drenagem de águas pluviais urbanas; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Conjuntos habitacionais: São denominados empreendimentos de casas ou apartamentos construídos por companhias, secretarias ou departamentos públicos, tais como COHABs, Demhabs ou por empreendedores particulares. Podem apresentar imprevisibilidade, seja em razão de problemas urbanísticos, como a não

aprovação dos projetos, a infraestrutura incorreta, a construção que não esteja de acordo com o projeto, ou de problemas jurídicos, como a não transferência da unidade habitacional ao ocupante, devido ao não pagamento ou até à falta de titulação do próprio empreendedor.

3.5 O que são terras Devolutas:

Terras devolutas são terras públicas sem direção pelo Poder Público e que em nenhum período constituem o patrimônio de um particular, ainda que estejam irregularmente sob sua posse. O termo "devoluta" tem relação à ideia de que a terra tenha sido devolvida ou está ainda para ser devolvida ao Estado.

As terras que não foram trespassadas, assim como as que foram revertidas à Coroa, constituem as terras devolutas. Com a independência do Brasil, passaram a integrar o domínio imobiliário do Estado brasileiro, englobando todas essas terras que não ingressaram no domínio privado por título legítimo ou não receberam destinação pública. Para estabelecer o real domínio da terra, ou seja, se é particular ou devoluta, o Estado propõe ações judiciais chamadas ações discriminatórias, que são reguladas pela Lei 6383/76.

As Constituições republicanas seguintes deram maior importância ao conceito de terra devoluta. Hoje, a Constituição, inclui entre os bens pertencentes à União "as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental". As outras terras devolutas pertencem aos Estados. No respectivo à questão fundiária, pelo art. 188, a destinação de terras devolutas deve ser compatível com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária. E, pelo ponto de vista ambiental, o art. 225, §5º determina que as terras devolutas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais (assim como as arrecadadas pelos Estados por ações discriminatórias) são indisponíveis.

3.6 A Importância de regularizar o imóvel:

Comum as pessoas citarem sobre imóveis regularizados, porém, ainda existem divergências sobre o assunto. De forma geral, o imóvel regularizado é aquele que

possui registro no CRI. Porém, outras benesses e características fazem parte desta regularização, sendo um dos principais o poder de exercer o direito de propriedade. SILVA (2006) assim descreve sobre o direito de propriedade ao citar loteamentos irregulares:

Não tem o loteador irregular o direito de usar, gozar e dispor enquanto faculdades do direito de propriedade. O inciso XXII do artigo 5o da Constituição Federal de 1988 dispõe que 'é garantido o direito de propriedade', ressalvando em seguida que 'a propriedade atenderá a sua função social'.

Depois de realizada a regularização fundiária os moradores ficam garantidos quanto a propriedade sobre o imóvel, afastando o risco de serem removidos do lugar onde moram. Além disso, depois da regularização, o bairro fica integrado à cidade; as pessoas têm seu endereço reconhecido proporcionando a reivindicação de melhorias. As moradias ficam valorizadas e podem ser cada vez mais melhoradas, garantindo a implantação de melhorias pela prefeitura. A moradia regularizada é um caminho para a integralização de outros tantos direitos fundamentais para as pessoas, tais como o trabalho, o lazer, a educação, a saúde. Segundo Padilha (2017) “A regularização fundiária converte uma situação de evidente precariedade do exercício da cidadania na melhor expressão de dignidade do cidadão”. Com a regularização fundiária temos uma mudança de perspectiva de vida para as comunidades e as famílias beneficiadas.

Do ponto de vista econômico, a regularização de imóveis possibilita que os bens regularizados possam ser alienados tanto para aquisição de empréstimos como para a venda dos mesmos. Tal ato gera circulação econômica de alto valor, além de possibilitar transações dentro da estrita legitimidade, ou seja, dentro da lei.

A grande problemática da questão da ilicitude na apropriação de terras não passíveis de edificação ou qualquer tipo de regularização é a sensação de se poder fazer o ilícito com a expectativa de uma futura regularização. Desta feita, a possibilidade criada de certa forma, até mesmo, aculturada, de ocupar uma área, hoje não passível de edificação, mas com uma possibilidade legal de regularização futura, traria claramente um desequilíbrio na balança em favor dos benefícios de uma transgressão legal, até porque, caracteristicamente, possuem taxas de desconto efetivamente acima da média, valorizando exageradamente benefícios de curto prazo

e desconsiderando o real valor de altos custos que somente serão sentidos no longo prazo (TABAK, 2015).

3.7 Como realizar a Regularização Fundiária?

Primeiramente, necessário entendermos quais são os agentes ativos, ou seja, quem possui a legitimidade para realizar regularizações fundiárias. Necessário a compreensão da legalidade, desta feita a lei 13.465/2017, em seu art. 14 assim dispõe:

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Após o conhecimento dos agentes, nota-se que existem diversas formas de desenvolver um processo de regularização fundiária. Muitos Estados e Municípios têm programas específicos de regularização através dos quais são realizadas as obras necessárias à inserção urbana das comunidades, além de proporcionar aos moradores a titulação de sua posse ou o registro de seus lotes, das ruas e outros equipamentos e logradouros no Cartório do Registro de Imóveis. As leis proporcionam vários instrumentos de regularização fundiária e cada situação pode exigir a aplicação de instrumentos diferentes para resolução de cada questão específica.

A quem procurar

- Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
- Prefeitura do Município onde está localizado o imóvel
- Inspetoria do CREA-MG ou entidade de Classe de Engenheiros ou Arquitetos da Localidade do Imóvel;
- Ministério Público da Localidade do Imóvel;
- Subsecção da OAB da Localidade do Imóvel;
- Câmara de Vereadores da Localidade do Imóvel

3.8 Projeto de regularização fundiária

Para que a regularização fundiária seja uma solução integrada para os diversos problemas ambientais e sociais, de situações de risco, de falta ou de precariedade de infraestrutura urbana e não represente simplesmente um título registrado que ofereça algumas garantias de posse do lote ao morador, faz-se necessário elaborar um projeto de regularização fundiária que, conforme a lei, deve contemplar as dimensões dominiais, urbanísticas e ambientais. Dessa forma, um projeto de regularização deve contemplar no mínimo os seguintes elementos:

- Áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas;
- Vias de circulação existentes ou projetadas e outras áreas destinadas ao uso público;
- Medidas necessárias à promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área;
- Compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

Condições para promover a segurança da população em situações de risco;

Medidas que devem ser tomadas para adequação da infraestrutura básica:

Além desses elementos mínimos, o projeto deve ser adicionado de outros previstos pela legislação municipal, além de todas as edificações existentes e seu arranjo em lotes. O projeto, ainda, pode ser desenvolvido em etapas, de acordo com um cronograma de obras e serviços. Esse projeto é exigido tanto para a regularização

fundiária de interesse social como para a regularização fundiária de interesse específico e constitui peça obrigatória para o registro do parcelamento dele decorrente.

Segundo Sampaio e Pereira, (2003), “é importante que o Poder público possua novos instrumentos legais e urbanísticos para atuar no sentido de fiscalizar, controlar, adequar e direcionar a produção imobiliária”. Tais instrumentos podem ser importantes no sentido de promover o disciplinamento do parcelamento do solo urbano, podendo assim minimizar os impactos produzidos pelo crescimento das cidades.

A reorganização dos espaços urbanos é tarefa social complexa e dispendiosa. Regularizar loteamentos e urbanizar aglomerados é um grande passo que ainda assim não é suficiente para a realização da integração econômica e social com a cidade formal. Segundo Grostein, (2001), é preciso “atender aos interesses dos moradores e à necessidade dos bairros, condicionados pelos interesses difusos da população e da cidade”.

Sobre responsabilidades do município frente aos loteamentos clandestinos, Oliveira (1986) salientam que, em geral, acaba prevalecendo a situação de permanência do parcelamento clandestino na comunidade, e se, neste parcelamento faltam infra-estruturas básicas e serviços exigidos pelas normas urbanísticas vigentes, fica o poder público municipal com a obrigação de executá-los para respeitar o interesse coletivo, ou acionar o loteador para o cumprimento das normas urbanísticas estabelecidas. As autoras citadas salientam também que, ao deixar de cumprir com o dever de fiscalizar e sendo omissa no dever de agir, a prefeitura poderá ser acionada a realizar as obras e serviços que não exigiu do loteador.

Conforme a Lei n. 6.766 /1979 de Parcelamento de solo Urbano, com a finalidade de proporcionar um melhor entendimento sobre o tema abordado no presente trabalho, seguem algumas conceituações:

Loteamento Urbano – “É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Desmembramento Urbano – É o parcelamento do solo em lotes a serem edificados, “[...] com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não

implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

Loteamentos Irregulares – “São aqueles cujo projeto é aprovado pela prefeitura municipal e que não obtêm o aceite das obras pelo fato do loteador não tê-las concluído, apesar de ter efetivado a venda dos lotes [...]”.

Loteamentos Clandestinos – “São os loteamentos que não têm projeto aprovado pelo município. Neste caso, além da não conclusão das obras de urbanização há, normalmente, irregularidades quanto ao título de propriedade da terra”.

Lote – “Porção de terreno resultante de loteamento ou desmembramento”.

Via – “É o espaço aberto destinado à circulação de veículos e/ou pedestres”.

Áreas Públicas – “São as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público”.

Equipamentos Comunitários – “São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”.

Equipamentos Urbanos – “São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado”.

Infraestrutura-urbana – “São os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede de energia, rede de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, vias de circulação”.

Planejamento Urbano – Sistema de criação e desenvolvimento de programas e mecanismos, que buscam melhorias e revitalizações de segmentos do setor público municipal, objetivando promover qualidade de vida para população dentro de uma área urbana considerada.

Impacto Ambiental – Alteração de propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia proveniente das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais.

Loteador – É o sujeito que dá início ao parcelamento do solo, objetivando o lucro, podendo ser ou não o proprietário da gleba. Cabe a ele, diversas obrigações,

em relação à propriedade da gleba e em relação às exigências legais para que seja consolidado o parcelamento pretendido.

3.9 A clandestinidade na formação urbana

A clandestinidade na formação urbana nada mais é do que a forma desordenada e sem critério técnico de parcelamento de solo urbano. Pela própria essência da palavra, que significa de acordo com Dicionário Online de português, *“Feito às escondidas; sem ninguém saber; oculto: reunião clandestina. Que é contra às leis ou à moral; ilegal, ilícito: negócios clandestinos”*, sabe-se que é notório que os atos que levam às ocupações ilegais são realizados de forma consciente.

Este é um problema político, socioeconômico e até cultural agravado pela desordem da política no estado e no município, e maximizado pela falta de programas sociais de geração de renda que venham contemplar de um modo geral as populações de baixo poder aquisitivo.

Na cidade de Caratinga, trata-se também da exploração imobiliária ilegal, somada à falta de um plano de fiscalização eficaz por parte do poder público.

Com reação aos fatores já mencionados envolvendo a questão da ocupação clandestina das áreas urbanas, de expansão urbana e de turismo, que acabam desencadeando a situação de irregularidade e falta de padrões, nos parcelamentos clandestinos do solo, Castro (2002, p. 154.), salienta que, “[...] grande quantidade de exigências para a regularização no Registro Geral de Imóveis, colaboram para que esses loteamentos só possam ser regularizados e legalizados, a partir de uma ação do Poder Público Municipal no sentido de baixar os padrões de habitabilidade.

Pode-se observar na figura 1 a seguir, diversos imóveis no centro da cidade de Caratinga onde não possuem registro no Cartório de registro de imóveis da cidade.

Figura 1 – Avenida no centro de Caratinga, possui diversos imóveis irregulares



Fonte: Google Maps

3.10 A fiscalização do parcelamento de solo urbano

Com base na Lei Federal 13.465-Julho 2017, o presente trabalho contará com um sistema de fiscalização desejável do solo urbano deve contar com:

a) Uma legislação municipal que dê autonomia ao sistema de fiscalização constituído, tornando-o totalmente livre de influências políticas, para que este sistema possa realmente trabalhar no sentido de fazer os cidadãos cumprirem à risca, com o que determinam as legislações vigentes de parcelamento do solo urbano;

b) Uma equipe de trabalho constituídos de profissionais capacitados e treinados para colocar e manter o sistema de fiscalização em funcionamento, no sentido de fazer cumprir as determinações impostas pelas legislações.

Entende-se também, no presente estudo, que para alavancar um sistema de fiscalização do solo urbano é fundamental que os profissionais envolvidos tenham:

a) Conhecimento minucioso de todas as formas de ocupação urbana do município;

b) Conhecimento dos limites e áreas dos espaços definidos pelo poder público municipal como área urbana, área de expansão urbana, áreas industriais, áreas de refúgio, lazer e turismo, áreas de preservação ambiental, áreas públicas e faixas de domínio de vias públicas, bem como conhecimento das tendências de ocupação pelos habitantes locais de todos esses espaços.

Entende-se também que as ações do sistema de fiscalização no caso de um novo empreendimento na cidade, devem constar de:

Um plano de visitação e revisitação dos espaços definidos como áreas passíveis de surgimento de parcelamento clandestino, objetivando a detecção de indícios de ações visando ocupação ilegal do solo ou ocupação ilegal caracterizada, o que passará a ser objeto de investigação a fim de constatar a realidade dos fatos;

Diante da constatação da existência de alguma forma de parcelamento clandestino iniciada ou em andamento, realizar o embargo da atividade através de uma notificação que dará um prazo para que o infrator realize a regularização do parcelamento, apresentando projeto de desmembramento ou loteamento aprovado pelo poder público municipal, ou para que o mesmo desista da atividade clandestina.

No caso de desistência por parte do infrator em realizar o parcelamento, os órgãos ambientais deverão ser acionados para verificar se a interferência realizada na área proporciona ou proporcionará algum prejuízo ambiental e para que providências cabíveis sobre questões ambientais sejam também tomadas contra este mesmo infrator, se for o caso;

No caso de descumprimento pelo infrator das determinações impostas pelo sistema de fiscalização, acioná-lo judicialmente através do departamento jurídico municipal para que o mesmo responda judicialmente pelos persistentes atos ilícitos de ocupação urbana e para que seja penalizado com sanções e multas. Os órgãos ambientais deverão também neste caso, ser acionado para verificação e manifestação sobre algum prejuízo ambiental possivelmente causado à área interferida.

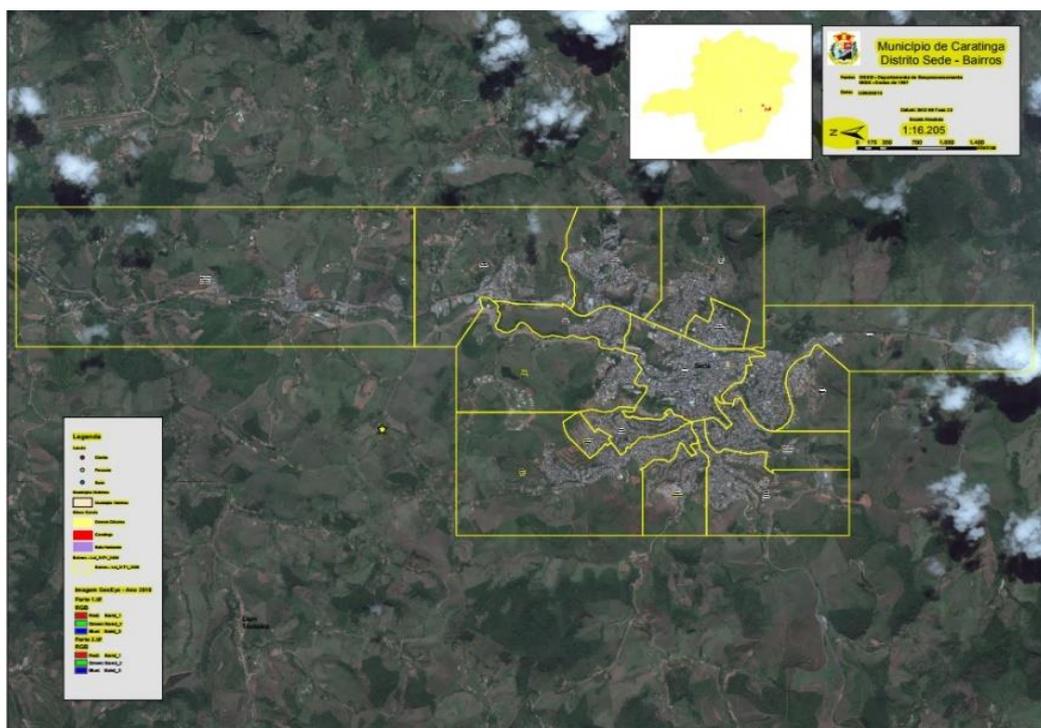
4 METODOLOGIA

O processo de fato de regularização que será aplicado na área urbana de Caratinga-MG

Com o intuito de obter a regularização fundiária do município de Caratinga, o presente trabalho propõe o seguinte roteiro para que seja de fato concluído o processo:

- Reunir a documentação existente da gleba parcelada clandestinamente: Matrícula – Torrens 09, inscrição no (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ; INCRA, (Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais) CCIR, (dos últimos cinco anos) e (Imposto Territorial Rural) ITR, (dos últimos cinco anos);
- Reunir a documentação de cada gleba gerada pelo parcelamento: Escritura de parte ideal, sem registro e registrada (se houver), compromisso de compra e venda e outros documentos que possam comprovar a posse; (Esta documentação deverá ser recolhida pelos fiscais que o poder executivo contratará para o processo)
- Providenciar junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis da comarca, certidão imobiliária de registro referente à matrícula ou matrículas da gleba total parcelada; (Levantar junto ao cartório matrículas de todas as áreas já registradas);
- Obtenção de cópias da documentação pessoal do(s) proprietário(s) da área total parcelada, bem como dos atuais proprietários das parcelas geradas pelo parcelamento clandestino; (Documentos que serão recolhidos pelos fiscais);
- Análise minuciosa de todos os documentos obtidos, constantes nos itens anteriores, visando à identificação de cada gleba com seu respectivo proprietário;
- Identificação da área total parcelada clandestinamente no sistema cadastral municipal através de mapas provenientes de levantamentos topográficos anteriores, através de técnicas de geoprocessamento de imagens de satélite e até por cartas do (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) IBGE se for o caso;

Figura 2 – Mapeamento da Cidade de Caratinga via satélite



Fonte: Google Satélite

- Providenciar levantamento cadastral das áreas totais parceladas regularmente, separando-as das áreas irregulares do município. O referido levantamento parte de estações já materializadas dispostas pelo setor de fiscalização do sistema cadastral municipal. Os Loteamentos que podem ser considerados fora dessa zona de irregularidades estão citados a seguir, levando em conta que não serão revelados nomes de empreendimentos e contará com número de imóveis em casa um destes:
 - LOTEAMENTO 01: Região afastada do canteiro central da cidade: 120 (Centos e vinte) imóveis cadastrados sem seus respectivos registros;
 - LOTEAMENTO 02: Região intermediária em relação ao centro da cidade: 600 (Seiscentos) imóveis sem registro;
 - LOTEAMENTO 03: Região afastada do centro da cidade: 220 (Duzentos e vinte) imóveis irregulares;
 - LOTEAMENTO 04: Região central da cidade: Conta com 180 (Cento e oitenta) imóveis irregulares;
 - LOTEAMENTO 05: Região intermediária em relação à região central da cidade: 120 (Cento e vinte) imóveis sem registro;

- LOTEAMENTO 06: Região central da cidade: 380 (Trezentos e oitenta) imóveis que estão em fase de regularização à cerca de 4 anos;
- LOTEAMENTO 08: Região fora da zona central, de baixa renda: 700 (Setecentos) imóveis a serem regularizados;
- LOTEAMENTO 09: Região pobre de invasão, fora do centro da cidade: 700 (Setecentos) imóveis a se regularizar;
- REGIÃO DE TERRAS DEVOLUTAS: Região central da cidade: 2.500 (Dois mil e quinhentos) imóveis a serem regularizados;
- Realizar o levantamento topográfico cadastral completa que consiste, neste caso, em cadastrar: lotes, edificações, sistema viário, sistema de esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água, sistema de escoamento de águas pluviais, sistema de iluminação pública e de fornecimento de energia elétrica aos moradores, bosques, áreas verdes, árvores isoladas, córregos e nascentes;

Os produtos provenientes do levantamento topográfico da área total parcelada clandestinamente a serem apresentados serão os seguintes:

- Mapa planialtimétrico e cadastral, apresentando as configurações, as medidas lineares e as áreas apuradas (total e referente a cada matrícula quando a área total parcelada for formada por mais de uma matrícula, e de cada parcela gerada pelo parcelamento clandestino);
- Memoriais descritivos referentes à área total parcelada e às demais áreas internas mapeadas;
- Relatório técnico visando uma complementação das informações, quando for o caso.
- Designação de um profissional, Eng^o Agrimensor e ou Eng^o Civil, para uma inspeção minuciosa da área parcelada irregular, no sentido de verificar a situação de divisas materializadas e configurações das parcelas geradas, as infra-estruturas existentes, para neste caso, propor um projeto de revitalização, ampliação e complementação desses sistemas visando otimizá-los;
- Montar um processo de retificação da área total parcelada clandestinamente.

No caso de a área parcelada ser composta por mais de uma matrícula, será efetuada a retificação de cada área referente a cada matrícula e, em seguida, será efetuada também em cartório a junção das matrículas com área retificada;

- Após a conclusão do processo de retificação da área total parcelada clandestinamente junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, o engenheiro responsável pelo processo de regularização irá elaborar um mapa com a área total parcelada contendo os lotes provenientes do parcelamento clandestino executado;
- Montar o projeto geométrico dos loteamentos com as modificações necessárias possíveis efetuadas no sentido de se obter uma revitalização das divisas dos lotes e do traçado do sistema viário existente;
- Dar formatação de projeto ao parcelamento atribuindo-lhe um nome, identificação alfabética ou numérica para as quadras, identificação numérica para os lotes e nomes para as vias. Sempre que possível, adotar para as vias, nomes já reconhecidos pelos moradores;
- No caso dos lotes com escritura de parte ideal registrada, terá que montar um processo de retificação objetivando a correção da área constante na escritura registrada para a área apurada no levantamento topográfico, exceto nos casos em que a área registrada coincidir com a obtida na medição. No caso dos lotes sem registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a área a ser considerada será aquela apurada pelo levantamento topográfico.
- Verificar a necessidade e a possibilidade de destinação de áreas para equipamentos comunitários e urbanos;
Área destinada à implantação de equipamentos públicos terá que ser identificada e destacada na planta do projeto de regularização do parcelamento clandestino;
- Elaborar memoriais descritivos de todas as parcelas geradas no parcelamento em fase de regularização;

4.1 O processo de regularização da área urbana

Após contato com a Prefeitura Municipal de Caratinga junto com o departamento de obras e urbanismo, baseado no Plano Diretor e Código de obras municipal, Cartório de Registro de notas e Registro de Imóveis e mercado Imobiliário

foi obtido informações possíveis a fim de reduzir os imóveis irregulares na cidade. Foi pesquisado e analisado alguns estudos de referências já citados.

O presente trabalho passa a desenvolver o tema de forma a analisar a situação persistente e generalizada dos parcelamentos clandestinos. A presente pesquisa visa detectar as origens do problema de surgimento da clandestinidade na formação urbana da cidade de Caratinga, para, a partir de então, sugerir providências e ações que visem à regularização através de um sistema de gestão e prática pretendido, desejável e realizável pelos líderes municipais.

Em se tratando de um parcelamento clandestino consolidado e passível de ser regularizado, detectar as providências mais cabíveis e as ações mais diretas para implementação e conclusão de um processo de regularização em conformidade com as legislações vigentes de parcelamento do solo urbano.

O objetivo é dar sustentabilidade à pesquisa desenvolvida, o presente trabalho realiza um estudo de caso de um município que pode seguir os passos descritos no decorrer do trabalho para concluir a regularização dos imóveis não regulares junto ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade.

5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A importância do parcelamento do solo urbano regularizado para o município de Caratinga, está fundamentada na inclusão social, ambiental, espacial e econômica proporcionada aos cidadãos, deixando assim, de ser um problema para a população municipal.

A Política de Planejamento Urbano e o sistema de fiscalização eficiente da ocupação do solo é fundamental para um crescimento sustentável da cidade com qualidade de vida para a população residente.

A cidade ideal, para qualquer habitante é a cidade capaz de proporcionar a todos, sem distinção de classe social, tudo que um cidadão precisa para viver com dignidade. Essa conquista inicia com a ocupação planejada dos espaços urbanos. As ocupações de maneiras irregulares dos referidos espaços, de toda a natureza, constituem um problema que deve merecer imediato tratamento adequado no sentido de obter soluções possíveis e desejável.

Foi identificado que há uma lei nº 062/2012 municipal pronta a ser executada, mas, no entanto, esta não foi aceita pelo poder legislativo por questões políticas na época, conforme relatos da câmara municipal, portanto não tiveram o interesse em prosseguir com o processo.

O Sistema globalizado vigente tornou-se uma realidade em função de convergência de consciências políticas formadas em prol do benefício das coletividades mundiais. Assim sendo, a formação de uma consciência voltada para a coletividade cidadã será o caminho primordial para a solução do problema de ocupação dos espaços urbanos em todo o mundo.

Mesmo que o município de Caratinga tenha encontrado uma solução plausível para o caso em estudo, cabe salientar que a prática do parcelamento e a comercialização do solo sem a devida aprovação pelos órgãos municipais e estadual é possível acarretar prejuízo tanto ao parcelador-empendedor, quanto aos adquirentes.

Com a revisão do plano diretor as regras de parcelamentos, ao parecer, serão mais exigentes, visto que uma vez regularizadas, as áreas clandestinas, não será tão moroso para o município proceder com a fiscalização para que não haja mais áreas irregulares.

6 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Em uma transação imobiliária (Compra e venda de imóvel), pode envolver diversos documentos, mas os principais e mais comuns são: Contrato de compra e venda, e a escritura definitiva e a matrícula (ou registro) do imóvel. O contrato de compra e venda não dá garantia da posse do imóvel ao comprador, pois não tem fé pública dada pelo Tabelião, portanto este geralmente é usado para detalhar a forma de pagamento, datas, identificação e acordos entre as partes, pois não tem forma nem efeitos jurídicos legais de uma escritura pública. A Escritura pública também é uma espécie de contrato, mas com formato legalmente previsto. Todas as pessoas que compram ou vendem imóveis precisam realizar uma escritura formal, porém se uma pessoa agir de má fé e vender um mesmo imóvel a duas ou mais pessoas, a primeira pessoa que levar seu contrato até um tabelião e lavrar sua escritura pública e registrar em um cartório de registro de imóvel fica sendo proprietário do terreno. A Escritura Pública Registrada é indispensável para dar validade formal ao ato de Compra e Venda e proporciona maior segurança jurídica a todos os interessados.

Nota-se que o problema da regularização fundiária é um problema nacional, e no município de Caratinga não é diferente, pelo fato de existir diversos imóveis irregulares.

De fato, conclui-se que a precariedade do processo de regularização na cidade de Caratinga é um problema a se tratar, conforme demonstrado nos resultados, portanto é possível a conclusão do problema no qual traria inúmeros benefícios para a cidade em um todo.

Observa-se também, que a cidade de Caratinga necessita de um plano de regularização fundiária, para que se desenvolva socialmente, financeiramente e até ambientalmente.

Portanto, nota-se a relevância deste trabalho, pois após a conclusão do mesmo, este será apresentado à Prefeitura Municipal de Caratinga e à Câmara Municipal de Caratinga, para que os mesmos tenham uma referência para realizar de fato a regularização fundiária do município, podendo mudar a realidade atual da cidade.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSIN, Betânia; Fernandes, Edésio (Org.). Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da cidade : diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte : Fórum, 2004. 368p. [5] Manual de Regularização Fundiária, disponível em 26 de julho de 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil** de 05 de outubro de 1988. Manuais de Legislação ATLAS. Alexandre de Moraes (ORG.). 35ª EDIÇÃO. São Paulo, Atlas, 2012.

CAIXA/PÓLIS/FASE/ACESSO, ago./out., 2002, p.12.

CARLOS. Ana Fani. **A cidade. O Homem e a Cidade. A cidade e o Cidadão – D e quem é o solo urbano.** São Paulo. Contexto, 2003.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARATINGA-MG.

CASTRO, S. C. S.; **Loteamentos Irregulares e Clandestinos: A Cidade e a Lei**, 2002, p. 154.

COHAB-SP. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.** Contido em http://www.servicos.cohab.sp.gov.br/regularizacao/o_que_e.htm, acesso em 10 de novembro de 2017.

CORAZZA, T. A. M; OLIVEIRA, D. D. **A Responsabilidade do Município Frente aos Loteamentos Clandestinos e a Legitimidade do Ministério Público**, Revista Cesumar – Ciências Humanas e Sociais Aplicadas, jan/jun. 2006, vol. 11, nº 1, p. 115 – 128.

DICIONÁRIO ONLINE. SIGNIFICADO DE CLANDESTINIDADE. Contido em <https://www.dicio.com.br>, acesso em novembro de 2017.

FERNANDES, Edésio, Introdução. In: ALFONSIN, Betânia (et alli). Regularização da Terra e Moradia: o que é e como implementar. Brasília:

GROSTEIN, M. D. **Metrópole e Expansão Urbana: a persistência de processos insustentáveis**”, São Paulo Perspec., Vol. 15 nº 1, São Paulo, jan./mar. 2001.

INSTITUTO POLIS - (Estatuto da Cidade - Instrumento de Reforma Urbana Nelson Saule Jr.)

LEI FEDERAL 13465. Julho/2017.

LINDNER, M. et al. Presença da ruralidade em municípios gaúchos: o exemplo de Silveira Martins, RS. In: XIX ENGA, São Paulo, 2009.

Artigo 29 da Lei nº 6.383 de 07 de Dezembro de 1976.

MARTUCCI, Ricardo; BASSO, Admir. Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais: aspectos metodológicos da pósocupação e do desempenho tecnológico. São Paulo: FAUUSP, 2002. (Habitare; 1).

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL NO DIREITO BRASILEIRO**. Dissertação apresentada ao Mestrado da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Contido no site www.teses.usp.br/.../Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento.pdf, acesso em 10 de novembro de 2017.

OLIVEIRA, J. **Loteamento e Parcelamento do Solo**, 1986, p. 41-55.

PADILHA, Elizeu. **CONHEÇA O NOVO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**. Contido em <http://www.brasil.gov.br/cidadania-e-justica/2017/07/conheca-o-novo-plano-de-regularizacao-fundiaria>, acesso em 10 de novembro de 2017.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PALEN. John J. **O Mundo Urbano**. Forense- Universitária. Rio de Janeiro, 1975. **Imagem**: Representação do modo de vida no Feudalismo. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Les_Tr%C3%AAs_Riches_Heures_du_duc_de_Berry_mars.jpg >Acesso em: 11/11/2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA. Departamento de Planejamento Urbano.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA, Departamento jurídico.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA. Secretaria de Obras.

ROUDART, Laurence. História das agriculturas no mundo. Agrivultura, História Geral, Revoluções Agrícolas: Instituto Piaget (Portugal)

SAULE JUNIOR, Nelson; Lima, Adriana Nogueira Vieira; Almeida, Guadalupe Maria Jungers Abib de. As zonas especiais de interesse social como instrumento da política de regularização fundiária. Fórum de direito urbano e ambiental, v.5, n.30, p.3762-3773, nov./dez. 2006 D-626 (s.33).

SILVA, Hélio de Andrade. Os problemas fundiários do Distrito Federal. Mundo Jurídico, São Paulo, 2006. Disponível em<
<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/29839-29855-1-PB.pdf>>
Acesso Em: 08 de setembro de 2017.

TABAK, Benjamin Miranda. **A ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO**. Revista de informação legislativa, Brasília nº 205, jan./mar. 2015, p. 321-346.

WANDERLEY, Maria de Nazareth Baudel. A ruralidade no Brasil moderno. Por um pacto social pelo desenvolvimento rural. In: ¿Una nueva ruralidad en América Latina?. Buenos Aires: CLACSO.

8 ANEXOS

Anexo 01



CÂMARA MUNICIPAL DE CARATINGA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei nº 062/2012

Documentos Relacionado: Parecer nº		
Ementa: Institui o Programa de Regularização Fundiária no município de Caratinga e dá outras providências.		
Situação: Arquivado	Data: 02/01/2013	Lei nº 0

A Câmara Municipal de Caratinga, por seus representantes aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Os parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Caratinga, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei e na legislação estadual e federal, no que for pertinente.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II - regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); III -

regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

IV - parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

V - plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação da infra-estrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

§ 2º - A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aereo fotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria de Planejamento e Fazenda, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

Art. 2º. Poderá ser objeto de regularização fundiária sustentável, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo único - Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados a ser estabelecido em lei.

Art. 3º. A Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda e Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos serão responsáveis pela análise e aprovação dos planos de regularização fundiária sustentável e pela emissão da Licença Integrada de Regularização Fundiária (LIRF).

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 4º. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Executivo Municipal devem se referir a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), definidas através de Decreto do Executivo.

Art. 5º. Observadas as normas previstas nesta Lei e demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária em assentamentos existentes pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:

I - o tamanho dos lotes urbanos;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III - o gabarito das vias públicas; V - as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) a serem respeitadas.

Art. 6º. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I - do sistema viário;

II - da infra-estrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no plano de reurbanização.

§ 1º - Considera-se infra-estrutura básica, para efeitos desta Lei, a coleta e a disposição adequada de esgoto sanitário, os equipamentos de abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e a acessibilidade.

§trata esta Lei, é de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da notificação do Requerente.

Art. 18. Concluída a análise técnica e aprovado o plano de regularização, a Secretaria de Planejamento e Fazenda expedirá a LIRF.

Parágrafo único - Fica resguardado à Secretaria de Planejamento e Fazenda exigir garantias para execução das obras.

Art. 19. A regularização de parcelamentos de solo não implica o reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 20. Expedida a LIRF, o plano de regularização fundiária deverá se registrado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - O Poder Executivo Municipal, a seu critério e na hipótese de o autor do plano não atender às exigências técnicas formuladas ou não registrar o Plano de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, poderá providenciar as correções técnicas necessárias e, inclusive, requerer seu registro.

§ 2º - Na hipótese prevista no caput o Poder Executivo Municipal poderá implementar o plano de regularização fundiária e cobrar de seu autor e/ou de seus beneficiários os encargos decorrentes, inclusive aqueles relativos aos emolumentos registrários, bem como executar as garantias eventualmente existentes.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. O Poder Executivo Municipal garantirá os recursos humanos e administrativos necessários para o efetivo exercício da atividade fiscalizadora relativa ao parcelamento do solo.

Art. 22. As áreas previstas em ações civis públicas com sentença transitada em julgado terão prioridade nas ações administrativas de regularização fundiária.

Art. 23. A alíquota do ITBI será reduzida para 0,5%, tanto para a regularização de interesse social como de interesse específico.

Art. 24. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 2.755/203.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caratinga, 30 de maio de 2012

João Bosco Pessine Gonçalves

Prefeito do Município