

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

Ana Maria Jara Botton Faria<sup>1</sup>

A ocupação irregular do solo é uma grande preocupação para os gestores públicos, em especial quando as áreas invadidas integram o patrimônio público. Tal situação atinge de forma mais direta os Municípios, que em muitas ocasiões desconhecem a real situação de seus imóveis.

O problema é antigo e infelizmente tem apresentado um crescimento considerável nos últimos anos.

A história da urbanização no Brasil indica que as favelas, os cortiços, os loteamentos clandestinos e irregulares, e as ocupações irregulares, em alguns locais, configuram uma regra: triste realidade!

A ocupação irregular gera problemas ainda maiores quando ocorre em áreas ambientalmente protegidas. Como geram um decréscimo de qualidade de vida de toda a população, o Estado tem o dever de buscar soluções e alternativas viáveis e adequadas para tais questões.

---

<sup>1</sup> Procuradora do Município de Pinhais/PR. Associada regular do IBAP.

Um dado que deve ser considerado é que ao longo da história tem sido possível perceber o descaso dos entes federativos com os bens imóveis públicos, patrimônio da sociedade. Muitos Municípios, Estados membros e até a União desconhecem o número exato e as condições de uso de seus imóveis, em especial de terrenos vazios.

O problema é mais acentuado nos Municípios pela sua própria natureza e características. Dentre os entes federativos, certamente o Município é o que permite uma maior e mais efetiva proximidade com a população, o que leva, de forma indevida, o estímulo de ocupação irregular de lotes públicos, muitas vezes com a anuência e aceite do Chefe do Executivo e dos integrantes do Legislativo.

Com a exigência dos Tribunais de Conta da necessidade de um maior controle e transparência acerca da efetiva destinação de tais áreas, os entes federativos, em especial os municipais, iniciaram programas visando a regularização fundiária de seus bens imóveis públicos ocupados indevidamente.

Cabe ressaltar que tais processos, exatamente por afetarem grupos de pessoas mais vulneráveis e também áreas com maior fragilidade ambiental, devem considerar, com cuidado e maior atenção, as mais diversas situações que foram sendo consolidadas ao longo dos tempos.

O Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 pode ser entendida como uma das primeiras legislações acerca do tema. Contempla as normas gerais que devem ser regulamentadas para cada caso específico.

O que pode ser afirmada é a necessidade de urgência na implementação de projetos urbanísticos que possam viabilizar uma ocupação ordenada. A demora permite mais usos inadequados do solo, tanto urbanos como rurais, além de agravar as condições de vida, exigindo cada vez mais recursos financeiros e humanos para a sua equalização.

Cabe ressaltar, que sem projetos que contemplem uma visão integrada das cidades com os seus habitantes, harmonizando o social

com o espacial, haverá o crescimento da parcela da população dentro de uma condição de subcidadania.

Reforçando a segregação social, agrava-se a segregação territorial. Necessário que os programas de regularização fundiária contemplem a questão urbanística, social, econômica e ambiental. A tarefa não é fácil, mas necessária.

Além de atender as normas vigentes, a regularização fundiária deve ter praticidade e atentar para as características específicas de cada local. Os projetos de tal natureza devem levar em consideração os interesses maiores da coletividade, viabilizando uma integração dos moradores com a infraestrutura oferecida, garantindo e respeitando as diversidades e necessidades de cada indivíduo e família.

Configura, portanto, uma atividade multidisciplinar e que também envolve todos os entes federativos, dada a sua complexidade.

O Município de Pinhais/Paraná realizou um levantamento detalhado, com visitas *in loco*, com a devida pesquisa documental e registral de todos os bens imóveis que integram o patrimônio público municipal. De posse de tais dados vários projetos foram propostos.

Na sequência serão listados dois deles, que estão sendo implantados em áreas públicas municipais, ainda em vias de conclusão.

Um deles foi a aplicação de valores obtidos com o recebimento decorrente da venda de potencial construtivo, destinado para construção de 22 sobrados em uma área de domínio público. O principal objetivo foi viabilizar a retirada de algumas famílias de áreas de risco, em especial da margem de rios e de locais onde a abertura de vias públicas era indispensável.

As famílias foram escolhidas por uma equipe multidisciplinar dentro dos cadastros efetuados pelos departamentos municipais envolvidos – Assistência Social – Saúde – Urbanismo – Obras – Meio Ambiente, contando principalmente com profissionais da área de Assistência Social.

A escolha não foi fácil, considerando o pequeno número de habitação ofertada e o considerável contingente de famílias necessitadas.

A opção foi pelas famílias mais numerosas e em piores condições socio econômicas.

A construção foi realizada com projetos elaborados por profissionais do quadro municipal. A obra foi licitada e conforme já mencionado, as famílias foram escolhidas pelos assistentes sociais municipais.

Para viabilizar o processo de relocação, muitas providências legais foram adotadas. Primeiro o envio de um projeto de lei visando a desafetação do local, permitindo desta forma que o imóvel público pudesse receber as construções destinadas à habitação.

Após a desafetação, o envio de outro projeto de lei, destinando a área para moradia social. Outro procedimento legal enviado de forma concomitante foi a instituição de uma ZEIS – Zona de Interesse Social, também conhecida como AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

O objetivo foi viabilizar, dentro do planejamento urbano, mais especificamente no Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, a instalação de um assentamento habitacional destinado à população de baixa renda.

Com a modificação da legislação, o terreno passou a permitir uma ampliação da área passível de edificação, no caso específico de sobrados, com uma maior impermeabilização da área.

Ocorreu a realização de um convênio com algumas empresas públicas, cujo objetivo é a comercialização de habitações populares, viabilizando a operacionalização da venda de tais bens imóveis públicos. Tal procedimento permite que os valores recebidos sejam aplicados em novos projetos de assentamento de famílias dentro do Município.

De posse de tal termo, houve também a transferência dos imóveis públicos municipais para a entidade pública conveniada, com a devida ressalva da indicação da família beneficiada e dos valores a serem pagos em cada unidade, além da taxa específica acerca da

prestação de serviços. Os valores recebidos a tal título deverão ser depositados em uma conta em nome do Fundo de Habitação do Município.

A opção por um convênio decorreu da dificuldade legal e operacional da comercialização dos imóveis de forma direta pelo ente público municipal. O departamento responsável por tais projetos está vinculado à Secretaria de Urbanismo com a colaboração direta da Procuradoria Municipal.

A transferência do domínio ocorrerá com a quitação do valor acordado. Com a conclusão das obras, foi instituído o condomínio no imóvel, com a devida identificação e caracterização de cada unidade construída.

A distribuição dos sobrados deu-se via sorteio, na presença das famílias beneficiadas.

Entre acertos e erros, depois de quase um ano de obra, as famílias foram realocadas. Um dos problemas enfrentados, certamente decorrente da inexperiência, foi não ter sido realizada uma adequada e mais longa preparação dos novos moradores.

O início da convivência foi um pouco tumultuado. Famílias com costumes, hábitos e valores diferentes sentiram dificuldades em morar em um condomínio.

A atividade desenvolvida por algumas famílias também exigiu algumas adequações. Como alguns exerciam a atividade de coletadores, foi necessário um trabalho mais direcionado, como orientação e informações mais direta acerca da impossibilidade de deixar dentro das casas o produto recolhido nas coletas de recicláveis. O mesmo procedimento foi adotado com os animais, em especial os cavalos utilizados no trabalho diário. Houve a necessidade da construção e instalação de um local específico para abrigá-los.

Da mesma forma, o espaço destinado ao lazer e a horta comunitária exigiu diversas reuniões com os moradores, com a mediação e intervenções de assistentes sociais.

Outra dificuldade decorreu da necessidade do condomínio de arcar com o pagamento das faturas de luz e água. Os atuais moradores não tinham o hábito de pagar tais taxas e no início houve muita relutância em arcar com tais encargos.

O valor correspondente ao pagamento da prestação das casas foi estipulado para ser iniciado depois de um ano de carência. Da mesma forma, lei específica concedeu dois anos de isenção do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbana, além da Taxa de Coleta de Lixo.

Tais providências adotadas foram no sentido de permitir uma melhor e gradual adaptação dos ocupantes do novo condomínio.

O Município colocou os demais serviços sociais à disposição. A Agência do Trabalhador para a obtenção de empregos para os moradores; creches e escolas, com o devido transporte para as crianças filhas das famílias realocadas. Contam ainda com os serviços disponibilizados em Posto de Saúde próximo ao local do condomínio.

Espera-se que nos próximos projetos, nos moldes acima mencionados, em razão do aprendizado do primeiro projeto piloto, a adaptação seja mais rápida e eficaz.

A experiência comprovou que antes da efetiva mudança deverá haver cursos intensivos para melhor adequação ao novo estilo de morada e de vida.

Mas um dado importante: a alegria de tais moradores por ocasião da mudança foi contagiante e compensou todos os percalços que foram encontrados e felizmente superados.

Dentre outras inúmeras vantagens é possível mencionar as mais relevantes, ao menos em meu entendimento: redução da ocupação da margem de rios, melhoria no trânsito com a abertura de duas vias de ligação e a retirada de algumas famílias de uma condição sub-humana. A possibilidade de obter uma moradia devidamente legalizada certamente concederá mais alento e esperança aos beneficiados.

Da mesma forma, tais projetos viabilizam legalmente a possibilidade de implementação de equipamentos públicos (asfalto, saneamento dentro outros) na área onde foi instalado o condomínio, com a devida garantia de dignidade humana para as 22 famílias, incluindo aos mais novos o acesso à escola de forma obrigatória. Ressalte-se que as melhorias na infra estrutura beneficiam de modo direto e indireto toda a sociedade.

Um dos maiores problemas enfrentados foi a retirada da tutela do Município na manutenção do condomínio. Como o processo é lento, considerando as antigas condições e hábitos das famílias, diversos cursos e palestras estão sendo realizadas, mostrando aos novos condôminos a necessidade e a importância de um estatuto, de regras de convivência, do respeito que um vizinho deve ter para com o outro.

Da mesma forma, o trabalho visa criar a responsabilidade de todos os condôminos acerca das despesas comuns e individuais.

Outro projeto destinado à regularização de imóvel públicos ocupados irregularmente foi a venda direta e por leilão de alguns bens imóveis que correspondem a pequenas áreas de final de rua, na sua grande maioria utilizada para garagem ou acréscimo de construções residenciais, e algumas ocupadas por empresas, com a mesma destinação acima mencionada.

Com a correta identificação e seleção das áreas, a primeira providência foi o envio ao legislativo de um projeto de lei para a desafetação das áreas. Na sequência, projeto de lei para a afetação das áreas, dentro das especificações da Lei de Zoneamento.

Os valores arrecadados serão destinados para melhorias urbanísticas e novos projetos de regularização fundiária.

A opção pela venda direta decorreu do tempo e da impossibilidade de uso para outros fins urbanísticos, e foi destinada para os imóveis que estavam ocupados por residências com construções devidamente consolidadas.

Houve a comunicação pessoal e direta com cada ocupante das áreas e o levantamento socio cadastral, para a viabilização do valor e da forma de pagamento passível para a aquisição legal de tais áreas.

Já os imóveis nas mesmas situações que estão sendo utilizados por empresas, serão vendidos por intermédio de leilões. A escolha decorreu da forma de uso e do tempo de utilização.

Também haverá a comunicação para os responsáveis por tais pessoas jurídicas e serão repassadas as informações necessárias acerca do leilão, com a indicação dos valores mínimos para a arrematação.

Certamente, outros projetos serão necessários e as soluções e resultados não serão obtidos de forma rápida ou a curto prazo, mas certamente tais procedimentos permitirão ao longo dos próximos anos a garantia da moradia devidamente legalizada, contribuindo para a obtenção da dignidade humana das famílias beneficiadas e uma melhor qualidade de vida para toda a coletividade.