

SETER – SOFTWARE PARA CONTROLE DE ESCRITURAÇÃO DE TERRENOS

Keila Monique Iendraicak¹; Luiz Macedo².

¹Discente do curso de Sistemas de Informação da UEG-UNU Santa Helena,
keilamonik@hotmail.com.

²Docente do curso de Sistemas de Informação da UEG-UNU Santa Helena,
lcmacedo2000@yahoo.com.

Resumo – O problema da moradia irregular é algo que vem ocorrendo há muitos anos. A população de baixa renda procura por uma moradia, e por fim acaba habitando lugares inadequados. A regularização fundiária tem o objetivo de legalizar essas moradias. A regularização veio para garantir o direito à moradia digna para os habitantes irregulares, para assegurar o seu bem-estar social e para incluir a população dessas zonas à comunidade e dar-lhes cidadania. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram criadas para facilitar este processo, pois elas permitem abrir algumas exceções quanto à sua normalização. A regularização fundiária é um processo longo e demorado, em que se deve passar por muitas etapas. O software que será implementado pretende auxiliar em uma etapa da regularização fundiária, a da escrituração. Com o registro de imóvel, o proprietário da moradia têm segurança

Palavras-chave: escritura, regularização, fundiária.

INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano irregular, que vem ocorrendo à décadas, resulta num problema grave de moradia informal sem garantia das condições mínimas para uma moradia digna, embora seja um direito humano fundamental, que significa a pessoa ter acesso aos elementos mínimos de habitabilidade para sua existência.

A população que não tem uma moradia é levada a habitar locais de extrema pobreza e risco social, como terrenos de alta declividade, terras localizadas em áreas de proteção ambiental, as de preservação ambiental, as áreas sob rede de alta tensão, entre outras. E também há a ocupação de áreas públicas, como as que estão destinadas a construção de praças ou de equipamento públicos. Essas áreas são ocupadas por meio de autoconstrução e se tornam precárias.

Casimiro (2010, p. 177) comenta sobre a regularização fundiária afirmando que:

Diante desse quadro, o processo de regularização fundiária em áreas onde não há impedimento intransponível, como os riscos ambientais urbanos que ameaçam direta ou indiretamente a integridade física dos seus ocupantes ou de quem os circundam se firma como solução possível e necessária à promoção da moradia adequada. (CASIMIRO, 2010, p. 177)

A regularização fundiária é a regularização jurídica, física e social da permanência de populações moradoras de áreas urbanas irregulares com finalidade habitacional, garantindo o direito à terra e à moradia; consiste também em melhorias no ambiente urbano, priorizando o bem-estar social e a segurança jurídica da população.

MATERIAL E MÉTODOS

Foram realizadas pesquisas de campo no Programa Sonho Escriturado para conhecer a realidade no processo de escrituração; e pesquisas bibliográficas, para obter maior sabedoria sobre o assunto.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

De acordo com Dias (2008), sob o *aspecto jurídico*, o processo de legalização de assentamentos urbanos informais visa a atribuição do domínio ou da posse da terra, por meio de alienação ou de concessão, onerosa ou gratuita, de uso, aos ocupantes de áreas que as utilizam para sua moradia e/ou de sua família, mediante aprovação municipal do parcelamento do solo e do conseqüente registro cartorial, com abertura de matrículas individualizadas, lote a lote. Esse objetivo também pode ser alcançado por meio da usucapião de áreas privadas, ocupadas ininterruptamente e sem oposição há cinco anos ou mais, desde que o ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A usucapião individual pode beneficiar ocupante de área ou edificação urbana de até 250 m², e a usucapião coletiva aplica-se à população de baixa renda que ocupe área com mais de 250 m² em que não seja possível a identificação dos terrenos de cada morador.

Do ponto de vista social, a proposta é dar melhores condições de vida a essas populações. Garantir-lhes moradia fixa, e assim, poderem participar da vida em comunidade no geral.

A implementação da política de regularização requer ações públicas que tem como objetivos modificar a realidade dos assentamentos. Para tanto, é necessário que levem em consideração a dimensão jurídica e urbanística que autorizem o tratamento diferenciado nas áreas ocupadas por moradias informais, sendo a declaração de zonas especiais de interesse social um importante instrumento nesse processo.

Casimiro (2010) explica que para a regularização fundiária ocorrer há uma série de ações urbanísticas e jurídicas e, acolhendo os padrões urbanísticos específicos adotados pela população. Para tal, o zoneamento por si não é suficiente. É necessária uma definição mais específica, indicando que o território destinatário da intervenção dirige-se a uso especial de interesse social e que merece ser tratado de forma diferenciada, de acordo com as tipicidades do local, o que inclui a análise do território ocupado, seja de titularidade pública ou privada.

“[...] as Zonas Especiais de Interesse social funcionam como instrumentos urbanísticos que permitem a intervenção regulatória a partir de flexibilização dos parâmetros legais de ocupação na área a ser regularizada” (CASIMIRO, 2010, p.178).

Sem as Zeis o governo teria muitas dificuldades para garantir o acesso à moradia para a população como se deve. A legislação processual, urbanística, ambiental e cartorária iriam causar vários empecilhos para regularizar os assentamentos. Mas a regularização fundiária de interesse social abre exceções nesses quesitos para poder beneficiar a população com a moradia digna e o bem-estar social. Elas propiciam a adequação das normas à realidade existente nos assentamentos.

Tiago Silva afirma sobre a criação das Zeis:

A criação das ZEIS possibilitou o reconhecimento legal dos assentamentos pobres, constituídos pelas ocupações irregulares do solo urbano. Cria um conjunto de normas específicas, baseadas nas características dos assentamentos de baixa renda. (SILVA, 2009, p.68).

Dias (2008) explica como acontece a regularização através das Zeis, as ações de regularização são desenvolvidas pelo município em terras públicas ou particulares. A transformação de uma gleba em Zeis ocorre mediante a promulgação de lei específica que deve conter o perímetro da área, os critérios para a elaboração e a execução de um plano de regularização, as diretrizes para o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a legalização fundiária das áreas declaradas como Zeis. Instituída a Zeis, dá-se início ao processo de constituição de uma comissão composta por representantes da Prefeitura Municipal e de moradores do assentamento. Essa comissão é responsável pela elaboração e pela aprovação do plano de urbanização. O plano de urbanização fica sujeito à aprovação, por decreto, pelo chefe do Executivo municipal.

Ainda segundo Dias (2008) quando aprovado o plano, a Prefeitura procede às obras de urbanização do assentamento e, em seguida, remete o processo ao Cartório de Registro de Imóveis, para o registro do parcelamento, com a correspondente abertura das matrículas individualizadas. Ao final do processo, no caso de terrenos públicos, outorga-se a cada família o título de posse ou de propriedade do lote. Os títulos de posse ou de propriedade devem ser averbados no correspondente cartório imobiliário. Muito embora a regularização jurídica possa ocorrer mediante a simples outorga de títulos, ou seja, pela aplicação de instrumentos como a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso ou a compra e venda, a instituição de Zeis possibilita também o registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Conforme Silva (2009), a institucionalização das ZEIS busca compatibilizar os princípios da função social da propriedade com o da função social da cidade, pois quando se transforma uma área em ZEIS, quebra o livre usar, gozar e dispor, inerentes a propriedade, o proprietário passa a obedecer às novas normas para utilização de seu imóvel.

O registro de imóveis surgiu para assegurar aos proprietários a posse concreta de um imóvel. Ele garante a segurança e a publicidade nas transferências imobiliárias. Permitindo, assim, conhecer toda a história do imóvel.

No município de Rio Verde, existem cerca de 20 mil lotes irregulares, distribuídos em terras do Estado, do Município e particulares. O objetivo deste é auxiliar a regularização fundiária por meio da escrituração apenas nos lotes municipais através de um software que gerencie cadastros e gere escrituras.

Em âmbito municipal de acordo com a Lei nº 5.599/2009, visa nos termos do inciso XIV, artigo 2º, da Lei nº 10.257/01- Estatuto da Cidade e artigo 142 da Lei Municipal nº 5.318/07- Plano Diretor, promover mediante o estabelecimento de norma especial a regularização dos bairros clandestinos e irregulares no Município de Rio Verde, através do Programa “Sonho Escriturado”- Programa de Escrituração de Imóveis do Município de Rio Verde. De acordo com o Segundo Artigo, o Chefe do Executivo está autorizado a regulamentar os seguintes bairros clandestinos e irregulares existentes no município de Rio Verde, inclusive nos distritos.

Analisando o terceiro artigo da Lei nº 5.865/2010, o Procurador Geral do Município está autorizado a firmar as escrituras de doação a serem lavradas pelo Município, nos termos do art. 108 do Código Civil Brasileiro, reservando-se o Poder Executivo a mesma competência, considerando que a regulamentação tenha finalidade de regulamentação fundiária.

CONCLUSÕES

Espera-se que o software gerencie cadastros de famílias, de comércios, de igrejas e de casas de aluguel em cada bairro determinado. E assim, gere as escrituras, somente de

cadastros de famílias, conforme a realidade apresentada e as suas restrições. O sistema tem, principalmente, o objetivo de facilitar o rastreamento e a confecção de escrituras, gerando maior agilidade e maior segurança.

O software deve gerar relatórios para melhor visualizar o andamento do processo de escrituração de cada bairro, permitindo, assim, um maior controle.

REFERÊNCIAS

CASIMIRO, Lígia Maria Silva Melo de. **A Política Urbana e o Acesso à Moradia Adequada por meio da Regularização Fundiária**. 2010. 288f. Dissertação (mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2010.

DIAS, Solange Gonçalves. **Regularização Fundiária em Zonas de Especial Interesse Social**. 2008. Disponível em: <ftp://ftp.usjt.br/pub/revint/143_53.pdf>. Acesso em: 31mar 2011

RIO VERDE. Decreto-lei n. 5.599/2009, de 26 de maio de 2009. Dispõe sobre a Regularização Urbanística e Fundiária de loteamentos clandestinos ou irregulares do município de Rio Verde. *Sine loco [S.l.]*. Rio Verde GO, arquivada em pasta própria no dia 26 de maio de 2009.

RIO VERDE. Decreto-lei n. 5.865/2010, de 15 de dezembro de 2010. Autoriza a doação de lotes urbanos às famílias carentes com a finalidade de promover a regularização fundiária. *Sine loco [S.l.]*. Rio Verde GO, arquivada em pasta própria no dia 15 de dezembro de 2010.

SILVA, Tiago Gonçalves da Silva. **A Mediação De Direitos Na Utilização Do Contrato De Concessão De Direito Real De Uso: A Regularização Fundiária Das Zeis Do Recife**. 2009. 168f. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2009.