



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO NOSSA SENHORA DA PENHA NO MUNICÍPIO DE CRUZ ALTA/RS

Elissa Mardini Paz¹; Thalia Lauani de Mello Neckel²; Marco Antonio Ribeiro Edler³

Palavras-chave: Regularização Fundiária de Interesse Social. Habitação. Demarcação Urbana.

1 INTRODUÇÃO

A ocupação irregular para fins habitacionais é um problema presente e recorrente no Brasil, na maioria são ocupações destinadas à população de baixa renda que, conseqüentemente, não teve acesso à construção formal de habitação. A Regularização Fundiária de Interesse Social é um processo que visa regularizar e demarcar áreas ocupadas com a finalidade de melhorar a condição de vida da população residente nessas áreas, incluir esses assentamentos ao contexto urbano legal da cidade e a garantia do direito constitucional de moradia para a população residente. Este trabalho tem por objetivo a Regularização Fundiária de Interesse Social do Beco do Cantão, Bairro Nossa Senhora da Penha localizado no município de Cruz Alta/RS. A pesquisa será através de revisões bibliográficas em normas e livros acerca do tema, legislações e arquivos municipais. A partir daí será feito o levantamento físico do bairro seguindo a Lei nº 13.465/2017 primeiramente com a demarcação urbanística, legitimação de posse e a regularização dos lotes demarcados.

Em meados do século XX, com o desenvolvimento da tecnologia e das indústrias o Brasil sofreu um processo de êxodo rural, a população que antes residia no campo e usava da pecuária para a subsistência deixou o campo e migrou para as cidades em busca de melhores condições de vida e oportunidades de trabalho (IBGE, 2015).

Segundo o artigo “REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL: LEGISLAÇÃO E APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS AMBIENTAIS”.

As cidades não estavam preparadas para receber toda essa população migratória, o que acarretou no desequilíbrio na infraestrutura das cidades e conseqüentemente as cidades passaram a se desenvolver em um ritmo acelerado. Devido à falta de locais

¹ Discente do curso de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Cruz Alta - Unicruz, Cruz Alta, Brasil. E-mail: elissa.mardini@gmail.com

² Discente do curso de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Cruz Alta - Unicruz, Cruz Alta, Brasil. E-mail: thalianeckel@hotmail.com



para moradias, a população migratória passou a ocupar áreas de forma irregular e impróprias para moradia como áreas com grandes declividades e baixa estabilidade (FARDIN, S. FARDIN, H. FARDIN, HUGO, 2018 p. 2).

Para resolver os problemas de habitações irregulares foi criado um instrumento denominado Regularização Fundiária Urbana (Reurb) que, segundo a Lei 13.465/2017, é “o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Sendo assim, o processo de Regularização Fundiária passou a ter um importante papel na sociedade, contribuindo na melhoria da qualidade de vida da população, na segurança, possibilidade de futuros financiamentos para ampliarem ou aprimorarem suas residências, assim se referindo também à cidade num todo.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Esse projeto faz parte do Projeto de Extensão PIBEX/UNICRUZ 2018/2019 “Projeto de Regularização Fundiária e Inserção Social no Loteamento Acelino Flores de Cruz Alta/RS”, está sendo desenvolvido pelo Grupo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta/Unicruz com parceria do Escritório Escola do Curso de Arquitetura e Urbanismo e do Curso de Engenharia Civil da Unicruz, e a Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de Cruz Alta. Em razão do cadastro preferencial da Prefeitura Municipal de Cruz Alta o Projeto de Regularização Fundiária, que seria iniciado pelas áreas não regularizadas do Loteamento Acelino Flores, teve seu início na região do Beco do Cantão, Bairro Nossa Senhora da Penha do município de Cruz Alta. O projeto está sendo desenvolvido através de estudos e cadastros dos lotes disponibilizados pela Prefeitura Municipal que necessitam de averbação. O processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb) que está sendo desenvolvido segue a Lei 13.465/2017 que exige três passos para o desenvolvimento da Reurb. Primeiramente com a Demarcação Urbanística, procedimento para identificar os imóveis irregulares definindo seus lotes, após é feita a Legitimação de Posse, onde são identificados os ocupantes dos lotes, e por último a Legitimação Fundiária, ferramenta que concede o direito real da propriedade ao ocupante.

³ Pesquisador do Grupo Interdisciplinar de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo - GPARQ, Docente da Universidade de



3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Segundo a “CARTILHA – REGULAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPÉCTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017” (<https://www.sinoreg-es.org.br>).

Caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção. (MOURA, 2017. p.44).

O Beco do Cantão conta com 16 lotes já demarcados que necessitam de averbação. Dia 15 de agosto de 2019 foi dado início às medições, quando voluntários do Curso de Arquitetura e Urbanismo e do Curso de Engenharia Civil da Universidade de Cruz Alta junto à secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de Cruz Alta foram até o Bairro da Penha para dar início as medições dos lotes que necessitam de averbação, foram medidas nove residências as quais irão receber a documentação legal de suas propriedades. Destas residências visitadas, após um breve diálogo com as famílias residentes para que houvesse um conhecimento entre tais e o Grupo, foi realizado o levantamento dos dados necessários de suas dimensões e aspectos que muito se encontram em moradias sem documentação, como ambientes com pré-dimensionamento inadequado, ou a questão de ocupação em terrenos vizinhos já que não havia documentado os limites dos lotes até que o levantamento fosse executado pela Prefeitura. Além destes aspectos observados, há outros que podem ser encontrados em locais decorrentes do mesmo caso, como cita Zarelli e Araújo, no Artigo “REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E A INSTRUMENTALIZAÇÃO DA JUSTIÇA AMBIENTAL E SOCIAL: PRIMEIRAS IMPRESSÕES DA LEI FEDERAL nº 13.465/2017”.

Os principais problemas urbanos gerados são até hoje um enorme passivo às cidades: a) favelização, devido à falta de políticas públicas habitacionais; b) violência urbana, decorrente da falta de oportunidades de trabalho nas áreas urbanas; c) poluição do ar, da água e do solo, em razão do aumento das emissões de gases poluentes por indústrias, e da contaminação de lençóis freáticos e rios, e d) enchentes, em virtude da impermeabilização do solo (asfalto e edificações). (ZARELLI e ARAÚJO, 2018, p.44)

Posteriormente, desenhos e medidas coletadas foram repassados para estudantes do Escritório Escola e Acadêmicos do Curso de Arquitetura e Urbanismo, sendo agora desenvolvidos os desenhos técnicos como as plantas baixas, cortes, fachadas, cobertura, situação e localização dos lotes. Este repertório baseia-se e se integra na Demarcação



Urbanística, a qual é descrita por Moura, na **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017** (<https://www.sinoreg-es.org.br>).

É procedimento administrativo destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município. (MOURA, 2017, p.8).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como foi observado no texto, a Regulação Fundiária Social tem um papel fundamental na organização da cidade e na melhoria da qualidade de vida da população, sua relevância consiste no fato de trazer aos cidadãos segurança em relação a sua propriedade, que agora os pertencem legalmente. Com a realização do Projeto de Extensão PIBEX/UNICRUZ 2018/2019 “Projeto de Regularização Fundiária e Inserção Social no Loteamento Acelino Flores de Cruz Alta/RS” então no Beco do Cantão, Bairro Nossa Senhora da Penha do Município de Cruz Alta, as averbações propostas para as residências serão efetuadas, e assim concluir a Legitimação Fundiária, ou seja, o último passo para o desenvolvimento desse projeto.

REFERÊNCIAS

- UNIVERSIDADE DE CRUZ ALTA. **Manual de Normalização de Trabalhos Acadêmicos da Universidade de Cruz Alta - Unicruz**. Cruz Alta: Unicruz, 2018. Disponível em: <<https://home.unicruz.edu.br/comissao-editorial/#manual-editorial>>. Acesso em: 04 jul. 2019.
- MOURA, Jocsã Araujo. **Cartilha – Regularização Fundiária Urbana – Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017**. Espírito Santo: 2017. Disponível em: <https://home.unicruz.edu.br/wp-content/uploads/2018/05/Manual%20de%20normaliza%c3%a7%c3%a3o.pdf>>. Acesso em: 03 set. 2019.
- FARDIN, Sara Carolina Soares Guerra; FARDIN, Henrique Delboni; FARDIN, Hugo Dalboni. **Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social: Legislação e Aplicação dos Instrumentos Ambientais**. Santa Maria: 2018. Disponível em: <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=9a4fdca-fdd7-4a0e-b47c-a3674980c434%40sessionmgr4006>>. Acesso em: 03 set. 2019.
- ZARELLI, Renata Calheiros; JÚNIOR, Miguel Etinger de Araújo. **Regularização Fundiária Urbana e a Instrumentalização da Justiça Ambiental e Social: Primeiras Impressões da Lei Federal nº 13.465/2017**. Maranhão: 2017. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323380482_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_E_A_INSTRUMENTALIZACAO_DA_JUSTICA_AMBIENTAL_E_SOCIAL_PRI_MEIRAS_IMPRESSOES_DA_LEI_FEDERAL_n_134652017>. Acesso em: 03 set. 2019.