

## **Regularização Jurídica e Arquitetônica de Lotes e Edificações para Famílias do Bairro Cidade Nova em Viçosa, MG**

Área Temática de Direitos Humanos

### Resumo

A cidade de Viçosa no Estado de Minas Gerais não está livre do problema fundiário urbano que atinge todo o país, principalmente nos bairros periféricos, tais como o bairro Cidade Nova, onde grande parte dos moradores tem a posse dos imóveis, procedendo como se fossem donos e, no entanto, não possuindo a propriedade com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Para solucionar o problema acima descrito, o projeto de extensão surgiu com o objetivo de propiciar meios para se regularizar juridicamente a propriedade de imóveis urbanos para famílias daquele bairro. Para tanto, montou-se uma estrutura para atendimento das famílias, recolhimento de documentos, levantamentos referentes à condição física do lote, elaboração de plantas de situação e memoriais, elaboração de peças processuais e futuro acompanhamento processual, posto que o projeto está em andamento. Após o atendimento de cerca de 70 famílias e análise dos casos, constatou-se que todas preenchiam os requisitos para aquisição da propriedade por usucapião. Com isso, pretende-se ingressar com as ações de usucapião, visando ao reconhecimento dos novos direitos consolidados pelo Estatuto da Cidade, fornecendo o título hábil para os moradores levarem seus imóveis à registro e desfrutarem da propriedade em sua plenitude, sem qualquer restrição.

### Autores

Antônio Augusto Bitencourt de Oliveira - Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo e Presidente da Comissão de Extensão do DAU.

Iglesias Fernanda de Azevedo Rabelo – Graduanda em Direito

Fernanda Queiroz de Resende – Graduanda em Arquitetura e Urbanismo

Bethânia Ferreira da Silva – Graduanda em Arquitetura e Urbanismo

Fernando Luis Assis Oliveira Barbosa – Graduando em Direito

### Instituição

Universidade Federal de Viçosa - UFV

Palavras-chave: regularização; jurídica; propriedade

### Introdução e objetivo

Nas últimas décadas, a cidade de Viçosa, em Minas Gerais, como em todo país, passou por surtos rápidos de crescimento, refletidos em um processo de expansão urbana desorganizado, acompanhado por uma ocupação irregular, percebido de forma clara nos bairros periféricos. Entre eles, destaca-se o bairro Cidade Nova, onde a qualidade de vida dos seus moradores é prejudicada consideravelmente pela presença de problemas relativos à regularização fundiária, questão que aflige a maior parte da população do bairro que detém uma série de restrições em relação ao gozo da propriedade de seus imóveis, pois com a ocupação irregular, tem a posse do imóvel, mas não a sua propriedade. Em regra, não possuem o título translativo perfeito para se levar a registro, transferindo, assim, a propriedade para si. No entanto, possuem, recibo de compra e venda que é título hábil, em tese, para a transferência do domínio, mas que, por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica não satisfaz aos requisitos legais.

No tocante a forma ideal de usufruir a propriedade, preleciona Caio Mário da Silva Pereira, "O direito de propriedade é em si mesmo uno, tornamos a dizer. A condição normal da propriedade é a plenitude. A limitação, como toda restrição ao gozo ou exercício dos direitos, é excepcional. A propriedade, como expressão da senhoria sobre a coisa, é excludente de outra senhoria sobre a mesma coisa, é exclusiva: *plures eamdem rem in solidum possidere non possunt*".(PEREIRA: 1997, p.73). O Código Civil vigente, por sua vez, versa em seu artigo 1.228 que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha".

Nesse contexto, ressalta-se que somente propriedades escrituradas e registradas têm acesso ao crédito até o habite-se final de um empreendimento. Em contrapartida, os moradores daquele bairro periférico, não detentores da propriedade urbana legal, não têm acesso àqueles benefícios. A isso, somam-se, ainda, a instabilidade e angústia de não poder desfrutar de todos os atributos da propriedade, quais sejam, usar, gozar, dispor e reaver.

As disposições legais buscam assegurar o direito de propriedade coadunado com o princípio da função social, o Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257, por exemplo, apresenta diretrizes que têm como objetivo regulamentar os artigos 182 e 183 da constituição federal, os quais referem-se respectivamente à ordenação do desenvolvimento das funções sociais da cidade e a instituição do usucapião. Sendo assim, aquele estatuto garante o direito à propriedade estabelecendo o atendimento da função social pela propriedade procurando garantir também a participação popular na tomada de decisões de interesse público.

Correlacionando as questões abordadas anteriormente com a realidade do Bairro Cidade Nova, surgiu a idéia de se implementar um projeto que propiciasse àquelas pessoas meios de sanar o problema enfrentado.

Assim, surgiu o Projeto Casa Legal Legal, satisfazendo os objetivos da política nacional urbana que apregoa o apoio jurídico visando a viabilidade do registro imobiliário de forma a difundir uma nova cultura jurídica baseada no princípio da função social e ambiental da propriedade e da cidade, visando também o reconhecimento dos novos direitos consolidados pelo Estatuto da Cidade que aparece como um instrumento para uma melhor organização urbana.

Com o Projeto, objetiva-se a regularização da propriedade de imóveis urbanos para famílias do Bairro Cidade Nova. Para tanto, foram realizados levantamentos referentes à condição física do lote para que fossem feitas suas respectivas plantas de situação e memoriais descritivos a fim de dar subsídios para a propositura de ações judiciais.

Serão propostas ações judiciais, mas a assistência que se pretende disponibilizar aos moradores do Bairro Cidade Nova é uma assistência jurídica que vai além da assistência judicial. Trata-se de um envolvimento com a comunidade para se ter um contato direto, instruindo-os em como se proceder na busca do acesso à justiça, além de averiguar a fundo quais os reais problemas físicos e jurídicos decorrentes do tipo de ocupação urbana naquele bairro.

Especificamente, pretende-se encontrar o melhor instrumento jurídico para sanar o problema propondo a ação cabível para se legalizar a propriedade permitindo aos moradores que procedam ao registro de suas propriedades e desfrutem do seu exercício.

Além desse atendimento à sociedade, o projeto visa dar a estudantes do curso de Direito e de Arquitetura e Urbanismo a oportunidade de se envolverem em atividades relacionadas com a sua área profissional com envolvimento com as questões sociais da comunidade.

Nesse contexto, faz-se necessário expor que projeto de extensão universitária é um dos elementos da trilogia Ensino, Pesquisa e Extensão, pois possibilita um canal permanente entre a teoria apreendida na Universidade e a realidade existente no cotidiano, resultando numa relação norteada por um princípio de socialização e retribuição aos benefícios recebidos pela

sociedade. O desenvolvimento de atividades no âmbito das comunidades torna-se importante porque leva o estudante universitário a ter um contato direto com a realidade com problemáticas sociais, cujas soluções ainda estão por ser empreendidas.

Até então, nenhuma atividade tinha sido implementada no sentido de solucionar o problema da legalização da propriedade dos lotes do bairro Cidade Nova. O fato da maioria dos moradores do bairro e atendidos pelo projeto serem pessoas de baixa renda e de baixo nível de escolaridade contribui para elevar a dificuldade na solução dos problemas. As condições financeiras não permitem a contratação de um advogado, além de, em sua maior medida, desconhecerem que possuem um direito passível de tutela judicial.

## Metodologia

Diante do problema, iniciou-se a montagem de uma estrutura física para atendimento dos moradores além de visitação em suas residências para que fossem realizados levantamentos referentes à condição física do lote.

Anteriormente, realizou-se, com a devida e prévia preparação teórica, a aplicação, naquele bairro, de uma metodologia denominada Diagnóstico Rápido Participativo Emancipador. Trata-se de metodologia composta por uma conjugação de métodos e técnicas de intervenção participativa que permite obter informações qualitativas e quantitativas em curto espaço de tempo. Constitui instrumento metodológico de identificação dialógica entre os atores sociais, envolvidos na Regularização Fundiária Urbana.

O trabalho apresentou-se com um caráter de comunicação interativa entre a Universidade, entidades do Município e os moradores do bairro Cidade Nova, por meio dos agentes da intervenção planejada, organizados em equipe transdisciplinar composta por estudantes do curso de Direito, Arquitetura e Urbanismo e Gestão de Cooperativas.

Com essa atividade, os moradores demandaram a regularização jurídica de seus imóveis e, firmou-se, então, o compromisso de continuar com o trabalho e auxiliá-los para satisfazer a demanda proposta como prioridade.

Nesse diapasão, viabilizou-se, a sede do projeto na sede do Núcleo de Assistência Judiciária e, após divulgação do início das atividades, num contato direto com o presidente da Associação de Moradores, passou-se ao atendimento das famílias, com o devido preenchimento de fichas de atendimento com os dados necessários para a elaboração da petição inicial. A partir disso, foram realizadas visitas nos lotes dos respectivos atendidos, a fim de obter dados necessários para a elaboração de plantas de situação e memoriais descritivos que constituem a prova técnica necessária para se viabilizar a solução jurídica. Ressalta-se que as plantas e memoriais são indispensáveis para a propositura das ações nos termos do art. 942 do CPC que assim dispõe “O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232”. A jurisprudência pátria já decidiu, inclusive, pela necessidade de descrição minuciosa do imóvel (RT 501/88, RP 3/350, em. 187).

Importante mencionar que no ato do atendimento, já instruíra o morador no sentido de providenciar os documentos pertinentes para a propositura da ação preliminarmente identificada.

A atividade de atendimento iniciou-se no princípio do mês de março e conta-se, hoje, com cerca de 70 atendidos. Esse número tende a aumentar na medida que as ações daqueles primeiros atendidos forem julgadas procedentes.

Com os dados obtidos passou-se à sua análise que será apresentada no tópico seguinte.

## Resultados e discussão

Constatou-se que para todos os casos apresentados necessário se fazia a propositura de ações judiciais. Neste tocante, o instituto de direito material que se apresentou mais adequado para a regularização da propriedade dos imóveis, foi a usucapião, posto que é uma forma de aquisição originária da propriedade não havendo qualquer relação jurídica de causalidade entre o domínio atual e o estado jurídico anterior do imóvel. Ou seja, se o possuidor preencher os requisitos exigidos pela lei adquire-se a propriedade não se questionando a anterior ou anteriores. “Usucapião, segundo a autorizada doutrina do Direito Civil, “é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecidos e com a observância dos requisitos instituídos em lei””. (CÂMARA: 2004, p.423).

A Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, regulamentou o emprego da usucapião especial urbana prevista na Constituição Federal de 1988 facilitando o ingresso com as ações em juízo, estabelecendo o rito sumário que é mais célere, bem como com a diminuição de custas. Este instituto terá utilização prioritária em virtude das benesses retro citadas. No entanto, não são todos os atendidos que preenchem todos os requisitos exigidos pela lei, por exemplo, a limitação da área em 250 m<sup>2</sup>, fez com que, para muitos casos, tivesse que ser adotado outra modalidade de usucapião. Não obstante a população ser carente, seus lotes extrapolam um pouco o limite estabelecido pela lei.

Os atendidos preencheram os requisitos para a propositura da ação de usucapião, seja especial, seja ordinária, seja extraordinária, e, assim, passou-se à redação das petições iniciais e arrecadação de documentos faltantes. Para tanto, os envolvidos no projeto passaram a debater teses que melhor fundamentam os pedidos para a aquisição originária da propriedade. Contatou-se que alguns dos requisitos necessários para a aquisição daquela forma, qual seja, a posse mansa e pacífica e a boa-fé, estão presentes em todos os casos, ficando o justo título e tempo como definidores do tipo de usucapião a ser utilizado.

É interessante ressaltar que a partir do levantamento realizado nos lotes e da elaboração do material que constitui a prova técnica para a iniciação do processo jurídico, observou-se que além do problema tratado no projeto, o bairro apresenta outras deficiências também decorrentes do tipo de ocupação, tais como a carência de uma infra-estrutura urbana adequada e, principalmente, a forma com a qual algumas edificações estão implantadas. Sendo assim, tornam-se pertinentes discussões de propostas de intervenções futuras que poderão ser feitas para melhoria das condições de vida da população do Bairro.

Assim, a regularização da propriedade é o primeiro passo para futuras intervenções e conseqüentes melhorias na vida dos moradores do bairro Cidade Nova.

## Conclusões

O Projeto Casa Legal Legal ainda está em andamento, as plantas de situação e os respectivos memoriais descritivo dos primeiros moradores atendidos já foram feitos. Com isso foi possível a propositura de algumas ações, dando início à fase judicial. O objetivo é obtermos sentenças declaratórias da aquisição originária da propriedade para que os moradores do bairro Cidade Nova possam de fato usufruir suas propriedades em toda a sua essência e se beneficiarem com as possibilidades/benefícios daí advindos. O trabalho continua com a propositura de novas ações na medida que as provas técnicas forem disponibilizadas, além do acompanhamento judicial com a realização dos atos processuais até a análise do mérito da ação pelo juiz.

Angariar conhecimentos práticos e promover cidadania é um fator de extrema importância e engrandecimento para os integrantes do projeto. O envolvimento com a comunidade através do exercício da assistência jurídica e da visita aos lotes, permitiram vislumbrar o quanto a população carente desconhece os seus direitos no que tange a propriedade, bem como as diretrizes contidas no Plano Diretor de Viçosa e no Estatuto da Cidade.

Segundo Mauro Capelletti, a verdadeira concepção de assistência jurídica consiste em que, “A efetividade perfeita, no contexto de um dado direito substantivo, poderia ser expressa como a completa ‘igualdade de armas’ a garantia de que a conclusão final depende apenas dos méritos jurídicos relativos das partes antagônicas, sem relação com diferenças que sejam estranhas ao Direito e que, no entanto, afetam a afirmação e reivindicação dos direitos”. (CAPPELLETI: 1988, p. 15). Ou seja, efetivar a verdadeira igualdade.

No âmbito do direito material, vislumbra-se a efetivação da função social da propriedade, onde a atribuição do registro de propriedade aos moradores, que lá residem, lhes permitirão ter acesso a programas de habitação e conseqüente melhora do aspecto urbanístico e ambiental da cidade.

Rudá Ricci, corrobora o acima dito, afirmando que o Estatuto da Cidade reforça a noção de função social e cria uma série de institutos que ampliam a intervenção pública no espaço urbano na garantia do acesso de populações carentes ao uso do solo e aos benefícios sociais que envolvem o seu bem-estar. Sustenta, ainda, a existência de instrumentos de controle e participação social na condução da política urbana.

O autor acima citado expressa um sentimento que é inerente aos envolvidos com o projeto quando conclui que “em meio aos tempos turbulentos que deram início ao século XXI, acredito que nós, cidadãos, devemos estar atentos à sutil mudança cultural. Ao individualismo doentio do final do século XX, é possível perceber gestos de maior preocupação social e comunitária em lugares e ocasiões inesperados”. (RICCI: 2001)

Como estudantes de universidade pública, voltar os olhos para os problemas sociais e tentar de alguma forma mitigá-los é no mínimo, uma satisfação e, no máximo, um dever.

Assim, numa ação interdisciplinar entre os cursos de Direito e Arquitetura e Urbanismo constata-se que o segundo oferece subsídio técnico, necessário e de custo elevado, para que sejam propostas ações judiciais cujos resultados proporcionarão condições para futuros projetos de intervenção urbana e apresentação de propostas de novas tipologias de habitações e de melhorias nas edificações já existentes que os moradores ainda desconhecem. Esse é o primeiro passo para que a população carente tenha acesso a programas de habitação, pois sem a propriedade legal isso lhes é negado.

Importante mencionar que o custo elevado para se fazer plantas e memoriais, em regra, inviabiliza a propositura de ações de usucapião pela Defensoria Pública ou pelo Núcleo de Assistência Judiciária. O que, nesse projeto, é suprido pela atuação interdisciplinar de alunos do curso de Direito e Arquitetura. Um trabalho que permite visualizar a importância de ambas as profissões e do caráter interdependente do conhecimento teórico para solução dos problemas práticos.

O contato com esse contingente de moradores do Bairro Cidade Nova, expõe para o curso de Arquitetura e Urbanismo a realidade de uma comunidade carente, além de permitir um aprendizado em se relacionar com um cliente especial/coletivo a ser atendido, cujas características e necessidades, que tangenciam a esfera do público, diferenciam-no do cliente individual/privado, tradicionalmente conhecido. Isso reflete numa conscientização no que se refere aos projetos futuros, que não devem apenas possuir a construção de novas moradias, mas sim, superar um conjunto de deficiências relacionadas à infra-estrutura, acessibilidade, serviços públicos e principalmente o mais digno de todos, a legalidade da posse de suas terras. Diante disso, para a população de excluídos o significado de pertencer à cidade torna-se condição básica para a conquista do direito primordial à cidadania.

Enquanto que, para o Curso de Direito é engrandecedor participar dessa efetivação de princípios constitucionais, como o de acesso à justiça. Antônio Carlos de Araújo Cintra, Ada Pellegrini Grinover e Cândido Rangel Dinamarco esclarecem que “o acesso à justiça é, pois, a idéia central a que converge toda a oferta constitucional e legal de princípios e garantias destacados pelos processualistas, (...) com vistas a preparar uma solução que seja justa, seja

capaz de eliminar todo o resíduo de insatisfação”. (CINTRA: 2000, p.33/34). Satisfação é uma palavra que expressa ambos os lados: da parte dos moradores, a satisfação que é refletida no brilho dos olhos, na expectativa e na esperança da solução almejada e, da parte dos estagiários do curso de Direito, a idéia de estar conciliando direito e justiça. Justiça esta, na acepção aristotélica, como a excelência moral perfeita, embora não sendo de modo irrestrito, mas em relação ao próximo, como a mais elevada forma de excelência moral, e nem a estrela vespertina nem a matutina é tão maravilhosa. (ARISTÓTELES: 1973, p.195)

Sabe-se que o problema fundiário urbano brasileiro é imenso. O desafio é grande! Com esse projeto, pretendemos espalhar a centelha para que essa idéia se espalhe pelas Universidades e Faculdades do Brasil, no sentido de desenvolver, em âmbito local, atividades para a regularização fundiária, o que significa o início de outras atitudes para concretizar a legítima função social da cidade.

Em nossa Carta Magna, vários dispositivos legais protegem a dignidade humana, como o art.1º, inc.III, que coloca a dignidade da pessoa humana como fundamento da República; art. 3º, inc.III que põe como objetivos fundamentais, entre outros, a erradicação da pobreza e da marginalização a fim de reduzir a desigualdade social e regional; art.5º, caput, que coloca todos iguais perante a lei; art.6º que determina a assistência aos desamparados e o art.193 que dá como base da ordem social o bem estar e a justiça social.

Finalmente, podemos concluir que uma sociedade somente poderá existir plenamente se representar os anseios de todos os seus cidadãos e respeitar seus direitos fundamentais, incluindo aí o direito de se ter uma vida digna.

É assim, que se coloca o Projeto Casa Legal Legal, unindo dois cursos, Direito e Arquitetura, disponibilizando à comunidade carente meios para se combater a desordem urbana que atinge o homem em sua dignidade.

#### Referências bibliográficas

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. vol. IV, 12ª edição, Rio de Janeiro: ed. Forense, 1997.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de Direito Processual Civil. Volume III, 9ª edição, revista e atualizada segundo o Código Civil de 2002. Editora Lumen Júris: Rio de Janeiro, 2003.

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pelegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel Dinamarco. Teoria Geral do Processo. 16ª edição. São Paulo: editora Malheiros, 2000.

WOLFF, S. Estatuto da Cidade: a construção da sustentabilidade...Revista Jurídica Virtual da Subchefia para Assuntos Jurídicos da Casa Civil da Presidência da República, Brasília, v. 4, n. 45, ISSN1518-8876, fevereiro. 2003.

HOLANDA, Frederico de; GUEDES, Joaquim. Arquitetura e Urbanidade. São Paulo: Pro Editores, 2003.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. Estatuto da cidade; para compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

RICCI, R. A Função Social da Propriedade. Revista Espaço Acadêmico. Belo Horizonte, vol. 06, ano I, ISSN 1519 6186, novembro. 2001.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryart. Acesso à Justiça. Porto Alegre: Fabris Editor, 1988.

ARISTÓTELES. Ética a Nicômaco. Livro V. Os pensadores. São Paulo: Nova cultural, 1973.