



**11ª Jornada Científica e
Tecnológica do IFSULDEMINAS
& 8º Simpósio de
Pós-Graduação**

**USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO DA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA: estudo de caso em Muzambinho-MG**

Ana C. S. A. DIAS¹; Maria L. S. AQUINO² ; Rogério E. S. A. DIAS³

RESUMO

A regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente se faz necessária visto a garantia do direito à moradia de todos os cidadãos brasileiros, como consta na Constituição Federal de 88, no Código Civil e no Estatuto da Cidade, que assegura a dignidade humana e o cumprimento da função social da propriedade. O presente estudo teve como objetivo conhecer os princípios constitucionais e municipais relativos a regularização urbana, apresentar as legislações correspondentes ao tema e a atual situação da população que habita o bairro Brejo Alegre no município de Muzambinho-MG. Os dados obtidos por meio de pesquisa bibliográfica, descritiva, analítica e dedutiva apontaram que a usucapião administrativa, embora apresente controvérsias, se faz um instrumento da política urbana aplicável para regularização fundiária na área de recorte, tendo como premissas a garantia da qualidade de vida da comunidade que vive hoje em área irregular e o cumprimento da função social da propriedade.

Palavras-chave:

Função Social da Propriedade; Direito de moradia; Território Urbano; Planejamento Urbano.

1. INTRODUÇÃO

A maioria das cidades brasileiras desenvolveu-se de forma desordenada ao longo dos anos. As populações construíram e constroem a malha urbana sem respeitar as regras ambientais e urbanísticas. O desrespeito às legislações leva ao problema das áreas irregulares, que em sua maioria, são frutos de ocupações de populações de baixa renda. Villaça (2001) pontua a segregação sócio espacial como outro problema gerado pela ocupação de áreas irregulares.

De acordo com o Ministério das Cidades, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente. Assim a moradia regular é um direito social e condição para realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Dessa forma, qualquer ocupação que não possua previsão legal, tais como parcelamento irregular do solo, ocupação desordenada e aqueles que ocupam porém não possuem a propriedade, são os destinatários da regularização fundiária.

1 Mestranda – Instituto Federal de Ciência e Tecnologia do Sul de Minas – *campus* Poços de Caldas. E-mail: acsadias@yahoo.com.br

2 Pós-graduanda - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – *campus* Poços de Caldas, E-mail: advocaciamlsouza@gmail.com

3 Doutorando – Universidade Estadual de Campinas UNICAMP. E-mail: resadias@yahoo.com.br

O Planejamento Urbano munido de legislações constitucionais como a CF de 88, o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor busca regulamentar essas áreas e elevá-las a situações de direito de todos.

O instrumento da política urbana que legitima essas ocupações irregulares é a Regularização Fundiária que assim consta no artigo 46 da Lei nº 11.977 de julho de 2009:

... 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

A regularização fundiária transforma a perspectiva de vida das famílias beneficiadas e contribui positivamente para territórios urbanos, que regularizados entram nos cadastros municipais e passam a fazer parte da atenção pública.

A usucapião administrativa teve sua primeira aparição na lei nº 11.977/2009, porém no Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), recebeu maior notoriedade e o procedimento a ser seguido. O art. 1071 de referido Código, traz a possibilidade e o procedimento necessário, incluindo, portanto, o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, uma vez que essa modalidade de usucapião é realizada no Cartório de Notas, primeiramente, e depois apresentados os documentos no Cartório de Imóveis.

Nesse contexto o objetivo geral deste trabalho foi investigar a possibilidade de aplicação da usucapião administrativa para validação da regularização fundiária da área delimitada, qual seja, o bairro Brejo Alegre no município de Muzambinho, tendo como premissa a situação da população que ali habita, frente à Constituição Federal, Código Civil e Estatuto da Cidade.

É possível observar que dezenas de famílias que exercem a posse dos terrenos cumprem a função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXIII da Constituição Federal, bem como em leis esparsas, e por ignorância não sabem que o fazem, uma vez que dão uma destinação social à propriedade (MACHADO, 2015).

2. MATERIAL E MÉTODOS

Para o alcance do objetivo traçado no presente trabalho, recorreu-se à pesquisa descritiva, bem como método dedutivo e analítico. Ademais, foi utilizada a pesquisa bibliográfica. Vale ressaltar que a análise da situação atual se limita às informações coletadas junto aos órgãos municipais, Cartório de Registro de Imóveis e aos moradores do bairro Brejo Alegre.

2.1 APRESENTAÇÃO DO RECORTE DA ÁREA

O bairro Brejo Alegre situado no município de Muzambinho-MG, é composto por população de baixa renda, que se apossou dos terrenos, estabelecendo ali sua moradia, zelando e construindo suas residências, sem, contudo, possuírem titulação de tais áreas, mas agindo como se dono fossem, presente o *ius domini*.

O bairro Brejo Alegre situa-se entre o Centro e o Jardim Cerávolu, com topografia em declive, caracterizando um fundo de vale. Como apresentado na figura 1, podemos perceber a forma de ocupação que se consolidou ao longo dos anos demonstrando a predominância das áreas residenciais e a relação do bairro com seu entorno.

Figura 1: Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: Arquivo das autoras

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

O Poder Judiciário brasileiro conta com recursos escassos (físico, pessoal e financeiro), o que faz com que os processos se tornem morosos e burocráticos, não atingindo seu fim, qual seja, o direito ao acesso à justiça e o respeito aos direitos fundamentais.

Anteriormente à Constituição Federal, a regularização fundiária era unicamente cristalizada pelo meio judicial, que outorgava a propriedade e gerava a inscrição no registro imobiliário.

Essa visão mudou após a Carta Magna que colocou a regularização fundiária na seara de políticas públicas de planejamentos urbanos na concretização do ideal de cidadania, na garantia do direito à moradia e na tensão e conflitos pela posse da terra.

A usucapião administrativa vem para desburocratizar e tornar mais célere o processo de regularização fundiária, tendo em vista a contraposição à judicialização, permitindo a resolução de conflitos em massa e de forma a assegurar o acesso à justiça e à cidadania.

Para este trabalho, abordamos a usucapião administrativa que apesar de gerar controvérsia, é

um instrumento que se adequa a proposta para a regularização fundiária dos imóveis irregulares presentes no bairro Brejo Alegre.

Com base no exposto, a dicotomia existente entre a seara judicial e a administrativa, no que tange a regularização fundiária se apresenta como uma possível ferramenta a ser aplicada às áreas da comunidade apresentada, desde que haja conscientização da população a respeito de seus direitos.

4. CONCLUSÕES

A usucapião administrativa é instrumento da regularização fundiária, que concretiza a legitimação da posse, sendo meio originário de aquisição da propriedade, após preenchimento dos requisitos e análise pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Atualmente se estimula a resolução de conflitos pelo meio extrajudicial. Isso ocorre também com a regularização fundiária, por ser mais célere se comparado à via judicial, confere a implementação de infraestrutura garantindo o direito de moradia aos indivíduos.

Dessa forma, a área do Brejo Alegre no município de Muzambinho/MG seria muito bem atendida pela usucapião administrativa, pois aqueles moradores, veriam sua propriedade finalmente regularizada sem se arrastar por anos como ocorre no âmbito do judiciário, recebendo do Poder Público a devida atenção e sendo destinatários da política urbana para uma moradia digna.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Estatuto da cidade. **Estatuto da cidade: Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001, e legislação correlata** – 2.ed. – Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2009.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Regularização fundiária urbana: como aplicar a lei federal nº 11.977/2009** – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília, 2010.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2017.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. (Org.); FERRAZ, Anna Cândida da Cunha. (Coord.). **Constituição federal interpretada: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 6. ed. Barueri: Manole, 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. Ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.