

Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral: Um Projeto Social na Área Imobiliária

*Prof. Júlio Meneguesso*¹

1. Histórico

Um dos grandes desafios das administrações municipais é a regularização de parcelamentos do solo, como loteamentos e desmembramentos, implantados ilegalmente, ou seja, irregularmente ou clandestinamente.

Os parcelamentos irregulares são, basicamente, aqueles aprovados e não registrados, ou aprovados e registrados, mas sem a execução das obras de infraestrutura, ou executadas em desconformidade com os atos de aprovação.

Já os parcelamentos clandestinos são aqueles implantados sem qualquer aprovação.

Assim é que, via de regra, esses parcelamentos são investigados em inquéritos civis pelo Ministério Público que, ao depois, ajuizam uma ação civil pública em face dos parceladores e também do Município, atribuindo a este a pecha de omissão no dever de fiscalização.

Além disso, existem os casos em que predominam as chamadas “partes ideais”, que mascaram verdadeiros parcelamentos do solo.

Mas não é só.

Há situações em que, mesmo não estando em parcelamentos ilegais do solo, os imóveis não possuem registro perante o Cartório Imobiliário.

Visando, pois, buscar soluções para esses diversos problemas, a Prefeitura da Estância Turística de São Roque², por meio da Lei Municipal nº 2.961, de 19 de maio de 2006, criou o NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E CADASTRAL.

¹ É Advogado. Consultor da Prefeitura da Estância Turística de São Roque. Professor da FAC São Roque nos Cursos de Direito, Ciências Contábeis e Administração de Empresas.

² A Prefeitura de São Roque é parceira da FAC São Roque e da Uninove. Como proprietária, cede o uso do seu imóvel para o funcionamento da FAC São Roque.

2. Das Competências do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral

O Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral tem as seguintes competências:

I – identificar os parcelamentos do solo implantados ilegalmente que são regularizáveis nos termos da legislação vigente;

II – iniciar e acompanhar os processos envolvendo a regularização de parcelamentos do solo;

III – assessorar as unidades administrativas da Prefeitura em matérias relacionadas a parcelamentos do solo;

IV – assessorar e opinar, quando necessário, em matérias relacionadas à transferência de cadastro imobiliário;

V – assessorar e opinar, quando necessário, em matérias relacionadas à regularização de construção;

VI – orientar, assistir e representar possuidores de imóveis, especialmente os situados em parcelamentos ilegais do solo, visando a regularização e obtenção do domínio;

VII – pleitear, em nome do Município a regularização de parcelamentos ilegais do solo, inclusive perante o Poder Judiciário;

VIII – pleitear, em nome de possuidor de imóvel, a obtenção do domínio, inclusive perante o Poder Judiciário;

IX – assessorar e opinar, quando necessário, em ações judiciais relacionadas a parcelamentos ilegais do solo;

X - praticar os atos necessários buscando a legalização de construções situadas em imóveis que estejam sendo regularizados pelo RI;

XI – atender as solicitações do Ministério Público e de outros órgãos em matérias relacionadas às atribuições do RI;

XII – proceder aos levantamentos planimétricos nos expedientes relacionados ao RI;

XIII – outras atribuições afetas à área de regularização de imóveis, de construções e de cadastros imobiliários.

O Núcleo tem como Coordenador Geral o Advogado Júlio Meneguesso, Professor da FAC São Roque de Direito do Trabalho e Legislação Social do Trabalho.

3. Dos Trabalhos do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral

O Núcleo foi criado em 19/05/2006 pela Lei Municipal nº 2.961.

Assim é que desde a sua criação a equipe do Núcleo já atendeu mais de mil pessoas.

Os atendimentos são feitos diariamente nas dependências do Núcleo, situadas no Paço Municipal.

Além desse atendimento, a equipe do Núcleo se desloca até determinado bairro, onde faz o atendimento “in loco”.

Já foram feitos atendimentos nos bairros Santa Quitéria, Vila Nova São Roque, Mailasqui, São João Novo, São João Velho, Canguera, Goianã, Carmo, Mombaça e Villaça/Mosteiro.

Nos atendimentos, a equipe do Núcleo examina os documentos que o interessado possui do imóvel.

Em seguida, é definido o caminho a ser trilhado para a regularização do imóvel.

Via de regra, a opção para a regularização é a propositura de ação de usucapião, onde o possuidor do imóvel irá obter o domínio, isto é, o registro perante o Cartório Imobiliário.

Ainda é verificada a situação cadastral do imóvel, tanto em relação ao cadastro imobiliário como no tocante a eventual construção existente no imóvel.

Estando o cadastro em nome de outra pessoa, é verificada e providenciada, se o caso, a transferência cadastral. Em relação a construção, é apurada a sua regularidade perante a unidade administrada competente da Prefeitura, no caso o Departamento de Planejamento e Meio Ambiente.

Todos os trabalhos executados pelo Núcleo, desde o atendimento, passando pelo levantamento topográfico, a propositura e o acompanhamento da ação judicial (usucapião, via de regra), são disponibilizados sem qualquer custo aos interessados, mas que devem preencher um critério sócio-econômico.

Além desses trabalhos, o Núcleo vem acompanhando os inquéritos civis instaurados pelo Ministério Público, que apuram a implantação ilegal de parcelamento do solo.

O Núcleo ainda emite parecer em pedidos administrativos de loteamento, desmembramento, desdobro, desdobro fiscal, transferência de cadastro imobiliário e regularização imobiliária.

4. Dos Resultados dos Trabalhos do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral

Até o presente momento, os resultados são positivos.

Já foram atendidas mais de mil pessoas. Dezenas de imóveis já foram regularizados. Outras centenas estão sendo regularizados.

O alcance do objetivo vem sendo detectado em decorrência, principalmente, do significativo aumento nos atendimentos e a cobrança da população para que o seu bairro seja beneficiado.

5. Das Metas Pretendidas

O Núcleo tem como meta regularizar aproximadamente 1.500 (mil e quinhentos imóveis).

O prazo estimado para a conclusão dessa regularizações, que via de regra dependem de intervenções judiciais, é de 2 (dois) a 4 (quatro) anos.

6. Das Conclusões

É possível afirmar que foi acertada a criação do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral, bem assim os investimentos que estão sendo feito, em benefício de pessoas que não dispõem de recursos, como despesas com honorários advocatícios, custas processuais e levantamentos topográficos, visando a regularização imobiliária.