

Visão do direito



Carolina Ranzolin Nerbass

Juíza auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça



Liz Rezende de Andrade

Juíza auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Luciano Almeida Lima

Servidor da Corregedoria Nacional de Justiça

Solo Seguro Favela leva dignidade e segurança jurídica a comunidades

Presentes em todos os estados do Brasil, sobretudo nos grandes centros, as favelas representam um desafio para o desenvolvimento urbano e para a inclusão social. Segundo dados do Censo Demográfico de 2022, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o país tem cerca de 11.400 favelas, onde vivem aproximadamente 16 milhões de pessoas (8% da população), em um total de 6,6 milhões de domicílios.

Apesar das dificuldades enfrentadas por seus moradores, essas comunidades evidenciam grande capacidade de organização e resiliência, construindo suas próprias moradias e desenvolvendo seus próprios serviços. Nesse contexto, a regularização fundiária surge como instrumento fundamental para garantir direitos sociais básicos à população ali residente e para promover a transformação urbana, gerando importante impacto positivo no campo socioeconômico.

Foi pensando nessa parcela mais vulnerável de população brasileira que o Corregedor Nacional de Justiça, ministro Luís Felipe Salomão, editou o Provimento nº 158, de 5 de dezembro de 2023, no propósito de instituir, no âmbito do Poder Judiciário, o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas — “Solo Seguro Favela”.

Com vigência e eficácia nacional, o Solo Seguro Favela tem por finalidade fomentar ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais relativas à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), incorporando núcleos informais ao ordenamento territorial urbano e titulando seus ocupantes com os respectivos registros imobiliários, com fundamento na Lei nº 13.465/2017.

O lançamento do programa ocorreu em cerimônia no Complexo do Alemão, na cidade do Rio de Janeiro, em 8 de dezembro de 2023, data em que se comemora o Dia da Justiça. Na ocasião, foram entregues 80 títulos de propriedade, em uma ação que envolveu a participação de órgãos municipais e estaduais, do Poder Judiciário e dos cartórios de registro de imóveis.

A ideia do programa surgiu a partir da experiência bem-sucedida obtida no

âmbito do Programa Permanente de Regularização Fundiária na área territorial dos nove estados que compõem a Amazônia Legal, instituído pelo Provimento nº 144, de 24 de abril de 2023, e que, na sua primeira semana de mobilização, ocorrida entre os dias 28 de agosto e 1º de setembro de 2023, promoveu a entrega de mais de 31 mil títulos de imóveis registrados nos estados Acre, Amazonas, Amapá, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Roraima e Tocantins.

A importância da Regularização Fundiária

De acordo com o estudo intitulado “Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira — 2023”, publicado pelo IBGE, tratando, dentre outros temas, das condições de moradia, em 2022, faltava documentação para 13,6% dos brasileiros residentes em domicílios próprios.

Além dos já conhecidos problemas que a informalidade da ocupação territorial traz, como insegurança jurídica, ausência de acesso a crédito e a serviços públicos, o contexto dos núcleos urbanos informais apresenta uma peculiaridade que merece a devida atenção: em razão do processo de formação, as comunidades são marcadas por escassez de infraestrutura urbana, o que compromete a própria qualidade de vida de seus moradores.

A regularização fundiária urbana, assim, vai além da simples legalização da propriedade. Seu objetivo principal é integrar a área regularizada ao espaço urbano de forma social, econômica e ambientalmente sustentável. Isso significa garantir aos moradores acesso à infraestrutura e aos bens e serviços públicos e privados, como água, luz, transporte, educação e saúde, assegurando o direito fundamental à moradia digna e de qualidade para todos.

Os atores do processo

Para que a regularização fundiária se concretize, é fundamental uma ação conjunta de diversos atores. Os governos desempenham papel crucial, à medida em que a Lei nº 13.465/2017 conferiu responsabilidade ao Poder Executivo, sobretudo ao municipal, para coordenar e supervisionar o processo de regularização.

As agências e as instituições governamentais, como secretarias de habitação, institutos de terras e órgãos de proteção ambiental, têm a tarefa de identificar, demarcar e analisar a documentação dos imóveis, emitindo os títulos de propriedade.

Os cartórios de registro de imóveis são atores essenciais na regularização fundiária. Eles têm a responsabilidade de verificar a documentação apresentada e de registrar o título no nome do novo proprietário. Ao realizar essas tarefas de forma eficiente e precisa, os cartórios garantem a validade e a proteção dos direitos de propriedade.

O Poder Judiciário, no exercício da atividade fiscalizadora dos registros públicos, por meio da Corregedoria Nacional de Justiça, órgão central de governança da atividade notarial e registral, também tem dado importante contribuição para viabilizar a regularização fundiária, estabelecendo e mantendo diálogo permanente com a administração pública e com a sociedade para o enfrentamento da informalidade, da grilagem de terras, além de fomentar a atuação das corregedorias estaduais como grandes catalizadoras do acionamento dos atores envolvidos no processo de regularização.

O procedimento envolve, ainda, uma série de profissionais, como advogados, engenheiros agrimensores, arquitetos e assistentes sociais, que

fornece orientação técnica, jurídica e social aos beneficiários do processo de regularização. Seus conhecimentos e suas experiências ajudam a garantir que o processo ocorra de maneira justa, eficiente e respeitando os direitos das partes envolvidas.

Por fim, há os beneficiários da regularização fundiária, sejam eles proprietários de pequenas áreas urbanas, agricultores familiares ou membros de comunidades tradicionais. Ao receberem o título de propriedade devidamente registrado, eles se tornam agentes de mudança em suas comunidades.

Dessa forma, os atores da regularização fundiária desempenham papéis complementares e essenciais para o desenvolvimento nacional. Cada um contribui para essa extensa e complexa cadeia de procedimentos necessários para viabilizar a execução dessa importante política pública.

A Semana Nacional de Mobilização

Para coroar todo esse trabalho conjunto que vem sendo realizado, de 3 a 7 de junho de 2024, está ocorrendo a semana de conscientização acerca da importância da Reurb, em várias favelas do Brasil, bem como de mobilização de esforços para promover a entrega de títulos de propriedade registrados à população que vive nelas.

Na abertura da semana, ocorrida na cidade de São Paulo, na última segunda-feira, dia 3 de junho, no bairro Heliópolis, foram entregues 35 títulos de propriedade para moradores daquela comunidade. Durante a semana nacional de mobilização do Solo Seguro Favela, a previsão é de que sejam entregues, em todo o país, mais de 17 mil títulos de propriedade registrados.

Com essas ações, espera-se investir no futuro do Brasil, na construção de um país mais justo e fraterno, contribuindo para a inclusão social, a segurança jurídica, o ordenamento territorial, o desenvolvimento socioeconômico e a preservação ambiental, em benefício não apenas das comunidades atendidas, mas de toda a sociedade brasileira.