

Visão do Direito



Cirlene Carvalho Silva

Advogada e sócia-proprietária do Carvalho & César Advogados Associados. Conselheira da OAB pela Subseção de Taguatinga/DF

Grilagem de terras e a luta pela regularização fundiária

A grilagem de terras é um crime que, além de afetar diretamente a economia, tem consequências profundas no contexto social, ambiental e jurídico no Brasil. Em 19/11/2024, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT), por meio do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado (Gaeco), deflagrou a Operação Pansir, que investigou a existência de uma organização criminosa envolvida no parcelamento ilegal do solo no Lago Norte.

A grilagem de terras é um problema antigo no Brasil. Além de afetar o meio ambiente e a ordem jurídica, causa impactos profundos na segurança e estabilidade de comunidades inteiras. Esse ato é caracterizado pelo parcelamento ilegal de terras públicas ou privadas, com consequências que vão muito além do crime ambiental.

A venda de terrenos públicos é considerada crime pela Lei de Crimes Ambientais. Frequentemente, outras infrações, como falsificação de documentos e fraudes no processo de negociação, são identificadas, tornando ainda mais complexa a repressão à prática.

O caso ocorrido no Distrito Federal, por exemplo, evidencia como a grilagem pode se disfarçar de um processo legítimo de parcelamento e venda de terrenos, gerando a falsa impressão de que os imóveis estão regularizados e prontos para serem comprados. Esse artifício é usado para enganar potenciais compradores, levando-os a acreditar que estão adquirindo propriedades com documentação em ordem, quando, na verdade, são vítimas de um crime com graves repercussões. Nesse contexto, é crucial adotar medidas de conscientização para prevenir novos golpes, protegendo os direitos dos cidadãos e combatendo esse tipo de organização criminosa.

Algumas precauções podem ser adotadas para evitar cair no golpe da grilagem, como solicitar a certidão de ônus reais, documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, que revela informações sobre a titularidade da propriedade e eventuais gravames, como hipotecas ou penhoras, além de registrar pendências legais sobre a área. Caso o imóvel apresente situação irregular, é necessário que o comprador solicite toda a documentação do vendedor que possa comprovar a história da propriedade.

A verificação de escrituras públicas relacionadas ao imóvel, mesmo que não registradas, também é uma medida importante. Embora a escritura, por si só, não legitime a propriedade sem o devido registro, pode fornecer informações relevantes sobre a cadeia de transações e os envolvidos na negociação.

Entretanto, para aqueles que foram vítimas de grilagem, as medidas a serem adotadas são distintas. A primeira ação é registrar um Boletim de Ocorrência (BO) na delegacia de polícia, relatando a fraude e a invasão, caso tenha ocorrido.

Além disso, o apoio de um advogado especializado em direito imobiliário é indispensável nesse momento, pois ele pode orientar o comprador sobre os direitos legais e ajudá-lo a anular documentos fraudulentos, buscando reparar os danos causados pela fraude.

Os impactos sociais da grilagem de terras são profundos. A prática também contribui para o agravamento de conflitos fundiários, violência e insegurança em áreas urbanas e rurais. Além disso, o desmatamento e a degradação ambiental, frequentemente associados à grilagem, causam danos irreparáveis ao meio ambiente. O uso ilegal de terras

para atividades como agricultura predatória e exploração madeireira insustentável destrói habitats naturais, afeta a biodiversidade e intensifica os efeitos das mudanças climáticas.

Para combater eficazmente a grilagem, diversas estratégias podem ser adotadas. O aprimoramento do sistema de registro de terras, com a implementação de sistemas mais transparentes e seguros, é uma dessas estratégias, dificultando a falsificação de documentos. A fiscalização rigorosa, com o aumento do efetivo e dos recursos das agências responsáveis, também é crucial para garantir a aplicação efetiva da legislação.

Paralelamente, campanhas educativas são fundamentais para alertar a população sobre os riscos. O uso de novas tecnologias, como satélites e drones, pode ser uma ferramenta valiosa no monitoramento e na detecção precoce de atividades ilegais.

Por fim, é necessário um esforço coordenado entre governo, sociedade civil e comunidades locais para criar políticas públicas eficazes no combate à grilagem. O desenvolvimento de políticas de gestão sustentável de terras, que incentivem o uso responsável e protegido das áreas, garantindo a preservação ambiental, é um passo fundamental.

Visão do Direito



Luis Gustavo Nicoli,

Sócio-fundador do escritório Nicoli Sociedade de Advogados e conselheiro da OABPrev

Férias coletivas e os cuidados na gestão trabalhista

As férias coletivas representam um importante instrumento de descanso para os trabalhadores.

Embora regulamentado, o tema ainda suscita dúvidas e controvérsias sobre direitos e deveres, especialmente diante da complexidade da legislação trabalhista e das constantes interpretações judiciais. Entender esses aspectos é crucial para que empresas e empregados garantam benefícios.

Para implementar as férias coletivas, as empresas devem seguir rigorosamente os procedimentos estabelecidos pela CLT. A primeira etapa envolve notificar o sindicato dos trabalhadores e o Ministério da Economia, com antecedência mínima de 15 dias. Essa comunicação oficial é indispensável para evitar questionamentos legais e assegurar que os direitos dos empregados sejam plenamente respeitados.

Após cumprir as etapas formais junto às entidades competentes, é essencial que a empresa informe aos trabalhadores ou setores afetados. Caso algum empregado tenha direito a um período de férias maior, o excedente deverá ser usufruído posteriormente. Importante destacar que, até mesmo os colaboradores com menos de 12 meses de contrato são incluídos nas férias coletivas, sendo iniciado um novo período aquisitivo ao fim do descanso.

O período mínimo das férias coletivas é de 10 dias corridos. No entanto, para empregados com férias vencidas, essas devem ser concedidas antes do início do descanso coletivo, sob pena de pagamento em dobro, como determina a legislação trabalhista.

Do ponto de vista financeiro, os empregados recebem o salário correspondente ao período, acrescido do adicional de 1/3 constitucional, sem qualquer impacto no cálculo

do 13º salário. O pagamento deve ser realizado até dois dias antes do início do descanso.

Uma questão relevante é que a convocação de empregados durante as férias coletivas configura infração trabalhista, sujeitando a empresa a sanções legais. Por isso, é fundamental que o período seja planejado com atenção.

Por ser uma decisão unilateral da empresa, os trabalhadores não podem se recusar a aderir às férias coletivas, desde que cumpridas todas as exigências legais. Caso o período seja inferior ao total de dias de férias a que o empregado tem direito, o saldo restante pode ser usufruído em outro momento, mediante acordo entre as partes, inclusive no mesmo ano.

Empregados em aviso prévio ou afastados por licença médica ou maternidade não podem ser incluídos nas férias coletivas.

Para contratos de trabalho intermitente, a lógica é diferente: as férias são proporcionais e concedidas ao fim de cada período de prestação de serviço. Assim, esses empregados recebem esse direito de forma ajustada à sua modalidade contratual.

Empresas que não cumprirem as normas podem enfrentar penalidades severas, incluindo multas administrativas, ações trabalhistas e a obrigação de pagar o período de férias irregular em dobro.

Por fim, embora a CLT estabeleça diretrizes gerais, acordos coletivos podem adaptar regras específicas para determinadas categorias. Nesses casos, sindicatos e empregadores têm autonomia para negociar condições, desde que respeitem os direitos mínimos assegurados aos trabalhadores, equilibrando as necessidades das partes envolvidas.