

PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO LOTEAMENTO PARQUE EVANDRO LUIS, NO MUNICÍPIO DE PALHOÇA/SC

Edson Furtado¹

Universidade Federal de Santa Catarina

Centro de Filosofia e Ciências Humanas

Departamento de Geociências

Curso de Geografia

Campus Universitário - Trindade - CEP 88.040-970

edsontecgeo@hotmail.com

Prof. Dr. Everton Silva

Universidade Federal de Santa Catarina

Centro de Filosofia e Ciências Humanas

Departamento de Geociências

Curso de Geografia

Campus Universitário - Trindade - CEP 88.040-970

everton.silva@ufsc.br

Prof. Esp. Cesar Rogério Cabral

Instituto Federal de Santa Catarina

Departamento Acadêmico de Construção Civil

Av. Mauro Ramos, 950 - Centro - CEP 88020-300

ccabral@ifsc.edu.br

Resumo:

A preocupação com o urbano nunca foi tão grande, sobretudo, quando se observa que uma grande parcela da população vive em loteamentos/parcelamentos irregulares, para tanto a regularização fundiária transformou-se em um importante instrumento para garantir o direito de posse/propriedade, através da titulação. Contudo é necessário conhecer o processo de ocupação com uma grande quantidade de informações obtidas no espaço geográfico. Neste sentido as ferramentas de Geoprocessamento se tornaram importantes instrumentos para os gestores, além de ser fundamental no apoio à tomada de decisões, permitindo de forma eficiente, processar e mapear os dados coletados, servindo para fomentar o processo de regularização fundiária e ordenamento territorial, que até então, no município de Palhoça/SC eram elaborados sem as técnicas apresentadas. O trabalho procura, através da área de estudo, apresentar os resultados obtidos com o emprego do Geoprocessamento por meio do Sistema de Informação Geográfica (SIG) que venha apoiar os profissionais envolvidos com políticas fundiárias no município de Palhoça/SC.

Palavras chave: regularização fundiária, geoprocessamento.

Abstract:

The concern with urban planning has never been greater, especially when it is observed that a large portion of the population lives in settlements / irregular installations. Therefore, the land regularization has become an important instrument to ensure the right of possession / ownership through land titling. However, it is necessary to know the process of occupation with a large amount of information obtained in geographic space. Thus, geoprocessing tools have become an important instrument for managers, in addition to be fundamental in decision-making supporting. They allow, efficiently, to process and to map the collected data, serving to promote the process of land regularization and spatial planning, with the city of Palhoça were accomplished without the techniques presented. The paper intend, through the study area, to present the results obtained from the use of geoprocessing through Geographic Information System (GIS) that will support the professionals involved with land policies in the city of Palhoça.

Keywords: land regularization, geoprocessing.

1. Introdução

O Município de Palhoça/SC, nas últimas décadas é um dos principais destinos da população metropolitana, conforme IBGE (2010), Palhoça possui um alto grau de urbanização (98,5%), ou seja, apenas 1,5% da população do Município vivem em área rural, contribuindo para uma relação de interdependência entre os municípios da aglomeração urbana de Florianópolis.

Para FARIAS (2004) o contingente migratório vindo principalmente do interior do estado e municípios do entorno da capital, foi atraído pela abertura da Rodovia BR101 na década de 1970 e atividades ligadas ao turismo na capital, neste período Palhoça contava com 8.668 habitantes conforme censo de 1970. O último censo realizado em 2010 mostrou que a população Palhocense, em um intervalo de 40 anos teve um crescimento de 1484%, possuindo atualmente 137.334 habitantes.

A preocupação com o urbano nunca foi tão grande, sendo que as questões relacionadas com as elevadas taxas de crescimento populacional somada a especulação imobiliária elevando os preços dos imóveis urbanos/lotes oriundos de parcelamentos regulares, possuidores de infraestrutura básica, resultou em uma grande parcela da população vivendo em loteamentos/parcelamentos irregulares com preços mais acessíveis.

A regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente transformou-se em um instrumento de ordenamento da terra urbana, procurando garantir o direito à posse/propriedade, através da titulação. Obrigando a administração pública conhecer de forma eficaz o espaço urbano através das especificidades do processo de urbanização, uma vez que, para promover as intervenções destas áreas, é necessário conhecer o processo de ocupação, com uma grande quantidade de informações obtidas no espaço geográfico.

Segundo ANJOS (2010), a informação geográfica é um grande instrumento para apoiar às políticas públicas de ordenamento espacial, por produzir uma roupagem territorial à informação estudada, na qual, o mapa é uma excelente ferramenta de representação do mundo real. Possuindo a capacidade de mostrar as construções sociais do território.

Desta forma, para apoiar e desenvolver os projetos de Regularização Fundiária nos Municípios, conforme CÂMARA e DAVIS (2001) a cartografia produzida pelo Geoprocessamento por meio dos Sistemas de Informação Geográfica (SIG), tornou-se fundamental no apoio à tomada de decisões, servindo como subsídio às análises dos dados e situação de cada propriedade, representando sua real distribuição espacial através de cartas/mapas.

Sob estas condições o trabalho apresenta, através de estudo de caso específico do loteamento Parque Evandro Luis (LPEL) resultados parciais utilizando Geoprocessamento, obtidos como o trabalho apresentado para obtenção do título de Bacharel em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina, e ainda, que venha apoiar os gestores envolvidos com políticas fundiárias no Município de Palhoça/SC.

2. Área de Estudo

A Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 define como parcelamento do solo urbano regular, loteamento ou desmembramento, aquele que atende as exigências legais previstas na mesma lei federal e nos requisitos complementares existentes nas leis Estaduais e Municipais. Cabendo ao município a responsabilidade pela aprovação e fiscalização do parcelamento.

O LPEL trata-se de um parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal em 16/03/1981, situado na Pinheira no Município de Palhoça/SC, com seu pedido de registrado

no cartório de registro de imóveis na mesma época, prevendo uma área total parcelada de 128.725,21m². Sendo que destes, 82.089,81m² foram divididos em 17 quadras, subdivididas em 195 lotes, os outros 46.434,40m² foram destinados para área de uso comum, na qual, 17.782,02m² para a Área Verde e 28.852,02m² para vias públicas (figura 1).

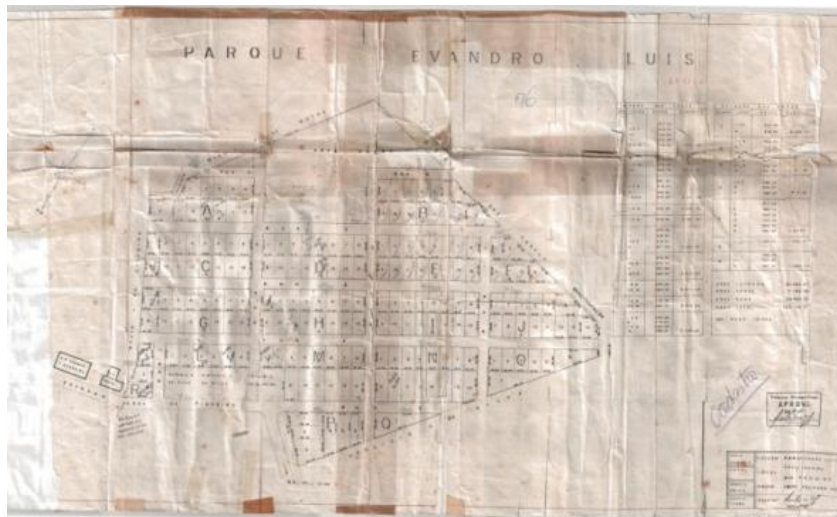


Fig. 1– Planta do loteamento Evandro Luis, em formato analógico. Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça/SC.

No período da aprovação e registro do parcelamento, a loteadora para execução e implantação das obras de infraestrutura previstas no projeto, conforme o artigo nº 18 da lei 6.766/1979 deve ter um prazo máximo de dois anos, como garantia para a execução das obras, registrou em um termo de compromisso de garantia caucionária entre a loteadora e a Prefeitura de Palhoça, na qual, a primeira caucionava os lotes das quadras B, E, F, totalizando 36 lotes. Com as obras de infraestrutura concretizadas no período estipulado a Prefeitura emitiria uma certidão de descaucionamento dos referidos lotes, para a loteadora encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e assim concluir o processo de Loteamento.

Atualmente, com exceção do lote 13 da quadra B descaucionado em 1997, os outros 35 lotes ainda estão caucionados em nome da Prefeitura de Palhoça/SC, comprovando que as obras não foram executadas na sua totalidade, indicando que o loteamento é irregular.

Fosse somente regularizar as obras de infraestrutura não executadas pela loteadora, o artigo 40 da Lei 6.766/1979 regulamenta que, caso a loteadora não cumpra o cronograma para execução das obras, a Prefeitura Municipal valendo das garantias dadas, teria e ainda tem o dever de requerer judicialmente os lotes caucionados e regularizar a situação, contudo, atualmente, há uma ocupação consolidada sobre estes lotes e sobre áreas comuns (área verde e via pública) caracterizando irregularidades na ocupação de propriedades pública e privada.

Para ALFONSIN (2007) é preciso entender que a regularização fundiária engloba diferentes dimensões, diante da extensão dos problemas urbanos encontrados nos mais variados tipos de irregularidades que permeiam a ocupação das cidades, fazendo com que a área regularizada possua uma configuração urbanística em conformidade com a legislação, ou seja, o projeto de intervenção contempla a regularização jurídica dos lotes e a adequação da infraestrutura.

Para FERNANDES (2002) os Municípios passaram a ter diversos instrumentos jurídicos para a regularização fundiária de assentamentos irregulares, em áreas cujo registro de propriedade original junto ao Registro de Imóveis é público ou privado, após regulamentação do capítulo destinado a política pública, da Constituição Federal de 1988, efetuada pela lei Federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade.

Desta forma:

Regularização fundiária é um processo conduzido em parceria pelo Poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto (ALFONSIN 2007).

3. Métodos

A base cartográfica de Palhoça/SC foi confeccionada, em formato analógico (papel), no final da década de 1990 em duas escalas diferentes, o mapa geral em 1/5000 e a planta quadra na escala 1/1000, entre os anos de 1998 e 1999, com a finalidade de cadastrar os imóveis existentes no município. O acervo de plantas de projetos de parcelamento do solo (loteamentos) aprovados no decorrer dos anos estão arquivados, também em formato analógico, junto a Secretaria da Receita de Palhoça/SC

O município está promovendo, através do contrato nº 124/2010, firmado em 07 de julho de 2010 entre o município de Palhoça/SC e o consórcio Geo Palhoça, constituído pela empresas Geomais Ltda; Base S/A e Aeroconsult Ltda vencedor de licitação, o recadastramento dos imóveis existentes em seu território, o contrato prevê entre outras, a implantação de uma rede de referência cadastral municipal contendo 20 pares de marcos distribuídos por todo o território municipal, desenvolvimento de uma base cartográfica digital em ambiente CAD confeccionada a partir de restituição fotogramétrica. Por não estar totalmente concluído os trabalhos, foi possível utilizar somente a fotografia aérea, correspondente a área de estudo.

Diante o exposto, para obter resultados mais eficientes, optou-se em desenvolver as etapas do trabalho conforme o descrito abaixo.

Inicialmente o trabalho consistiu em identificar a planta do LPEL. Na época a planta foi confeccionada em escala 1/1000, percebendo-se que os lotes em sua grande maioria foram concebidos com ângulos retos e medida padronizada optou-se em transcrever diretamente no Auto CAD 2007 e georreferenciá-la por pontos homólogos, (vértices das quadras e lotes).



Fig. 2 –Vetorização e georreferenciamento da planta do loteamento com inserção da fotografia aérea, por pontos homólogos. Em azul, lotes projetados; na cor verde, Área Verde do LPEL; pontos homólogos em vermelho. – Fonte: tela do software Auto Cad 2007.

Utilizou-se a planta digitalizada do loteamento sobreposta por pontos homólogos à fotografia aérea N° 10350100, para identificar, preliminarmente, quais as áreas, públicas e privadas, foram ocupadas irregularmente, auxiliando na pesquisa da situação fundiária junto ao Registro de Imóveis.

Na regularização fundiária, os levantamentos topográficos e geodésicos são utilizados para identificar e quantificar as feições topográficas, podendo ser vértices de lotes, edificações, infraestrutura, traçado das ruas, relevo do local entre outros, já que, para LOCH (2000), as técnicas de topografia associada à geodésia proporcionam a visualização gráfica do levantamento, através de plantas/cartas topográficas e é também sobre estas plantas, geralmente com escalas grandes com riqueza de detalhes, que se estudam a situação e elaboram os projetos.

Desta forma, optou-se em efetuar um levantamento integrando as técnicas de medições topográficas e pontos levantados por GNSS, possibilitando georeferenciar todo o levantamento ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB).

Para tanto implantou-se na área de estudo um par de marcos de referências que poderão ser incorporados a Rede de Referência Cadastral Municipal (RRMC) para sua densificação. A determinação das coordenadas destes marcos se deu por rastreamento com aparelhos, GR-3 de dupla frequência da Marca Topcom, receptores de sinais GNSS. Já os vértices dos parcelamentos/lotes, edificações e sistema de infraestrutura foram medidos com estação total, modelo TCR 407 da marca Leica.

Os dados levantados e armazenados com o receptor GNSS e a Estação Total foram transferidos e processados para os softwares Topcon tools e TopoGRAPH 98 SE, respectivamente. Para edição gráfica dos dados levantados optou-se pelo software Autocad 2007.

Na regularização fundiária, dada a quantidade de dados levantados nas mais variadas fontes, à cartografia produzida no SIG permite delimitar o espaço urbano e realizar inúmeras análises espaciais. Neste sentido, foram desenvolvidas análises metodológicas baseadas na ocupação atual, para tanto o SIG foi desenvolvido no software ArcGis 10.1, o qual é capaz de importar e manipular as cartas produzidas, associando-as a banco de dados.

Aplicou-se o questionário socioeconômico aos moradores ocupantes da área irregular do Loteamento Parque Evandro Luis (LPEL). O emprego dos questionários procurou uma análise qualitativa e quantitativa servindo, entre outras, para identificar os moradores estabelecer o tempo de ocupação de cada indivíduo no local e identificação da infraestrutura existente.

Neste trabalho o banco de dados foi construído, no *Excel*, com os códigos dos lotes e os dados provenientes do questionário socioeconômico, de forma que, cada polígono recebeu um código identificador único vinculando aos atributos do banco de dados, significa que os dados alfanuméricos estão integrados entre si e vinculados a uma feição espacial, o lote.

Foram feitas buscas junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para identificar a situação fundiária dos lotes, área verde e terras confrontantes ao mesmo. No caso da área de estudo, a pesquisa fundiária não teve entraves, já que, trata-se de uma área com projeto de parcelamento de solo, aprovado na prefeitura e registrado no CRI.

4. Descrição da Situação Atual

Para a proposta de regularização fundiária, promover a titulação e adequar a infraestrutura do local as necessidades da população, é de suma importância obter o maior número de dados e informações possíveis da área e seus moradores. Os dados do questionário socioeconômico permitem realizar diferentes tipos de análises.

Além destas análises, o acesso direto ao banco de dados, conforme CÂMARA E DAVIS (2002), permite diferentes tipos de estudos que podem ser realizados, combinando os fenômenos de interesse com os diferentes métodos de seleção. Para ROSA (2011), combinar diferentes grupos de dados e observá-los sob perspectivas diferentes podem ser um método valioso, transformá-los em mapas e gráficos tornam os mesmos mais fáceis de observar e de encontrar eventuais padrões e as ferramentas computacionais permitem fazê-lo com rapidez.

4.1. Descrição das irregularidades atuais

O mosaico montado a partir da planta da situação atual e a planta digitalizada do loteamento identificou 47 lotes irregulares, localizados sobre a Área Verde ruas e lotes da quadra B, E e F do LPEL, o restante dos lotes nas demais quadras possuem suas dimensões próximas as previstas no projeto inicial. Estes lotes irregulares receberam um código identificador único que vincula os lotes aos seus atributos do banco de dados construído com os códigos dos lotes, nomes dos respectivos responsáveis, além de inúmeros outros dados provenientes do questionário socioeconômico.

Ao analisar a área ocupada atualmente com os limites estabelecidos pelo projeto original do loteamento, foi possível identificar não somente de uma forma integrada, mas também pontualmente cada lote. Esta análise se faz necessário para aplicar o instrumento jurídico que melhor se adequar ao local ou ao um lote específico, a exemplo do lote atual denominado RFB11A. Este lote encontra-se sobre três áreas distintas: sobre Rua projetada, sobre os lotes 06 e 13 da quadra B do LPEL (Figuras 03,04. e Tabela 01)

De uma maneira geral, dentre as 47 quarenta e sete ocupações irregulares atuais, apenas 01 (um), o identificado como AV01A encontra-se totalmente sobre uma matrícula, este lote está sobre a área verde do loteamento; três lotes além de estarem sobre a área verde também adentraram sobre ruas projetadas do loteamento. Apenas 10 lotes não adentraram sobre áreas públicas estando somente sobre lotes do loteamento; e 33 lotes ocupam duas ou mais áreas distintas sendo de uso público e privado, destes 33 trinta e três, 04 quatro lotes além de estarem sobre ruas e lotes do L.P.E.L também avançaram sobre áreas lindeiras ao loteamento (Tabela 01).

SOBREPOSIÇÃO ÁREA VERDE, RUAS E LOTES DA QUADRA B																				
Lote Atual	Área Verde	RUA	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 8	Lote 9	Lote 10	Lote 11	Lote 12	Lote 13	Lote 14	Lote 15	Lote 16	Lindeiros	Área lote
AV1A	2374,59																			2374,59
AV2A	194,29	18,52																		212,81
AV3A	270,89	22,03																		292,92
AV4A	1663,56	898,3	181,67						100,1											2843,63
RFB1A		48,02							181,65	50,88										280,55
RFB2A		14,02	97,48	102,77					93,24	151,56										459,07
RFB3A		237,45	95,83	272,22	165,78					172,55										1092,53
RFB4A		41,36									148,7	111								280,53
RFB5A		25,36			209,21	136,9					128,17	26,46								496,04
RFB6A		36,3				237,29	48,09				98,11	237,52	21,78							580,98
RFB7A		52,79					41,14	8,61					328,86	51,61						483,01
RFB8A		3,32					276,62	232,74					24,26							536,94
RFB9A		48,43												218,17						266,60
RFB10A		11,6							84,47					105,21	43,94					245,22
RFB11A		40,18							84,18						236,67					361,03
RFB12A		37,14													93,92	135,27				266,33
RFB13A		40,48														269,84		20,52		330,84
RFB14A		98,66														200,77				515,99
RFB15A		59,03														1,81				180,11
RFB16A		20,41																		310,14
																				330,55
SOBREPOSIÇÃO ÁREA VERDE, RUAS E LOTES DA QUADRA E																				
Lote Atual	Área Verde	RUA	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 8	Lote 9	Lote 10	Lote 11	Lote 12	Lote 13	Lote 14	Lote 15	Lote 16	Lindeiros	Área lote
RFE1A		4,37	374,06	2,95							9,53	0,07								390,98
RFE2A				370,1	7,84							8,14	0,13							386,21
RFE3A					163,17	48,89														212,06
RFE4A					100,44	29,8							2,81	0,58						133,63
RFE5A						284,44								5,66						290,10
RFE6A						11,08	283,98							0,44	12,84					308,34
RFE7A							86,2	249,52							5,1	16,82				357,64
RFE8A								115,98	182,68							6,95	14,75			320,36
RFE9A									176,96	112,97							11,79	8,34		310,06
RFE10A		44,35								238,44										296,22
RFE11A		61,97																13,43		280,93
RFE12A		7,56																145,24	134,25	287,05
RFE13A		1,87																203,2		302,83
RFE14A		3,59																		340,13
RFE15A		5,69																		280,13
RFE16A		6,75											227,23	3,33	271,11					236,79
RFE17A		14,12												2,81	75,95					226,68
RFE18A														126,66	61,52					188,18
RFE19A		12,29									4,74	363,56	1,29							381,88
RFE20A		19,4									360,72	0,27								380,39
SOBREPOSIÇÃO ÁREA VERDE, RUAS E LOTES DA QUADRA F																				
Lote Atual	Área Verde	RUA	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 8	Lote 9	Lote 10	Lote 11	Lote 12	Lote 13	Lote 14	Lote 15	Lote 16	Lindeiros	Área lote
RFF1A		12,00	272,96	75,62																360,58
RFF2A			194,06																	251,87
RFF3A		16,72	5,14	0,89	207,90	54,10														284,75
RFF4A		40,05			167,09	36,74														243,88
RFF5A		18,59		0,25		282,01	23,28													324,13
RFF6A		19,01					250,26													269,27
RFF7A		22,52					41,49	225,79												289,80

Tabela 01- quantidade, em metros quadrados, que cada lote irregular está sobre os lotes caucionados da quadra, Área Verde e Ruas do projeto do LPEL.

4.2. Infraestrutura urbana e características a partir do questionário socioeconômico

Acessando diretamente os atributos correlacionados aos lotes irregulares, pelo critério de análise permitiu identificar padrões através de gráficos e plantas temáticas, aos quais serão apresentados a seguir.

Conforme demonstrado no gráfico 01, cerca de 53% dos entrevistados estão ocupando o local a mais de 6 (seis) anos e apenas 17% sobre os lotes a menos de 5 (cinco) anos. Sendo que dos 47 lotes, 29 % não responderam: 2% estão a menos de 1 (um) ano, 8% ocupa o local a 1 (um) ano, 6% estão instalado a 2 (dois) anos, 10 % entre 6(seis) a 10 (dez) anos, 12% entre 11 (onze) a 15 (quinze) anos, 19% residem no local entre 16 (dezesesseis) a 20 (vinte) anos e 10 % estão instalado no lotes a mais de 20 (vinte) anos .

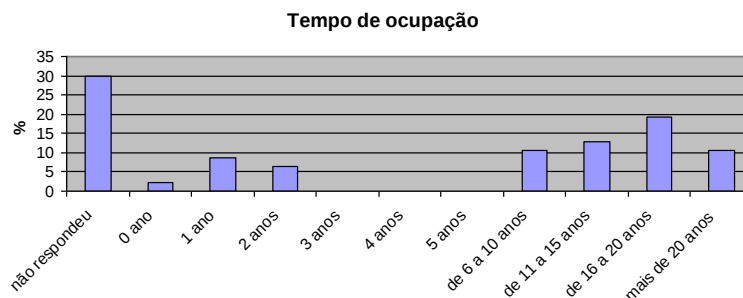


Gráfico 01- Tempo de ocupação do local pelos responsáveis dos lotes.Fonte: Pesquisa de campo.

No que se refere à característica da ocupação, o gráfico 02 indica que, 42% não responderam, 29% compraram o lote já construído, ou seja, com casa, 21 % ocuparam o lote e construiu e 6 % dos entrevistados declaram que os lotes foram cedidos temporariamente.

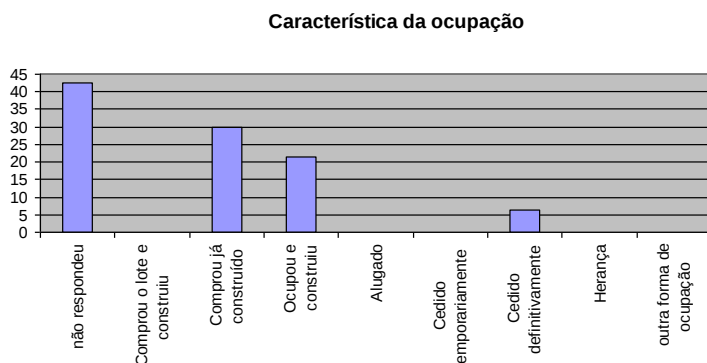


Gráfico 02 - característica da ocupação dos lotes. Fonte: Pesquisa de campo.

Como foi demonstrado anteriormente sobre a área de estudo há 47 (quarenta e sete lotes), dos quais como demonstra o gráfico 03, aproximadamente 50% das famílias possuem renda mensal de até 3 três salários mínimos; 8% de 3 três a 4 quatro salário mínimos; 6% recebem de 4 quatro a 5 salários; apenas 4% tem renda mensal superior a 5 cinco salários mínimos e por fim 29% não colaboraram com a questão.

Desta forma podemos afirmar que predomina no local uma população com baixa renda, conforme o que prevê o artigo 4º, II, B do decreto nº 6.135, de 26 de junho de 2007, que dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal e dá outras providências, já que, aproximadamente 70% dos que colabora com a questão possuem renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.

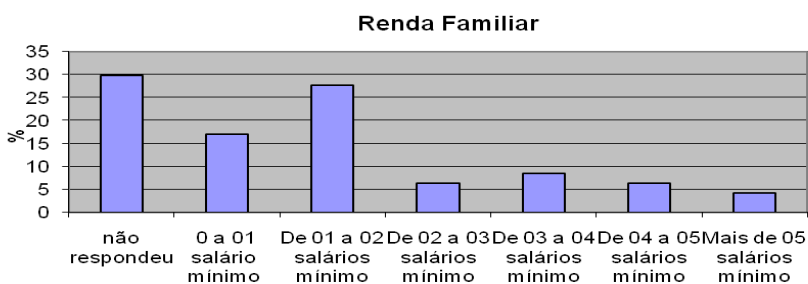


Gráfico 3- Renda Familiar. Fonte: Pesquisa de campo.

A figura 5 mostra que dos 47 (quarenta e sete) lotes irregulares, apenas 31 (trinta e um) tiveram seus ocupantes/posseiros identificados, para os outros 16 (dezesseis) se faz necessário retornar ao local e aplicar novamente o questionário.

Quanto à infraestrutura do local, não somente as vias de circulação do entorno da área de estudo, mas também todo o loteamento não possui sistema de drenagem de águas pluviais, algumas ruas serem pavimentadas. Também não há rede de coleta e tratamento de esgoto, contudo, o esgotamento não é feito a céu aberto, como demonstra a Figura 6, todos que contribuíram com a questão afirmaram, possuir fossa séptica.

Com relação à coleta de lixo, todos os moradores que contribuíram com a questão responderam serem contemplados regularmente com o serviço.

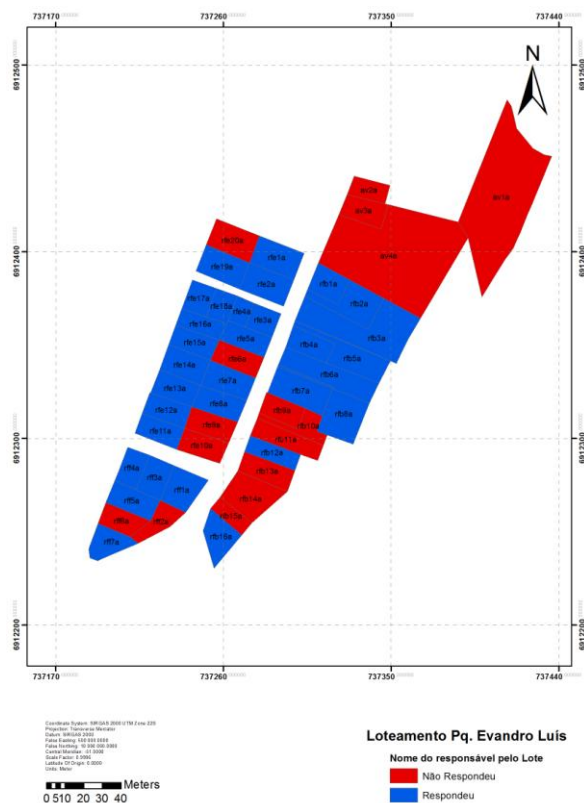


Fig.5- Carta temática demonstrando quais os lotes seus ocupantes foram identificados. Em azul, lotes com “posseiros” identificados; vermelho não identificados.

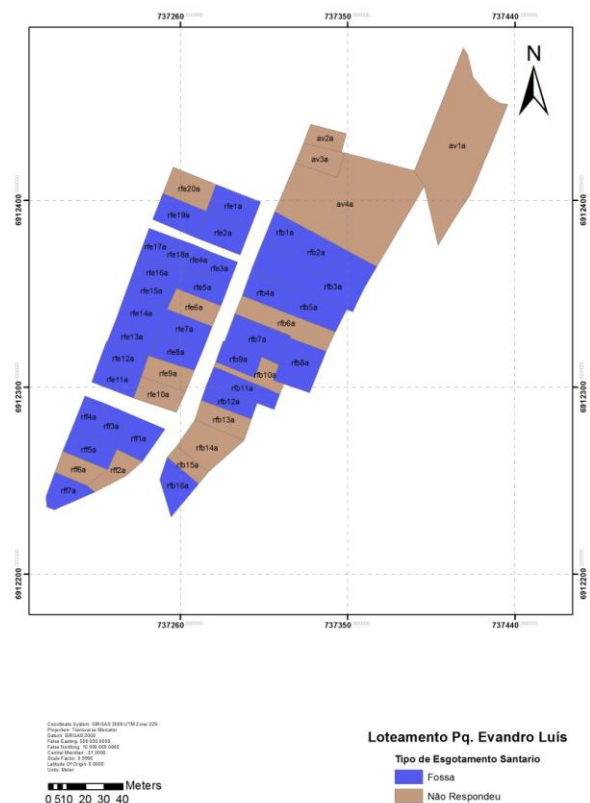


Fig. 6- Carta temática demonstrando quais os lotes possuem fossas sépticas. Em azul lotes que possuem fossa; marrom não responderam.

No que se refere ao abastecimento de água e o fornecimento de energia elétrica, as condições são satisfatórias, visto que todo o loteamento está provido com rede de abastecimento de água e energia elétrica, assim como iluminação pública. Dentre os que responderam, 2 (dois) buscam água potável em poço, 2 (dois) lotes compartilham com outro imóvel, 26 (vinte e seis) lotes são providos com água da concessionária Águas de Palhoça (Fig. X). Quanto ao fornecimento de energia elétrica, apenas um imóvel, dentre os que responderam, não possui instalação convencional ligada a rede da CELESC (fig.X).

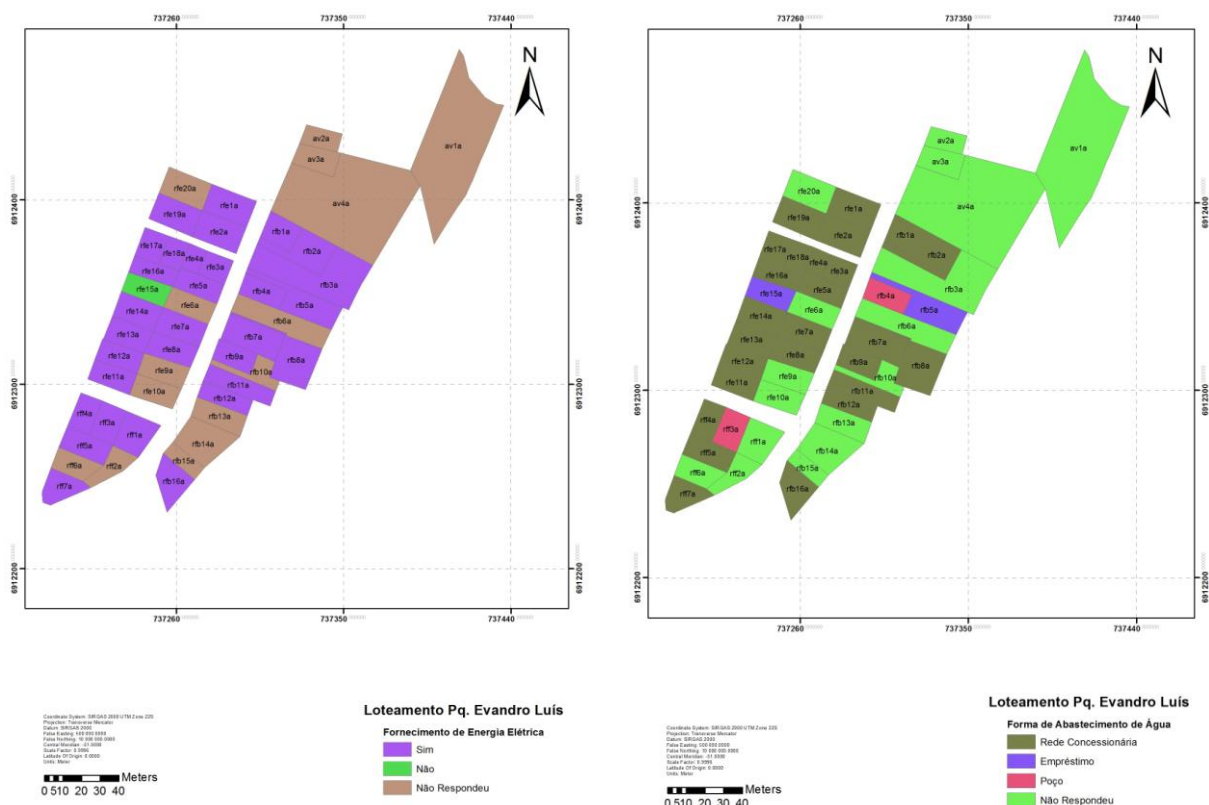


Fig. X Carta temática demonstrando que o local possui o fornecimento de energia elétrica. Em azul lotes que possuem energia elétrica, em verde não possui o fornecimento de energia elétrica, em marrom não responderam.

Fig. X- Carta temática demonstrando o tipo de abastecimento de água potável. Em marrom água fornecida pela concessionária, em azul água emprestada, em rosa água de poço, em verde não responderam.

Por fim, embora, grande parte da Área verde não esteja ocupada após três décadas da aprovação do loteamento, apenas no ano de 2013 a Prefeitura efetivamente promoveu uma intervenção, construindo sobre parte da área não ocupada uma praça esportiva, com pista para skate, quadras de vôlei e futebol.

5. Estratégias e instrumentos jurídicos para regularização fundiária do L.P.E.L

A partir das análises apresentadas é possível definir estratégias e instrumentos jurídicos que serão utilizados. Como ficou demonstrado, a ocupação irregular se deu sobre bens e imóveis públicos (áreas verde e ruas) e sobre lotes privados dos quais possuem averbações de caucionamento de garantia ao município de Palhoça/SC. Tendo como exemplo o lote RFB11A que está sobre parte da Rua Projetada e sobre os lotes 06 e 13 da Quadra B.

A legislação vigente proporciona alternativas para regularizar a situação dos moradores que estão ocupando bens públicos através de concessões, na qual, a mais utilizada conforme ALFONSIN (2007), é a Concessão do Direito Real do Uso (CDRU) que trata-se de um instrumento que possibilita ao proprietário de imóvel, seja imóvel privado ou público, outorgar o direito de usar o imóvel, por um tempo determinado ou indeterminado, previsto e regulamentado desde 1967, através do Decreto-Lei nº 271.

Para ocupações de áreas particulares a regularização poderá ser feita mediante usucapião que tem por finalidade a regularização da posse, mansa e pacífica, do indivíduo sobre a propriedade privada por um determinado encontrando aparo legal no capítulo II, seção

I do Código Civil Brasileiro, sobretudo em artigos 1238 e 1242, e também no artigo 183 da Constituição Federal de 1988, contudo este mesmo artigo impossibilita que os imóveis públicos serem requeridos por ação de usucapião.

Para os lotes que estão sobre área pública e privada não é possível aplicar apenas um desses instrumentos, desta forma, a regularização poderá ser feita de forma conjunta, ou seja, o mesmo lote terá uma parcela com título pleno de propriedade adquirido por usucapião, e parte do lote terá um título de concessão emitido pelo município.

Recentemente os envolvidos com programas de regularização fundiária foram contemplados com um novo instrumento jurídico e urbanístico para combater o problema generalizado da ocupação urbana irregular. A Lei Nº 11.977, de 7 de JULHO de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Para Demari (2011), o artigo 47 desta Lei traz dois novos instrumentos que estabelecem os procedimentos legais necessários para tornar mais efetivo o rito da regularização fundiária urbana, como a demarcação urbanística e a legitimação da posse. Na qual a demarcação trata-se de um procedimento administrativo envolvendo o Poder Público e o Registro de Imóveis e que dispensa a atuação do Poder Judiciário. Para tanto o projeto de demarcação urbanística, contendo entre outros a sobreposição atual em relação aos imóveis registrados deve ser aprovado e posteriormente encaminhado ao registro de imóveis para que o mesmo averbe em matrículas dos imóveis identificados, o auto de demarcação. Somente após o registro o Poder Público poderá emitir os títulos de legitimação de posse aos moradores.

Já a legitimação da posse consiste em reconhecer a posse da situação fática dos moradores não proprietário da área em que foi efetuada a demarcação urbanística. ARAÚJO & DIAS (2012) explica que conforme previsto no artigo 60 da Lei Nº 11.977, de 7 de JULHO de 2009, o morador detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de sua concessão poderá solicitar ao registro de imóveis a conversão em título de propriedade, através da aquisição por usucapião administrativa, desde que atenda o Artigo 183 da Constituição Federal, caso não se enquadre, deverá ser aplicado os requisitos do previstos em Artigos 1238 e 1242 do Código Civil Brasileiro.

Cabe ainda lembrar que a ocupação se deu sobre lotes dados como garantia de execução de obras de infraestrutura do loteamento, desta forma, caso o município comprove a falta da loteadora, ao que parece, realmente deixou a implantação do loteamento inacabado, já que, as averbações de caucionamento nas matrículas dos lotes ainda estão vigentes, poderá requerer judicialmente os lotes e caso deferido o pedido a regularização da situação atual poderá ser realizada apenas por Título de Concessão aos moradores.

Demonstrado o diagnóstico inicial da situação fundiária, questões de infraestrutura e as possibilidades jurídicas apresentadas, a prefeitura de Palhoça/SC através de seu corpo técnico e jurídico poderá promover discussões sobre os procedimentos jurídicos utilizados para a titulação, execução de projetos e obras que melhor se adequar ao local, de modo assegurar acesso a terra e a permanência na área, garantindo a melhoria da qualidade de vida das pessoas que ali residem.

6. Conclusão

O artigo buscou apresentar os resultados obtidos com as ferramentas de Geoprocessamento por meio do SIG para identificar os fenômenos ocorridos na área de estudo, permitindo, de forma eficiente, processar e mapear os dados coletados, servindo para fomentar o processo de regularização fundiária e ordenamento territorial, que até então, no município de Palhoça/SC eram elaborados sem as técnicas apresentadas.

A área de estudo escolhida se mostrou de grande valia para a proposta, demonstrando as especificidades ligadas à ocupação do espaço urbano, de forma que, a legislação vigente mostra que é possível regularizar a situação dos moradores que ali ocupam.

A capacidade das ferramentas de Geoprocessamento por meio do SIG em analisar os dados e demonstrá-los em forma de mapas temáticos é/foi importante para a correta compreensão da situação do local, melhorando o aproveitamento dos dados coletados gerando resultados confiáveis, facilitando o emprego dos instrumentos jurídicos de regularização fundiária adequado a realidade local.

Referências Bibliográficas

ALFONSIN, Betania; **O Significado do Estatuto da Cidade para os Processos de Regularização Fundiária no Brasil.** In: ROLNIK, Raquel- **Regularização fundiária sustentável-conceito e diretrizes.** Brasília: Ministério das Cidades; 2007.P 68-98.

ANJOS, R. S. A. - **Utilização da Cartografia Temática para Representação Gráfica da Espacialização dos Territórios Quilombolas na Divisão Municipal Brasileira.** Revista Eletrônica: Tempo –Território- Vol. 1, N. 1-p 2, 2010.

ARAUJO, Pedro e DIAS, Solange Gonçalves- **O novo marco legal nacional da regularização fundiária: possibilidades e limitações da atuação do Poder Público, Porto Alegre/RS.** Revista de Direito da ADVOCEF. Porto Alegre, ADVOCEF, v.1, n.15, 2012. P. 55-79. Disponível em < http://www.advocef.org.br/_arquivos/42_1639_rd15.pdf#page=56> Acesso em 26. Abril. 2014.

BRASIL. **Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em: 27 jul. 2014.

BRASIL. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providencias.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 27 jul. 2014.

BRASIL. **LEI nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 27 Jul. 2014.

BRASIL. **LEI nº 11.997, de 07 de julho de 2009.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em 27 Jul. 2014.

CÂMARA, Gilberto, DAVIS, Clodoveu e MONTEIRO, A. Miguel V. **Introdução à Ciência da Geoinformação.** São José dos Campos: DPI/INPE, 2001. Disponível em <<http://mtc-m12.sid.inpe.br/col/sid.inpe.br/sergio/2004/04.22.07.43/doc/publicacao.pdf>> acesso em 22.Abril. 2014.

DEMARI, Lisandra- **Regularização Fundiária como implementar.** Ministério Público do Rio Grande do Sul. Rio Grande do Sul. 2011.

FARIAS, V. F. de. **Palhoça: Natureza, História e Cultura.** Editora Lunardelli. Palhoça,2004. P 47-87.

FERNANDES, Edésio- **Os programas de regularização. In: Regularização da Terra e Moradia. O que é e como implementar.** São Paulo: Instituto Polis. Parte I. p.15, 2002.

IBGE. Cidades. Disponível em:
<<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=421190&search=santa-catarina|palhoca>> acesso em: 27 Abr. 2014.

LOCH, C. CORDINI, J. **Topografia Contemporânea: planimetria.** 2ed. Florianópolis, editora da UFSC. 2000

ROSA, Roberto. **Análise Espacial em Geografia.** Revista da ANPEGE, v. 7, n. 1, número especial, p. 275-289, out. 2011. Disponível em:<<http://anpege.org.br/revista/ojs-2.2.2/index.php/anpege08/article/viewFile/163/RAE23>> acesso em: 27 Abr. 2014.