

63. O IMPACTO SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS RESULTADOS DO PROJETO DE EXTENSÃO “MORADIA LEGAL” NO ENTORNO DA UFJF EM FAVOR DE FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA

Raquel Bellini de Oliveira Salles¹,
Aline Araújo Passos²,
Victor Marangon da Silva,
Érika Christine de Melo Dantas,
Anna Clara Gomes Souza Duarte,
Marina Sotto Maior de Medeiros e
Marcos Felipe Lopes de Almeida³

O presente trabalho visa apresentar os contornos do projeto de extensão “Moradia Legal”⁴, elaborado com o intuito de auxiliar a comunidade do entorno da Universidade Federal de Juiz de Fora na regularização jurídica de imóveis, e, por conseguinte, de efetivar o direito fundamental de propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, mediante a obtenção do respectivo título, e favorecer o exercício do direito social à moradia, previsto no artigo 7º também da Constituição Federal.

A regularização pretendida não apenas promove a segurança jurídica do cidadão perante o Estado e a sociedade em geral, mas também viabiliza melhor acesso a serviços públicos, assegura a integridade física e patrimonial dos moradores, haja vista a necessária certificação, pela municipalidade, das condições de habitabilidade dos imóveis, facilita o trânsito jurídico de bens e o exercício de direitos sucessórios, e, ainda, favorece a observância da legislação ambiental e tributária, interferindo positivamente na gestão do território urbano pelo Poder Público.

As cidades brasileiras são marcadas pela informalidade, com expressivo índice de irregularidade na ocupação e/ou respectivo registro das propriedades, o que, na grande maioria dos casos, associa-se à utilização dos espaços por pessoas ou famílias de baixa renda que, historicamente, não tiveram acesso às implantações formais de habitação ou à informação, encontrando dificuldades para concretizar legalmente seu direito de propriedade no âmbito da cidade.

Nesse contexto, a iniciativa extensionista no sentido de viabilizar o acesso ao direito constitucional de propriedade favorece o exercício da cidadania pela comunidade adjacente à Universidade Federal de Juiz de Fora e reforça o papel da universidade, especialmente como entidade pública, de retornar à sociedade o investimento realizado em prol da comunidade acadêmica.

Assim, colocam-se como principais objetivos do projeto propiciar meios para a regularização imobiliária no entorno da Universidade Federal de Juiz de Fora, especialmente

¹ Coordenadora do projeto de extensão “Moradia Legal no Entorno da UFJF” até julho de 2018. Professora de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora. Mestre e Doutora em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Especialista em Direito Civil pela Università di Camerino – Itália. Advogada. E-mail: raquel.bellini@ufjf.edu.br

² Coordenadora do projeto de extensão “Moradia Legal no Entorno da UFJF” até julho de 2018. Professora de Direito Processual Civil e Diretora da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora. Mestre e Doutora em Direito das Relações Sociais – Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Advogada. E-mail: aline.passos@ufjf.edu.br

³ Alunos da graduação da Faculdade de Direito da UFJF, integrantes do projeto de extensão “Moradia Legal”.

⁴ Projeto de extensão apresentado ao Programa Boa Vizinhança da Universidade Federal de Juiz de Fora.

em favor de famílias de baixa renda, envolver e integrar a respectiva comunidade, estudantes e docentes de diversos cursos nas atividades propostas e conscientizar a referida comunidade e os discentes envolvidos acerca da importância da regularização imobiliária, de modo a fomentar o fortalecimento de uma cultura jurídica mais atenta em tal sentido.

Os objetivos mencionados evidenciam nítida relação entre ensino, pesquisa e extensão, buscando concretizar o princípio da indissociabilidade entre esses três pilares diretores da universidade, e, por conseguinte, o imperativo constante do artigo 207 da Constituição Federal. O projeto proposto permite, assim, dentro dos limites traçados, a assunção da extensão como uma das dimensões da vida acadêmica, oportunizando aos discentes a vivência do processo ensino-aprendizagem além da sala de aula, com a possibilidade de articularem a universidade diretamente à sociedade e a organizações sociais, tais como as associações de bairro, numa enriquecedora troca de conhecimentos e experiências.

Por outro lado, o projeto em comento é capaz de propiciar melhor apreensão e compreensão do conteúdo programático de diversas disciplinas, inclusive obrigatórias, contempladas pelo plano pedagógico do curso de Direito, a exemplo do direito constitucional, do direito administrativo, do direito urbanístico, do direito registral e notarial, do direito civil, do direito processual, do direito tributário e do direito ambiental. Também outras áreas de conhecimento além do próprio Direito são envolvidas, sobretudo da Engenharia e/ou Arquitetura, especificamente para a confecção de documentos técnicos comumente exigidos para o ajuizamento de ações de usucapião, a averbação de construções e a obtenção de certidões de “habite-se”. É nesse contexto que o Núcleo de Atendimento Social da Faculdade de Engenharia – NASFE atua como parceiro do projeto, propiciando troca de saberes entre diversas áreas e unidades da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Mostra-se, assim, nítida a natureza multi, inter e transdisciplinar do projeto proposto, bem como seu comprometimento com uma formação em Direito não puramente teórica, mas igualmente prática, não meramente dogmática, mas também crítica, e não estritamente jurídica, mas também humanista e consciente do contexto e da realidade social.

A pesquisa, outrossim, intimamente conexa com o ensino e a extensão, é pressuposta e contínua para a execução do projeto em todas as suas fases. Isso porque a regularização imobiliária demanda conhecimento de diversos ramos do Direito, como já mencionado, cabendo ao extensionista, sob orientação dos coordenadores, identificar a solução jurídica mais adequada para cada situação de irregularidade imobiliária, as exigências legais pertinentes, o correto manejo de variados instrumentos jurídicos, extrajudiciais e judiciais, os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais aplicáveis, os custos envolvidos e, ainda, a viabilidade de novos mecanismos concebidos ou que venham a surgir no ordenamento brasileiro.

A expectativa de atendimento, a depender do número de envolvidos no projeto, entre professores e alunos, bolsistas ou não, pode alcançar algumas dezenas de pessoas no interregno de dois anos. Neste particular, informações fornecidas pelo Instituto Beneficente Peron, atuante no entorno da Universidade Federal de Juiz de Fora e também parceiro do projeto, atestam que aproximadamente trezentas famílias de baixa renda na região são carentes de assistência jurídica para a regularização de propriedade imobiliária, estando pulverizadas por diversos bairros.

Enfim, a metodologia proposta enseja o cumprimento de várias etapas, precipuamente as seguintes: oferecimento de capacitação aos discentes, no âmbito da Faculdade de Direito e de outras unidades envolvidas; organização do trabalho em equipe, de natureza interdisciplinar, para atendimento ao público, envolvendo discentes e docentes de cursos e áreas diversas; desenvolvimento de material para divulgação do projeto e de informações junto à comunidade; promoção de eventos voltados ao entorno da Universidade Federal de Juiz de Fora para conscientização da importância da regularização imobiliária e captação dos possíveis

interessados; encaminhamento de casos controvertidos ao Núcleo de Mediação e ao Núcleo de Prática Jurídica da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora; e publicização à comunidade acadêmica dos resultados obtidos.

Desde o início de sua execução, vem sendo dada aos alunos envolvidos oportunidade de aplicação dos conteúdos teóricos apreendidos em sala de aula, mediante conhecimento da realidade social e interação com a comunidade. No ciclo de 2017.2 - 2018.1 foram realizadas visitas aos bairros Nossa Senhora de Fátima e Jardim Casablanca, atendidos diversos moradores e ajuizadas ações judiciais de usucapião. Foi também desenvolvida e distribuída à comunidade cartilha informativa sobre a regularização da propriedade imobiliária⁵.

Por meio do desenvolvimento contínuo do projeto que ora se apresenta, pretende-se efetivar a regularização imobiliária de expressivo número de interessados, de modo a favorecer a concretização do direito fundamental de propriedade e do direito social à moradia, a segurança jurídica, a organização do espaço urbano, a adequação de cadastros e registros públicos e a eficiência dos serviços públicos essenciais.

Referências bibliográficas

AMORIM, Victor Aguiar Jardim de. **Direito Urbanístico: Legislação Urbanística e Estatuto da Cidade**. São Paulo: Baraúna Editora, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2015.

CALDAS, Bianca et al. **Direito da Cidade - Tomo II - Col. Direito Uerj 80 Anos - Vol. 3**. São Paulo: Freitas Bastos, 2015.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 29 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DIDIER JR., Fredie et al. **Curso de Direito Processual Civil**. Salvador: Juspodium, 2015.
MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 23. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 31. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. v. IV. Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

TEPEDINO, Gustavo et al (org.) **Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República**. v. III. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Propriedade Imobiliária e o Registro de Imóveis - Perspectiva Histórica, Econômica, Social e Jurídica**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

⁵ Cartilha “Saiba como regularizar a propriedade de seu imóvel” disponível em: <http://www.ufjf.br/direito/files/2017/08/Cartilha-Projeto-Moradia-Legal-2018.pdf>.