

1.0 TEMA: PROJETO IMÓVEL LEGAL: PACIFICAÇÃO SOCIAL E DIGNIDADE.

Idealizadora – Ticiany Gedeon Maciel Palácio

Realizadores: Poder judiciário do Maranhão
Município de São José de Ribamar
Universidade Estadual do Maranhão
Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar
Comunidades e Associações beneficiadas
Empresa Sociedade Investimento Ltda. e outras.

Conquistas: **547** registros e matrículas em 2018 (São Brás Macaco)
482 registros e matrículas em 2019 (Canudos Terra Livre – Interesse Específico).

Total de 1.029 matrículas ou imóveis regularizados.

O município criou uma Secretaria própria para o fim de regularizar. Aparelhou-se de leis com a previsão processual administrativa, com pessoal. Atualmente o Município fechou a realização do mapeamento de toda a área municipal via satélite com objetivo de regularizar todos o município.

O projeto foi escolhido para compor a Conferência Mundial de Erradicação de Pobreza do Banco Mundial em março de 2020.

2.0 PROBLEMAS

2.1 - PROBLEMA PRINCIPAL:

Área de 800 hectares, com imóveis de natureza rural familiar, na qual foram localizadas 5 povoadamentos de agricultura familiar, todos sem qualquer documentação. Inúmeros conflitos internos entre posseiros e a Empresa Nacional Investimento. Localizadas mais de 600 famílias no local vivendo por mais de 30 anos na localidade. Relato de tentativa de regularização há mais de quinze anos junto ao Incra sem resultado.

Replicar a prática no Estado do Maranhão, melhorando os instrumentos já criados.

2.2 - Problemas secundários:

- 1 – existência de mulheres, chefes da familiar
- 2 – registro imobiliário em nome da empresa Gás Butano.
- 3 – existência de área remanescente sem ocupação.
- 4 – ausência de capacidade financeira dos membros da comunidade para regularizarem individualmente a área.

5 – Povoamento que mistura áreas densamente povoadas por moradias e áreas com fazendas com produção rural.

6 – registro sem georreferenciamento.

7 – muitos conflitos internos entre os posseiros.

8 – ausência de documentação das moradias e das áreas de produção.

3.0 OBJETIVOS

3.1 - Objetivo geral: Legalizar, com a cessão de registro imobiliário (matrículas) de áreas densamente povoadas por longo período de tempo, 30 anos, quando assim reconhecidas por sentença transitada em julgado, a fim de permitir que o patrimônio constituído extralegalmente possa ser reconhecido juridicamente, permitindo sua utilização enquanto receita para a família, a qual por meio dela poderá buscar o desenvolvimento econômico-social.

3.2 - Objetivos específicos: Incentivar, controlar e fiscalizar o processo de regularização de áreas reconhecidas pelo Judiciário por meio de sentença judicial em possessórias ou reivindicatórias e processadas pelo Município de São José de Ribamar por meio do devido processo administrativo-legal. (segue cópia integral do processo administrativo que poderá ser replicado pelos municípios

2 – Conceder efetivamente registros imobiliários (matrículas) às famílias residentes e que se utilizam efetivamente das áreas por longo período de tempo sem oposição.

3 – Permitir que, uma vez registradas as áreas das famílias, possam elas tirar financiamento bancários para melhorias dos cultivos que lá já existem ou melhoria das residências.

4 – Valorização da área povoada clandestinamente há mais de vinte anos no mínimo, sem oposição.

5 – Regularização de área nunca registrada antes.

6 – Regularização de área registrada, mas que não ofereceu oposição ou mesmo quando o Estado não cumpriu a tarefa de cumprir a decisão judicial.

7 – Dignificar as famílias beneficiárias por meio de moradia legal e digna.

8 – Prever no projeto **áreas institucionais para implantações de equipamentos públicos, como escolas, postos de saúde, creches, áreas de tratamento de esgotos e saneamento básico, já**

9 – Aumentar a confiança e estima da comunidade beneficiada.

10 – Promover a paz social na comunidade, diminuindo os conflitos possessórios que surgem entre vizinhos, devido ausência de registros imobiliários.

11 – Criar laços de solidariedade entre as pessoas que vivem nas comunidades.

12 – Conceder registros imobiliários preferencialmente **em nome das mulheres, quando não casadas, ou mesmo quando casadas junto com os maridos.**

13 – Realizar o projeto por meio da Prefeitura Municipal de São José de Ribamar, para que os mapas individualizados sejam feitos por pessoas contratadas por instituição estatal pública, denotando fé- pública e **evitando fraudes individuais no processo.**

14 – Conceder benefícios fiscais e isenções de taxas emolumentos àqueles que a lei permite, cobrando-se dos que se apresentam como capazes para tanto, respeitando a intenção do legislador.

15 - Inserir a riqueza imobilizada extralegal, dentro do patrimônio do país, do Estado e do Município, possibilitando sua circulação e acrescendo riqueza às famílias que lá vivem, inserindo-as no mercado de trabalho e de capital.

16 – **Diminuição de demanda judicial com a pacificação da área conflituosa, seja com a diminuição de possessórias, como também de usucapiões, adjudicações, ações de reconhecimento de propriedade.**

17 – Atender a reclamos dos moradores da comunidade junto ao Judiciário Maranhense.

18 – Aproximar o Judiciário da Comunidade.

4.0 JUSTIFICAÇÃO

O projeto regularização fundiária foi concebido durante a instrução do processo n. 81-87.1998.8.10.0058, em que eram partes a Nacional Investimentos Ltda. (Sociedade Butano Ltda) em face de invasores. Este processo foi deflagrado quando a invasão ainda se iniciava, tendo êxito na concessão da liminar de reintegração em favor da empresa ainda o ano de 1998. Ocorre que o Estado do Maranhão nunca cumpriu a decisão judicial, o que manteve o processo paralisado por mais de quatorze anos.

Somente em outubro de 2013, quinze anos após a concessão da medida liminar de reintegração, provocada pela empresa requerente, em um de seus insistentes pleitos pelo cumprimento da decisão judicial, obteve-se um relatório de como a ‘invasão encontrava-se naquele momento, na qual informava que a área encontrava-se densamente povoada, o que fundamentou a decisão de dezembro de 2013 pela revogação da decisão liminar de 1998.

Em maio de 2014, por meio de inspeção judicial, verificou-se a consolidação do povoamento ali estabelecido, o que faz prova as fotos tiradas durante a inspeção judicial. Após a instrução processual, com oitiva de várias testemunhas, foi proferida a sentença judicial em março de 2015 na qual julgou improcedente o pedido de reintegração reconhecimento a desapropriação indireta promovido pelo estado quando não cumpriu a decisão judicial de 1998, cabendo uma justa indenização da empresa pela perda da propriedade promovida pela omissão e inércia do Estado, restando reconhecida a consolidação do povoamento estabelecido na área particular.

A partir de então, membros da comunidade começaram a solicitar reuniões com a magistrada titular pleiteando a regularização fundiária da área reconhecida judicialmente como povoamento clandestino consolidado. Assim nasceu o projeto, da demanda das cinco comunidades que foram encontradas na área antes pertencente à Nacional Investimento.

Desde então foram iniciadas as tratativas junto a Deputados Estaduais, a Universidade Estadual do Maranhão, ao Tribunal de Justiça do Maranhão e à Prefeitura Municipal de São José de Ribamar para que as a união de esforços resultasse na concessão de registros imobiliários. Com a Uema – Universidade Estadual do Maranhão foi realizado convênio para que a universidade elaborasse os mapas descritivos das comunidades que surgiram no local ao longo desses quinze anos. Com a Prefeitura Municipal de São José de Ribamar foi formado convênio junto ao Tribunal de Justiça para que elaborasse os mapas de cada um dos imóveis residenciais ou áreas de cultivo implantadas no local a ser regularizado.

Em 04 de julho de 2014 foi publicada a portaria n. 009/2017 pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar instaurando o processo de regularização fundiária por interesse social em favor dos moradores e trabalhadores da Gleba “São Brás Macaco” de propriedade da Nacional Investimento Ltda. na matrícula 94.700. (segue cópia integral do processo). Neste ato foi instalada a comissão de acompanhamento dos trabalhos, foi deflagrado o processo de demarcação, com elaboração da planta da área a ser regularizada, garantida a participação de representantes dos beneficiados pelo projeto e pela empresa proprietária, iniciou-se o cadastro de todas as famílias e beneficiados, com elaboração do memorial descritivo individualizado de cada beneficiado.

A NUGEO – Núcleo de Georreferenciamento da Universidade Estadual do Maranhão mapeou as seguintes comunidades no local: Comunidade São Brás e Macaco com área de 805,9656 hec e perímetro de 12.891,93 metros; Comunidade **Alto da Boa Vista com área de 251,9654** e perímetro de 7.660,38; **Comunidade Lago Verde**, com área de 71.3821 hec e perímetro de 3.937,79; **Comunidade Mata com 108.7541 hec** e perímetro de 5.739,03 metros; **Comunidade Matinha com área de 135,0616** hectares e perímetro de 4.860,45, **Comunidade Paraíso Verde** com 187,6952 e perímetro de 5.450,50 metros; **residencial Olímpico e Raio de Sol** co área de 14,0361 e perímetro de 1.849,38. e **Residencial José Reinaldo Tavares** com área de 37,0741 e perímetro de 3.193,18.

Nos relatórios de campo realizado pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar foram identificadas, cadastrados e mapeados com memorial descritivo individualizado, as 74 (setenta e quatro) posses na Matinha. Foram identificados e mapeadas 179 posses na Comunidade Alto da Boa Vista. Foram identificados e mapeados 75 posses no Lago Verde e mapeados 151 posses no Residencial Olímpico e Raio de Sol. Por fim, na

Mata foram encontradas 83 posses. Trabalho iniciado em fevereiro de 2018 e finalizado em setembro de 2018.

Em 20 de setembro de 2018 foi firmado um acordo com a empresa Nacional Investimento Ltda., na qual concordou a empresa em doar toda a área identificada pela Prefeitura Municipal para o ente municipal para que então o cartório do 1º Ofício pudesse efetivar os registros individualizados. As áreas remanescentes foram desmembradas e mantidas na propriedade da empresa participante.

A sentença homologatória deste acordo publicado em jornal oficial foi registrado na matrícula 94.700 em 01 de novembro de 2018. Momento que iniciou a análise da documentação pelo oficial de registro para qualificação registral e registro das 562 (quinhentas e sessenta e duas) matrículas individualizadas identificadas e com posse confirmada.

Segue neste projeto, cópia dos convênios firmados, do processo administrativo que tramitou na Secretaria de Regularização fundiária do Município, com destaque à ata de acordo firmado entre Prefeitura Municipal, empresa com a participação do Judiciário em todos os momentos, a sentença judicial e os relatórios de mapeamentos da UEMA e da Prefeitura Municipal.

Com o acordo firmado já no mês de setembro de 2018, após a fase mais longa e custosa do processo que consiste na visita de cada uma das 562 áreas a serem registradas e outras que não foram identificadas como passíveis de regularização, por profissionais da Prefeitura Municipal de São José de Ribamar, designou-se para 29 de novembro de 2018 a audiência pública de entrega dos registros para cada um dos 562 beneficiados que tiverem efetuado o pagamento dos tributos e emolumentos, quando não reconhecidos como beneficiados da gratuidade e aos que são beneficiados por lei aos benefícios de isenção das custas e emolumentos.

Vale ressaltar que foi adotada uma avaliação feita pela Incra da área a ser regularizada, de forma que os valores ficaram abaixo do valor de mercado em São José de Ribamar, facilitando aos beneficiados que não se enquadram como “interesse social” a pagarem os emolumentos cobrados, alcançando-se todos os identificados como beneficiados do projeto. O metro quadrado foi avaliado em um real e oito centavos pelo Incra, valor que foi aplicado no metro quadrado para cobrança de taxas emolumentos para os beneficiados por interesse específicos, nos termos da Lei 13.465/2017.

Outra preocupação, foi dar determinar que o registro da área ficasse em nome das **mulheres**, quando detectada mera união estável com o companheiro, ficando o registro em nome do casal quando comprovado o casamento. Tal medida gera o empoderamento econômico da mulher, permitindo que estas desenvolvam seu empreendedorismo, permitindo seu acesso aos serviços de financiamento e desenvolvimento de negócios, seja ele o agronegócio, seja outro tipo de negócio que sonhe desenvolver, como pode-se verificar do depoimento das beneficiadas em Vídeo que segue junto

com o projeto.

Nesta última reunião foi firmado o calendário para que o Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar tivesse tempo para qualificar toda a documentação que a Prefeitura deveria entregar, bem como o doador, de forma que pudesse ter tempo para efetuar as devolutivas necessárias.

Devido o projeto São Brás Macaco, o Município de São José de Ribamar criou a Secretaria de Regularização Fundiária do Município de São José de Ribamar, tendo sido o primeiro projeto da Secretaria, finalizado em dezembro de 2018 com a entrega das certidões de inteiro teor. Criou a lei de regularização fundiária do município (Lei 1136/2017, com alteração em 2018).

Em 2019, foi realizado a regularização fundiária de 135 imóvel na localidade Canudos – Terra Livre e 347 regularizações fundiárias de interesse específico, todas tramitaram na Secretaria Municipal e observaram a lei municipal e a 13.465/2017. Totalizando mais 482 matrículas em 2019.

Em 2019, o Judiciário inicia mais dois projetos de regularização fundiária iniciadas devido processos judiciais, o Projeto Altos do Turú e o Projeto Panaquatira.

6.0 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A regularização fundiária possui atualmente como principal regulamento legal a Lei 13.465/2017, também conhecida como Lei Temer. A citada norma facilitou a regularização fundiária, desburocratizando-a e passando a atuação para os Municípios. A norma também preocupou-se em determinar que os registros da regularização ocorram preferencialmente em nome das mulheres, atendendo a diretrizes das organizações internacionais quanto ao empoderamento feminino e incentivo da entrada destas no mercado de trabalho, dando-lhe condições patrimoniais de desenvolvimento de atividades empresariais, por exemplo.

Antes da citada norma, a Lei 11.977/2009 e a 12.424/2009, também chamada de Lei da minha Casa Minha Vida, trazia uma série de dificuldades metodológicas para sua aplicação, as quais foram retiradas no novo texto legal.

Com a entrada dos municípios no papel principal dos projetos de regularização, ganhou-se um importante aliado à este importante dever estatal, possibilitando sua realização. A regularização fundiária traz muitos benefícios, dentre os quais, os mais importantes são: a entrada de patrimônio imobilizado nos cadastros de terras do país, acesso de parte excluída da população de direitos de propriedade, com os quais pode realizar financiamentos e desenvolver a qualidade de vida destes cidadãos; acesso das mulheres, preferencialmente, a patrimônio próprio que também lhe

permitirá ter acesso a financiamentos bancários.

Além disso, a certeza da propriedade garante pacificação da área, na medida em que procede-se a um reconhecimento da posse, sua legalização, evitando outras invasões nas mesmas áreas já ocupadas por outros pretensos posseiros.

Klaus Deininger, economista da unidade de agricultura e desenvolvimento rural do Banco Mundial tem destacado, em seus artigos sobre a matéria, as vantagens de incentivar-se projetos estatais de regularização fundiária em áreas de agricultura, como é o caso da São Brás Macaco, eis que além de promover acesso à terra, acesso aos mercados da terra e regularização e legalização formal das áreas efetivamente ocupadas, fatores que possuem importante impacto na produção agrícola, bem-estar dos cidadãos envolvidos, sustentabilidade ambiental, redução da pobreza e crescimento econômico local e nacional.

Acrescenta o economista alemão que um dos maiores desafios atuais está relacionada com a terra e o uso desta. Abordar estes desafios e assegurar ao mesmo tempo que as pessoas e as comunidades tenham pleno uso de suas terras depende que mecanismos de reconhecimento dos direitos formais sobre a terra sejam consistentes, confiáveis e acessíveis. Os mecanismos utilizados pelo presente projeto apresentam as qualidades almejadas pelo Banco Mundial, foi ele consistente, posto que pautado na legislação existente no Brasil e desenvolvimento com a união de esforços do município, do judiciário e de instituições públicas de excelência como é o caso da Universidade Estadual do Maranhão e do setor privado, tendo sido todas as etapas realizadas de forma amplamente transparente com a participação ativa dos beneficiados, pela empresa que sofreu a perda do direito de propriedade e demais interessados.

A confiabilidade do projeto também foi observado, com a ativa fiscalização do Poder Judiciário quanto a observação da lei e da transparência plena, bem como pelo controle das informações colhidas pelo Município, evitando fraudes que pudesse vir a ser realizado por qualquer dos beneficiados ou terceiros. Quanto a acessibilidade, foi o projeto ampliado pelo Município para outras áreas, usando como modelo o projeto piloto “Imóvel Legal”, já tendo ocncedido mais de 1.000 registros imobiliários após negociação quanto a docação de áreas do SPU para o projeto de regularização. Além disso, foi concedido oportunidade a todas as pessoas residentes e trabalhadoras da gleba demarcada para o projeto.

Destarte, com base na Lei 13.465/2017, obteve-se parâmetros consistentes para que se desse início ao projeto, por meio de seus instrumentos, outras inovações foram feitas, adequando-se os valores a serem cobrados a título de impostos e emolumentos ou a isenção total destes valores aos beneficiados. Por meio da instituição dos cartórios extrajudiciais de registro de imóveis e a realização dos mapas pela Secretaria Municipal, tudo sob o olhar atento do Judiciário, foi concedido a

confiabilidade necessária ao projeto para, por fim, tornar possível o sonho da formal acessibilidade da terra àqueles que já faziam uso dela há 20, 30, 40, 50 anos.

Sabe-se que em menos da metade dos países do mundo tem registrado e cartografado suas terras privadas e públicas. Em apenas um terço dos países do mundo tem registros digitais, medida que facilita a gestão de terras e a torna mais eficiente frente as questões de urbanização e outros desafios ambientais. A informalidade generalizada também deixa as mulheres e outros grupos vulneráveis expostos a insegurança e à perda de direitos. Todo o projeto somente tornou-se possível devido ao esforço hercúleo dos Oficiais de registro do cartório do 1º Ofício que desde 2014 vem implementando gradativamente a digitalização de todos os registros existentes em seus livros, facilitando o gerenciamento dessas informações e trazendo maior segurança jurídica.

Mudar esta situação gera enormes benefícios. Arregaçar as mangas, fazer uso de instrumentos tecnológicos e dar acesso pleno e formal à terra, gera benefícios de todas as naturezas, desde econômico, passando pelo desenvolvimento social, senso comunitário, até a pacificação social de enormes áreas conflituosas. Ademais, a transparência tende a aumentar na medida em que os registros tornam-se digitais e porquanto mais eficientes, movimento que têm ganhado força a cada dia.

A política pública implantada pela lei 13.465/2017, reconheceu a possibilidade de concessão de título de registro imobiliário dos imóveis ocupados por população excluída direitos de propriedade sobre o imóvel que ocupam, possibilitando esse acesso a baixo-custo deste registro e fornecendo a documentação legal de reconhecimento de seus direitos, com potencial de longo alcance de benefícios financeiros para o desenvolvimento.

Por fim, destaque-se que assegurar os direitos de propriedade desses imóveis preferencialmente para as mulheres e outros grupos minoritários incentiva que o investimento em melhoria da qualidade e produtividade do imóvel sejam garantidos e perpetuados, bem como desencoraja o uso do meio ambiente de forma insustentável, isto ocorre porque a terra onde se produz ou o imóvel onde se vive consiste no principal bem da família, sobre a qual ela se sustenta e, assim, a possibilidade da mulher deter sua propriedade, em seu nome, determina igualdade de oportunidade desta em relação aos homens, sendo incluída por meio de poder de barganha da mulher.

Ademais, caso a legislação não impusesse expressamente essa obrigação, certamente o quadro de propriedade ainda permaneceria majoritariamente aos homens, impossibilitando a mudança deste quadro. Por fim, vale destacar que pesquisas feitas, já detectaram que as mulheres investem mais bem estar físico e econômico dos filhos, em sua educação do que os homens, bem como elas se mantêm no local e dificilmente deixam-se levar pelas supostas vantagens de venda do imóvel após regularização.

Com tais parâmetros legais e preocupações metodológicas é que o projeto imóvel legal foi desenvolvido ao longo desses dois anos, permitindo àqueles que encontravam-se excluídos do processo de produção, acesso a esta importante fonte de produção, o imóvel, seja ele rural ou urbano. O projeto somente tornou-se possível com a promulgação da Lei 13.465, importante inovação legal que desburocratizou o processo de regularização fundiária, entregando essa importante política pública nas mãos dos poderes públicos locais, ou seja, aos municípios.

Itens que compõem o projeto: vídeo
Processo administrativo da Gleba São Brás Macaco
Lei municipal
Processo do Altos do Turu.