

## ANÁLISE DO PROCEDIMENTO DE CADASTRAMENTO SOCIAL PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Dário Policarpo dos Santos Moreira <sup>1</sup>

Caio Alisson Diniz da Silva <sup>2</sup>

Leandro Nogueira Valente <sup>3</sup>

Daniel Viana de Freitas <sup>4</sup>

Almir Mariano de Sousa Júnior <sup>5</sup>

### RESUMO

A universidade tem buscado cada vez mais, o fortalecimento da relação com a comunidade que a circunda. Neste intento, o presente artigo tem por objetivo refletir acerca dos procedimentos metodológicos utilizados nas atividades de cadastramento social e físico no conjunto habitacional de interesse social Eldorado, localizado na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte, por meio do projeto de extensão e pesquisa Regularização Fundiária Urbana das Diversas Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que Compõem O Estado do Rio Grande do Norte - Reurb. Metodologicamente, foi-se estudado o procedimento de cadastro social, bem como a atividade extensionista que esse processo engloba. Neste sentido, foi realizada uma análise dos resultados pelos membros do projeto, demonstrando que as atividades desenvolvidas além dos muros da universidade agregam novos conhecimentos, acentuando potencialidades analíticas e oferecendo alicerces para a formação de profissionais éticos e bem preparados para atuar em suas respectivas áreas, além disso motiva reflexão sobre como nossa sociedade foi e está arquitetada e qual o papel da academia na promoção do desenvolvimento sócio-educacional da mesma.

**Palavras-chave:** Extensão Universitária, REURB, Segurança Jurídica, Cidades Formais, Educação.

### INTRODUÇÃO

Desde a década de 80 nosso país vem protagonizando um acelerado processo de urbanização, essa situação mudou expressivamente a realidade brasileira, uma vez que as problemáticas que surgiram neste contexto passaram a fazer parte da história da população.

---

<sup>1</sup> Graduando do Curso de Bacharelado em Administração da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA, [dariopolicarpo7@gmail.com](mailto:dariopolicarpo7@gmail.com);

<sup>2</sup> Graduado em Direito e Discente da Especialização em Direito Constitucional e Tributário da PROPPG - UFERSA, [caio.diniz27@gmail.com](mailto:caio.diniz27@gmail.com);

<sup>3</sup> Graduando pelo Curso de Bacharelado em Engenharia Civil da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA, [leandronv98@gmail.com](mailto:leandronv98@gmail.com);

<sup>4</sup> Graduando pelo Curso de Bacharelado em Engenharia Civil da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA, [danielviana186@hotmail.com](mailto:danielviana186@hotmail.com);

<sup>5</sup> Professor orientador: Dr. Em Ciências e Engenharia do Petróleo, Pró-Reitor Adj. De Extensão e Cultura, Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA, [almir.mariano@ufersa.edu.br](mailto:almir.mariano@ufersa.edu.br).

Artigo resultado de estudos do Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada, fomentado por recursos de parceria com a Companhia de Habitação e Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Norte (CEHAB-RN).

(83) 3322.3222

[contato@conapesc.com.br](mailto:contato@conapesc.com.br)

[www.conapesc.com.br](http://www.conapesc.com.br)

Nossas cidades, por sua vez, não apresentavam possibilidades de oferecer um efetivo acesso ao solo urbano para aqueles que migravam ansiosos por oportunidades nas indústrias. A intensa migração agravou a situação de desordem nas cidades, dada a carência de políticas urbanas de real inserção dos hipossuficientes nesses ambientes (ROLNIK, 2006). Nesse sentido, não conseguir abrigar a massa advinda do êxodo rural, e propiciar o acesso ao solo urbano, criava uma realidade onde as questões básicas de subsistência iam sendo corriqueiramente comprometidas.

Seguindo atentos às questões citadas no tangente ao espaço urbanístico, as irregularidades acentuam-se principalmente no nordeste do Brasil, onde 33% da irregularidade fundiária em domicílios no país foi registrada (MINISTÉRIOS DAS CIDADES, 2014). Essa informalidade pode ser causada por fatores diversos, dentre eles estão: vulnerabilidade socioeconômica, terrenos que não ofereçam serviço da rede pública e eficientes programas de habitação de cunho social, deficiência no sistema jurídico, além de planejamentos urbanos decadentes (FERNANDES, 2011). Esses fatores, como ressalta o autor supracitado, causam consequências danosas às populações inseridas nessa conjectura, agregando prejuízos ao cotidiano delas tanto na esfera ambiental, quanto na promoção de riscos à saúde, discriminação, insegurança jurídica, aliado à ausência de infraestrutura e inibição dos seus direitos sociais.

Tendo em vista o cenário de irregularidade na posse dos imóveis urbanos, no ano de 2015, através de acordos estabelecidos entre o extinto Ministério das Cidades e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), surge o “Programa Acesso à Terra Urbanizada”. Esta parceria, tinha o foco de regularizar a situação dos domicílios da população de baixa renda, caracterizadas como áreas de interesse social, nos municípios do interior do estado do Rio Grande do Norte, a saber: Encanto, São Miguel, Venha-Ver, Carnaubais, Portalegre, Governador Dix-Sept-Rosado, Tibau, Janduí, Assú, Pau dos Ferros e Luís Gomes (LIMA et al., 2016).

No ano de 2018, após a regularização das áreas supracitadas, uma nova parceria foi firmada, desta vez entre a Companhia Estadual de Habitação do Estado do Rio Grande do Norte (CEHAB) e a UFERSA, resultando no projeto intitulado “Regularização fundiária das unidades habitacionais dos diversos municípios que compõem o estado do Rio Grande do Norte (REURB)”, objetivando regularizar a situação dos lotes de diversos conjuntos habitacionais da cidade de Natal-RN. Dentre esses, o conjunto Eldorado passou por recentemente pelo processo de cadastro social, no qual são coletados os dados e documentos necessários para a emissão da

Certidão de Regularização Fundiária (CRF)<sup>6</sup>. Esta, por sua vez, quando aprovada, é encaminhada para cartório, que legaliza a situação de posse dos imóveis dos moradores de um Núcleo Urbano Informal Consolidado<sup>7</sup>, através das escrituras públicas fornecidas, conferindo o direito real de propriedade aos beneficiários.

Observando, as narrativas sociais vividas, a universidade não só tem constatado a importância do estudo e reflexão acerca da experiência do homem na coletividade, mas também tem concentrado esforços em pensar novas possibilidades de existência. Sob esse viés, a educação superior vem buscando se apresentar através de atividades de Extensão, como um instrumento de mudança que aspira uma significativa proximidade entre universidade e comunidade (FREIRE, 1983).

Desta forma, o presente trabalho objetiva debater e explanar os procedimentos metodológicos inerentes das atividades de cadastro social e físico realizadas em campo pelos bolsistas do projeto REURB no conjunto habitacional de interesse social Eldorado, localizado na zona norte do município de Natal-RN. Avaliando-os a partir de uma intenção extensionista alicerçada na relação horizontal onde universidade e comunidade trabalham juntas democratizando o conhecimento. Para tanto, acompanhou-se os procedimentos realizados através do referido projeto, desde o planejamento da ação até a efetivação do processo cadastral, realizados no período de maio a julho de 2019.

## **METODOLOGIA**

### **Identificação da área de estudo**

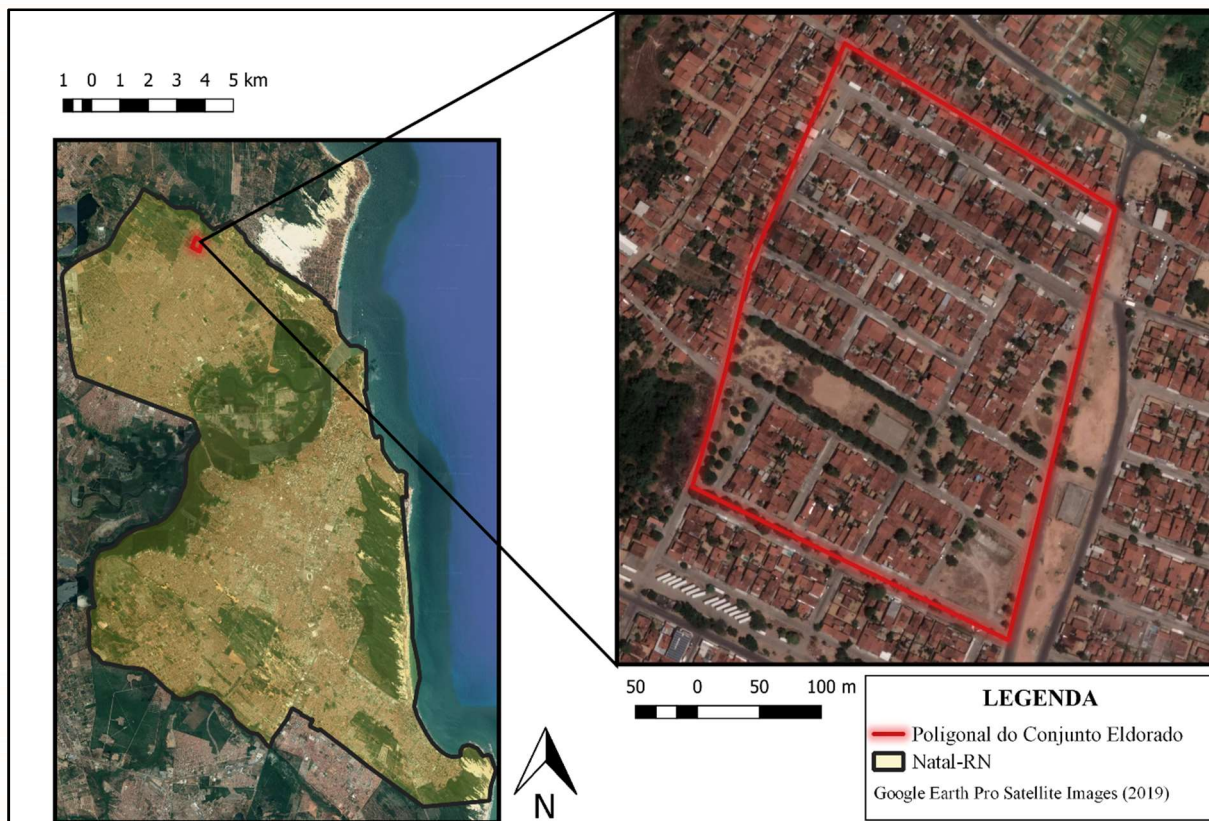
O conjunto Eldorado trata-se de uma Área Especial de Interesse Social (AEIS), localizado no bairro Lagoa Azul, na zona norte da cidade de Natal-RN (Figura 1). Este, por sua vez, é um dos conjuntos beneficiados no processo de regularização fundiária pela parceria firmada entre a UFERSA e CEHAB. A matrícula da gleba do conjunto está registrada no cartório do 3º Ofício de Notas da cidade de Natal-RN, sob o número 8.889. O mesmo conta com atualmente com um total de 349 unidades habitacionais.

---

<sup>6</sup> Documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos (BRASIL, 2017).

<sup>7</sup> Aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município (BRASIL, 2017).

Figura 1. Identificação da área de estudo.



Fonte: Autoria Própria (2019).

### Procedimentos metodológicos

Quanto à abordagem, essa pesquisa se caracteriza como uma pesquisa qualitativa. Segundo Minayo (2001), a pesquisa qualitativa atenta-se para um universo de significados, aspirações, motivos, o que corresponde a um espaço mais profundo das relações, dos processos e dos fenômenos que não podem ser reduzidos à operacionalização de variáveis.

Para este trabalho foi desenvolvido um estudo de caso analisando o procedimento de cadastramento social do conjunto Eldorado e da consumação da atividade extensionista promovida pela universidade. No tangente as finalidades, podem ser observadas como corpo de uma pesquisa exploratória, tendo em vista que a grande maioria dessas pesquisas envolvem um levantamento bibliográfico significativo sobre um dado tema, entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com a problemática pesquisada e análise de exemplos que estimulem a compreensão (GIL, 2009).

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), no seu intuito social enquanto instituição pública e popularizadora de conhecimento, empenha-se na prática efetiva de suas atividades extensionistas. Para tal, o cadastro social realizado pela equipe de bolsistas do programa de extensão e pesquisa REURB continua se colocando como uma das ações que integram o contato direto dos discentes com a população externa à universidade.

O trabalho em comunidade é uma tarefa complexa, tendo em vista que nesse trato pode-se deparar com diversas configurações dos espaços citadinos, sendo possível, por exemplo, visualizar estruturas hierarquizadas e excludentes arquitetadas por décadas (FOUCAULT, 2000). Vale ressaltar que durante esta atividade, várias foram os obstáculos encontrados, contudo os aprendizados adquiridos pelos discentes que realizaram o cadastramento do conjunto ultrapassaram as dificuldades vivenciadas. Assim, a relação universidade/comunidade provoca nos alunos sensibilidade às mais diversas conjunturas sociais e conhecimento empírico para ocuparem posições de agentes transformadores, fortalecendo a intenção universitária em superar condições de desigualdades mediante projetos que socializem o conhecimento e a disposição de serviços, efetivando a missão social e comprometendo-se na melhoria da qualidade de vida da população (NUNES; DA CRUZ SILVA, 2011).

Para Artigo 6 da Constituição Federal brasileira de 1988, a moradia regular é um direito social que integra outros direitos constitucionais, tais como o trabalho, lazer, educação e saúde. Nessa ótica, da regularização fundiária, surge a oportunidade de mudar a história dessas famílias, e tendo em vista a oportunidade de moradia regular é possível fazer parte efetivamente da cidade, visto que assim, o acesso aos serviços básicos como água, energia elétrica e saneamento podem ser factualmente acessados.

Apesar do problema do desordenamento urbano não ter sido prevenido, é possível buscar remediá-lo, tendo como uma das práticas para esta ação, o fomento da Regularização Fundiária Urbana, especialmente aquela voltada para as classes sociais menos favorecidas, que se enquadram na Regularização Fundiária de Interesse Social. Um grande marco jurídico no combate à irregularidade fundiária foi a Lei Federal de nº 13.465 de 11 de julho de 2017, que desburocratiza, agiliza e simplifica os procedimentos da regularização fundiária urbana no intuito de ampliar as possibilidades de acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promovendo assim o resgate da cidadania e o crescimento econômico dos municípios.

Para a efetivação e facilitação do processo, a REURB foi dividida em fases, que são iniciadas através do requerimento dos legitimados. Em seguida, é feita a elaboração do projeto

(83) 3322.3222

contato@conapesc.com.br

www.conapesc.com.br

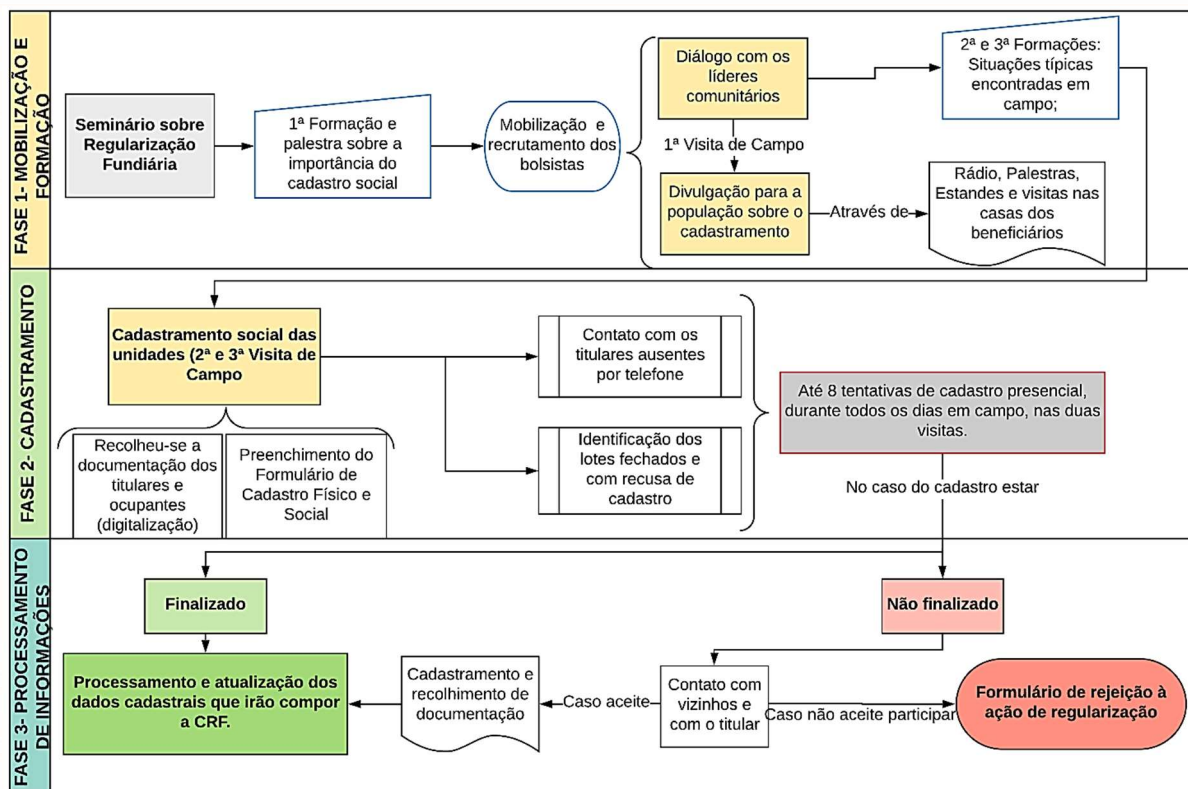
de regularização fundiária e, conseqüente, o processamento administrativo do requerimento, através do qual se obtém a classificação da modalidade e notificações pertinentes. Após a análise do processo administrativo e sua conseqüente aprovação, torna-se necessário a expedição da CRF. A última fase trata-se de realizar o registro deste documento e do projeto de regularização, permitindo a abertura das matrículas individualizadas.

Entretanto, para elaborar o projeto de regularização, supracitado como uma das fases da REURB, torna-se imprescindível cumprir-se alguns procedimentos, tais como: levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento, plantas do perímetro, projeto urbanístico, cadastro social dos titulares e ocupantes da unidade, cronograma físico de obras e serviços de implantação da infraestrutura essencial, termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados pelo cumprimento do cronograma físico, e caso necessário, um estudo técnico ambiental e de situação de risco.

De acordo com Art. 41 da Lei Federal Nº 13.465, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) caracteriza-se como o ato administrativo do poder executivo que aprovará a regularização fundiária do núcleo foco do processo. Esta, deverá conter no mínimo, o nome do núcleo, sua localização, a modalidade de regularização, a indicação dos responsáveis pelas obras e serviços de adequação constantes no cronograma, a indicação numérica de cada unidade que será regularizada, bem como a lista com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como sua filiação, estado civil, profissão, o número do cadastro de pessoas físicas (CPF) e o do registro geral (RG) (BRASIL, 2017). Estas últimas informações mencionadas, por sua vez, podem e são adquiridas através do procedimento de cadastro social do titular e ocupantes dos lotes.

O cadastro social constitui uma das fases mais importantes deste processo, tendo em vista que é através deste levantamento de dados que se têm a possibilidade de compor de forma coerente a CRF, documento que regulariza a situação dos lotes irregulares. Neste intuito, através da Figura 2 são apresentados, de forma esquematizada, as etapas e procedimentos desenvolvidos no processo de cadastramento do aludido conjunto, realizado pelo projeto de pesquisa e extensão REURB.

Figura 2. Esquematização dos processos promovidos para o cadastramento social



Fonte: Autoria própria (2019).

O início da mobilização que ocorreu no conjunto Eldorado se deu através do IV Seminário de Regularização Fundiária, promovido pelo Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada da UFERSA, no campus de Angicos-RN, durante os dias 25 a 27 de maio de 2019. Nesta ocasião, foram realizadas palestras, formações e simulações de situações que poderiam ocorrer em campo durante o cadastro. Esse processo de aprendizado é importante, uma vez que quando a universidade preocupa-se em formar sujeitos críticos e reflexivos acerca de si e da sociedade na qual estão inseridos, a mesma não ganha apenas bons profissionais mas, também, agentes transformadores com posição e conhecimento crítico para questionar os diversos paradigmas existentes na sociedade (FREIRE, 1983).

Além da primeira formação, que ocorreu antes do momento de contato com os líderes comunitários (1ª visita de campo), foram realizadas ainda duas outras formações, com os bolsistas dos Campus de Mossoró-RN e Angicos-RN no intuito de promover simulação das diversas situações que podem ocorrer no trato com a população beneficiária da ação e garantir execução de forma eficaz do desiderato proposto. Para tanto, através da Figura 3 são apresentados alguns desses momentos de construção do conhecimento em grupo.

Figura 3. Formações realizadas no intuito de disseminar o conhecimento



Fonte: Acervo da Pesquisa (2019).

Aqui, vale salientar a importância em organizar pessoas para atingir objetivos, acentuando a sinergia dos esforços entre os indivíduos para o cumprimento das metas em tempo otimizado (CHIAVENATO, 2005). Após o primeiro diálogo com os líderes comunitários, foi pensado uma estratégia de divulgação para a população, sendo selecionados alguns meios de comunicação que facilitasse a propagação da notícia para a população em questão. Neste caso, foram utilizados meios como: rádio, palestras, estandes de divulgação e visita às casas dos beneficiários no intuito de promover essa divulgação de forma eficiente. Parte dessas ações estão dispostas na Figura 4.

Figura 4. 1ª visita de campo: Divulgação das ações de regularização



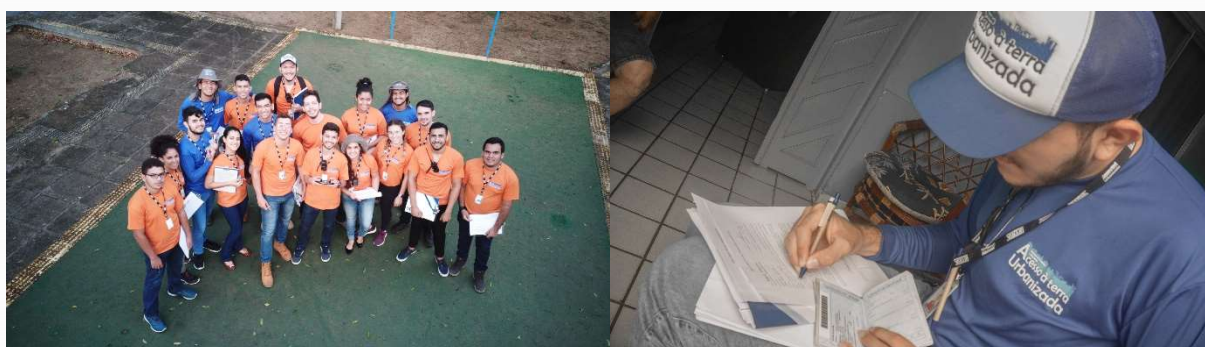
Fonte: Acervo da Pesquisa (2019).

A fase seguinte foi a de cadastramento dos titulares e ocupantes das unidades habitacionais, no intuito de recolher a documentação necessária que irão compor a CRF. Os bolsistas cadastradores, nesta ocasião, realizaram o cadastro de todos os ocupantes do núcleo que aceitaram participar da ação. Nesta ocasião, foram recolhidas a documentação dos titulares e ocupantes por meio de digitalização eletrônica de seus documentos pessoais e do imóvel. No caso de ocupantes ausente, na fase seguinte do processo, o contato deveria ser retomado por



telefone, no intuito de remarcar um horário conveniente para proceder com o cadastramento. Em caso de lotes fechados ou com recusa de cadastro, esses foram devidamente registrados. Foram realizadas até 8 visitas, em todos os dias em que foram realizadas atividades em campo, no intuito de proceder com o cadastro de todos os beneficiários. Por meio da Figura 5 são apresentados alguns registros dessa etapa.

Figura 5. 2ª e 3ª visitas de campo: Cadastramento dos beneficiários.



Fonte: Acervo da Pesquisa (2019).

A fase 3 do processo se constitui no processamento das informações levantadas em campo. Para o caso do cadastro não ter sido finalizado durante a atividade de campo, torna-se necessário contato com o titular e, nos casos em que não se torna possível, com os seus vizinhos, no intuito de questionar se o titular deseja participar do processo de cadastramento. No caso de aceite, são necessárias ações para recolhimento da documentação e preenchimento do cadastro e em caso de negativa, é preenchido o formulário de recusa a participação. Para os casos de o cadastro ser finalizado durante a atividade de campo, é realizado o processamento e atualização dos dados cadastrais que irão compor a CRF.

Tudo isso foi realizado no intuito de explorar os horizontes desse importante instrumento da gestão universitária, colocando os alunos em campo desenvolvendo capacidades de agir mediante situações adversas, exercitando um ligar de cooperação e dando continuidade ao papel da universidade para com a sociedade (NUNES; DA CRUZ SILVA, 2011).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ações de caráter extensionistas permite a criação de um ambiente benéfico, que auxilia na formação dos discentes que se comprometem com as atividades propostas, agregando um conhecimento empírico sobre o cotidiano profissional dos futuros graduados. Permitindo, ainda, que a universidade cumpra com um desses objetivos primordiais, a formação de

(83) 3322.3222

contato@conapesc.com.br

www.conapesc.com.br

profissionais com excelência e senso crítico, dispostos a discutir e contestar as mazelas que assolam a sociedade.

Em outro viés, as atividades de extensão contribuem para a consolidação da relação entre a universidade e as comunidades adjacentes, permeado uma barreira construída pelos componentes dessas classes, devido a mitificação do meio acadêmico como um ambiente indiferente e impassível a realidade da comunidade a sua volta.

Assim assume-se que dessa relação entre universidade e comunidade surgem ganhos mútuos, a universidade forma bons profissionais com sensatez e um senso de justiça aflorado, enquanto a que a comunidade tem a acesso à informação, saneamento, infraestrutura, lazer, entre outros.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. **Dispõe Sobre A Regularização Fundiária Rural e Urbana**. Brasília, DF.

CHIAVENATO, Idalberto. **Gestão de pessoas: Segunda edição totalmente revisada e atualizada**. Rio de Janeiro, 2005.

DE FREITAS LIMA, Daniela et al. Morfologia urbana e a (ir) regularidade fundiária: uma abordagem no semiárido nordestino. **Revista Monografias Ambientais**, v. 15, n. 1, p. 23-36, 2016. Disponível em: <<https://periodicos.ufsm.br/remoa/article/view/21327>>. Acesso em 27 mai 2019.

FERNANDES, Edésio. Políticas de regularização fundiária: confrontando o processo de crescimento informal das cidades latino-americanas. In: **Ponencias y comunicaciones presentadas al XV Congreso Internacional de Derecho Registral**. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007. p. 597-616. Disponível em: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2513344>>. Acesso em 12 jun 2019.

FOUCAULT, Michel. **Arqueologia das ciências e histórias dos sistemas de pensamento**. Rio de Janeiro: Forense Universitária. 2000. p.282-295. (Ditos e escritos II).

FREIRE, Paulo. **Extensão ou Comunicação?**. 8ª. Ed., Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

FREIRE, Paulo. **Pedagogia da autonomia [Pedagogy of autonomy]**. São Paulo: Paz e Terra, 1996.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 12. reimpr. São Paulo: Atlas, v. 6, n. 1-1, 2009.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Características Urbanísticas dos Entornos dos Domicílios. Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

KOWARICK, Lúcio; BONDUKI, Nabil. Espaço urbano e espaço político: do populismo à redemocratização. **Lutas sociais e a cidade**. São Paulo: passado e presente, 1988. Disponível em: <<https://bdpi.usp.br/item/000814289>>. Acesso em 10 mai 2019.

NUNES, Ana Lucia de Paula Ferreira; DA CRUZ SILVA, Maria Batista. A extensão universitária no ensino superior e a sociedade. **Mal-Estar e Sociedade**, v. 4, n. 7, p. 119-133, 2011. Disponível: <<http://revista.uemg.br/index.php/malestar/article/view/60>>. Acesso em 19 mai 2019.

NUNES, Ana Lucia de Paula Ferreira; DA CRUZ SILVA, Maria Batista. A extensão universitária no ensino superior e a sociedade. **Mal-Estar e Sociedade**, v. 4, n. 7, p. 119-133, 2011.

Portal da Câmara dos Deputados. **Legislação Informatizada - MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016 - Exposição de Motivos**. Brasília: DF, 2016. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em 25 mai 2019.

Portal do Ministério das Cidades. **Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária**. Brasília: DF, 2012.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios**. 2006. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4507>>. Acesso em 20 mai 2019.

SOARES, V. L. A.; PESSANHA, ONODA. O papel social das IES: contribuição do ensino superior particular. **Rev CESA**, v. 6, p. 8, 2003.