

# **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS EM SANTA CATARINA ATRAVÉS DO PROJETO LAR LEGAL**

Patrícia Nunes Scharf<sup>1</sup>

Maristela Macedo Poleza<sup>2</sup>

## **RESUMO**

O presente trabalho tem por finalidade analisar e avaliar aspectos relacionados a regularização de alguns loteamentos clandestinos implantados no estado de Santa Catarina. O objetivo geral consiste em abordar a regularização fundiária dos loteamentos clandestinos analisados no estado, através do Projeto Lar Legal, desde a forma de aplicação do Projeto, os envolvidos no processo de regularização, até os resultados positivos e negativos alcançados. O Projeto surgiu através do Provimento nº 37/1999. Foi instituído pela Resolução CM nº 11 de 08 de agosto de 2008 e regulamentado pela Resolução CM nº 8 de 9 de julho de 2014. O Projeto obteve êxito nos resultados alcançados. Trata-se de pesquisa do tipo documental, desenvolvida no primeiro semestre de 2017, vinculada à linha de pesquisa desenvolvimento, trabalho e estrutura social, do programa de Pós-Graduação Lato Sensu, do curso de Especialização em Desenvolvimento Regional Sustentável, do Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí (UNIDAVI), em parceria com a Secretaria de Educação do Estado de Santa Catarina (SED/SC), por meio do Fundo de Apoio à Manutenção e ao Desenvolvimento da Educação Superior (FUMDES). Como instrumento de coleta de dados utilizou-se a pesquisa documental e pesquisa em sítios e portais do Governo do Estado de Santa Catarina.

**Palavras-chave: Regularização Fundiária. Projeto Lar Legal. Loteamentos Clandestinos.**

## **ABSTRACT**

The present work aims to analyze and evaluate related to the regularization of some clandestine settlements implanted in the state of Santa Catarina. The general objective is to address the regularization of clandestine contents analyzed in the state through the Legal Home Project, from the form of application of the Project, the one involved in the regularization process, to the positive and negative results achieved. The Project came about through Provision No. 37/1999. It was established by Resolution CM No. 11 of August 08, 2008 and regulated by Resolution CM No. 8 of July 9, 2014. The Project was successful in the results achieved. It is a documentary research,

---

<sup>1</sup> Bacharel em Direito pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI. Pós-Graduada no Curso de Especialização em Direito Processual Civil pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI. Acadêmica do curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional Sustentável pelo c. E-mail: patricians29@gmail.com

<sup>2</sup> Mestre em Desenvolvimento Regional pela Fundação Universidade Regional de Blumenau. E-mail: maristela@unidavi.edu.br

developed without first semester of 2017, linked to the line of research, development and social structure, Lato Sensu postgraduate program, Specialization course in Sustainable Regional Development, University Center for O Development of the High Valley of Itajaí (UNIDAVI), in partnership with the Secretariat of Education of the State of Santa Catarina (SED / SC), through the Support Fund for Maintenance and Development of Higher Education (FUMDES). As an instrument of data collection, use a documentary research and research on sites and portals of the State Government of Santa Catarina.

**Keywords: Land regularization. Legal Home Project. Clandestine Allotments.**

## **1 INTRODUÇÃO**

O Poder Público, atua como fiscalizador dos atos da sociedade. No entanto, a omissão da fiscalização pode acarretar grandes problemas não só para o município, como também para os munícipes. Loteamentos clandestinos na maioria dos casos surgem pela falta de fiscalização do Poder Público, sendo fator agravante a grande parcela da sociedade com baixo poder aquisitivo que ao adquirirem moradia própria vão em busca de valores mais acessíveis onde as chances de haver algum tipo de irregularidade são sempre maiores.

O êxodo rural também contribui para a formação de áreas clandestinas já que famílias procuram se instalar mais próximas dos centros urbanos em busca de melhores condições de vida, sem ter conhecimento da ilegalidade, se tornam vítimas da informalidade. Este adensamento que se instala de forma clandestina aumenta e quando o Poder Público toma conhecimento, a maioria dos casos já são considerados irreversíveis. O Poder Público, mesmo não exercendo papel fiscalizador anterior, através da regularização fundiária, torna-se o agente de conscientização e regularização. Devido ao grande número de ações judiciais, o trâmite dos processos no poder judiciário é moroso.

Antes do surgimento do Projeto Lar Legal, a Regularização Fundiária de Loteamentos Clandestinos em Santa Catarina já era possível. Cada município tinha como base uma legislação, que poderia ser Federal como o Estatuto das Cidades e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ou municipal, como o Plano Diretor, porém, o procedimento era bem mais complexo e o trâmite mais demorado.

Com o Projeto Lar legal, além de priorizar famílias de baixa renda, acabou simplificando alguns procedimentos da regularização fundiária, sendo muito mais rápido que uma ação comum.

A regularização fundiária através do Projeto Lar Legal trata-se portanto de um tema com relevante interesse social que se dá pela existência dos problemas enfrentados pelos moradores que obrigam-se a viver sem infraestrutura adequada em loteamentos que se originaram em desacordo com a legislação e sem intervenção do município.

O presente artigo está dividido em quatro partes. Esta que é a primeira parte, aborda os elementos centrais do artigo. Na segunda parte, traz o referencial teórico utilizado na pesquisa sobre a regularização fundiária e Projeto Lar Legal. A terceira parte, trata dos procedimentos metodológicos utilizados. Na quarta parte, apresentamos e analisamos os resultados da Pesquisa, com levantamentos realizados através de relatórios de constatação e algumas considerações.

Neste contexto, o objetivo geral da pesquisa é analisar e avaliar os loteamentos de Santa Catarina, com ênfase para a regularização fundiária através do Projeto Lar Legal, principalmente às famílias de baixa renda, oferecendo a oportunidade de terem uma moradia digna e melhorias na qualidade de vida da população, diminuindo assim cada vez mais o déficit habitacional em todo o Estado de Santa Catarina.

## **FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

Neste capítulo, apresenta-se a revisão literária. Buscou-se através de livros e de dados oficiais pesquisados na internet, argumentos sobre a aplicação da regularização fundiária de loteamentos clandestinos, que serão utilizados para auxiliar no desenvolvimento e análise do presente artigo.

### **2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS**

A Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009 define regularização fundiária como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo

a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No entendimento de Alfonsin (2003), a regularização fundiária é um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que tem por objetivo legalizar a permanência das populações moradoras de área urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, trazendo melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária. Neste sentido, a regularização do domínio é apenas um dos aspectos de que trata a regularização fundiária.

Os proprietários de imóveis, ao lotear visando obter maiores lucros, nem sempre procedem conforme a lei, terrenos são vendidos por contrato e logo em seguida surgem construções de casas, em desacordo com a legislação municipal, sem análise de projeto, alvará e habite-se. Nestes casos, em situação ilegal, os adquirentes que são pessoas de menor condição econômica, sabendo tratar-se de loteamento clandestino, adquirem o terreno e a moradia própria pagando bem menos que o valor de mercado. (FUKASSAWA, 2013)

Neste sentido, Fukassawa (2013, p. 31):

Mas nem sempre o proprietário da gleba procede conforme a lei, diante da possibilidade concreta de obter maiores lucros da atividade delituosa. É o operador do malefício. Implanta o loteamento clandestino. Realizado com infrações das leis de regência, é um loteamento feito conforme as conveniências do loteador, que por isso perpetra crime. Divide fisicamente, de forma aparente, a gleba em lotes de dimensão uniforme ou não. E os vende por escritura pública ou contrato particular.

Serra (2013) entende que para atingir os objetivos da regularização fundiária existem vários caminhos que podem ser seguidos de acordo com a real situação apresentada. O primeiro passo, consiste na identificação da situação da área a ser regularizada e de acordo com esta análise, na escolha do instrumento jurídico adequado para a sua regularização. Assim, o caminho para a regularização é encontrado de acordo com a situação da área a ser regularizada.

Cada ocupação que se dá através de irregularidade fundiária consolida-se de uma forma e por isso possui características próprias. Em cada um dos casos é necessário verificar sua origem, seja por um assentamento autoproduzido, por invasão, por loteamento de forma clandestina ou irregular, entre outros. É necessário

ainda, que sejam identificados quais os desdobramentos urbanísticos e jurídicos que ocorreram durante e após a sua formação. (RESCHKE, 2009)

Para Góes (2017), os loteamentos implantados ilegalmente, ao desrespeitarem a legislação urbanística e ambiental geram diversos problemas, como o crescimento desordenado das cidades; a precariedade do sistema viário com ruas de terra e estreitas; a falta da rede pública de ensino para atender as crianças do local; a falta de saúde pública condizente com aquela realidade; a falta de linhas de transporte urbano; a falta da rede coletora de esgoto e da rede de abastecimento de água tratada; a falta da coleta de lixo; a contaminação do lençol freático; o surgimento de erosões; a impermeabilização desordenada do solo; a ausência de drenagem pluvial; o aumento das doenças e epidemias em razão do contato da população com o esgoto não tratado; o consumo de água contaminada.

Neste sentido, Góes (2017) complementa a problemática com a omissão do Poder Público com os moradores do local, que em regra, são tratados como “invisíveis” perante os cadastros e serviços municipais; outro ponto importante é a insegurança jurídica por não ter o imóvel no nome e conseqüentemente não ser chamado a um eventual processo judicial para defender sua posse sem possibilidade de defesa; a desvalorização imobiliária; a sonegação fiscal de tributos como IPTU, ITBI, ISS, o não recolhimento das taxas devidas ao Estado pela lavratura de escrituras públicas e respectivos registros.

Para Fukassawa (2013) somente quando várias casas começam a ser construídas poderão gerar suspeitas de parcelamento ilegal, isto porque para a configuração de loteamento clandestino em seu aspecto objetivo, exige-se não apenas um ato, mas a reiteração de atos.

Fukassawa (2013) diz ainda que ações civis públicas tem sido desencadeadas tanto pelo Ministério Público como pelos municípios, todas em face dos loteadores clandestinos por terem agido de forma ilegal, ora em face dos adquirentes, por participarem da ilegalidade, ora em face também do Município, por omissão no dever de fiscalização.

Contudo, para uma efetiva fiscalização no intuito de evitar que surjam novos loteamentos clandestinos, o município tem o papel de monitorar o comércio de lotes. (FUKASSAVA, 2013)

## 2.2 A APLICAÇÃO DO PROJETO LAR LEGAL NOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

O loteamento clandestino é feito às escondidas, sem conhecimento do Poder Público Municipal, seja por não ter havido pedido de aprovação, seja porque esse pedido não ter sido deferido por não preencher as exigências legais. (FUKASSAVA, 2013)

O Projeto Lar Legal, concebido e desenvolvido exclusivamente pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, criou ferramenta jurídica ágil para o combate a uma das causas de exclusão social. Inicialmente surgiu com a publicação do Provimento nº. 37/1999 do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Francisco de Oliveira Filho e foi posto em prática por iniciativa dos magistrados locais com competência para o Registro Público em apenas quatro comarcas: Tubarão, Brusque, Itajaí e Chapecó. (ALESC, 2016)

Em pouco tempo, o Projeto caiu no esquecimento. Instituído pela Resolução CM nº 11 de 08 de agosto de 2008 e regulamentado pela Resolução CM nº 8 de 9 de julho de 2014, o Projeto Lar Legal passou então a ser coordenado pelo Desembargador Lédio Rosa de Andrade, com a missão de reerguê-lo. O Projeto Lar Legal, trata-se portanto de um plano estadual para regularização fundiária, objetiva a regularização do registro de imóveis de loteamentos clandestinos, dando título de propriedade à pessoas de baixa renda. (ALESC, 2016)

A Resolução CM nº 4 de 8 de julho de 2016, em seu art. 1º estabelece que o Reconhecimento do domínio sobre o imóvel urbano ou urbanizado, poderá ser obtido em favor de pessoas preponderantemente de baixa renda. Com base na Resolução, o Projeto Lar Legal é portanto destinado preferencialmente à famílias inseridas no CAD-Único, com Renda Familiar de 0 a 3 Salários Mínimos.

De acordo com a Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina (2016), o Projeto consiste ainda na gestão de ações sistemáticas, contínuas e planejadas. A principal finalidade do Projeto é portanto assegurar às famílias em estado de vulnerabilidade social, a obtenção dos títulos de propriedade dos terrenos ocupados em desacordo com a legislação, após passarem pelo processo de regularização das áreas conflitantes, através da atuação das equipes técnicas da Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação e dos Municípios participantes, da mediação da Assembleia Legislativa e pela avaliação final

do Ministério Público Estadual, permitindo que o Tribunal de Justiça efetue a outorga das tão desejadas Escrituras Públicas de seus terrenos.

Neste sentido, o objetivo do Estado é que com o título de propriedade de seus terrenos em mãos, as pessoas passam a ter endereço legítimo, podendo também ter acesso aos programas de financiamento para construção ou melhoria da sua casa própria, através do Programa Minha Casa Minha Vida, ou ainda, outros programas mantidos pela Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação, que viabilizará recursos para pequenas reformas e adequações nas residências recém regularizadas. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

Ainda de acordo com a Secretaria, a regularização fundiária de assentamentos urbanos realizada através do Governo do Estado é um processo de intervenção pública, com objetivo de legalizar áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação, cujos moradores não possuam títulos de propriedade emitido pelo cartório de registro de imóveis. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

A adesão ao Projeto ocorre através de encaminhamento de ofício do município à Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação, e depende de assinatura de Contrato estabelecendo as competências e responsabilidades, entre a Secretaria de Estado, o Município e de uma Empresa credenciada através de edital de chamada pública. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

Após a assinatura do contrato, a empresa credenciada inicia os trabalhos técnicos e jurídicos no município, que consistem em duas etapas. A primeira, são as ações preliminares desenvolvidas, que envolve as seguintes áreas de intervenção: zonas de interesse social, áreas de risco, áreas de proteção ambiental, áreas de APP, áreas indígenas e áreas quilombolas. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

Já a segunda etapa, que é a regularização fundiária com a titulação dos moradores, envolve medidas sociais como participação comunitária, cadastramento físico e social dos moradores; medidas urbanísticas que abrange os projetos de topografia, plantas, croquis, arruamento, áreas verdes, documentações, entre outros, e por último as medidas jurídicas, com a regularização da base imobiliária e registro

do parcelamento. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

Contudo, o processo de regularização através do Projeto Lar Legal, inicia quando a empresa credenciada se reúne com a comunidade expondo o projeto. A empresa então junta a documentação necessária, monta os processos e encaminha ao Poder Judiciário que solicita o parecer do Ministério Público. Estando o processo de acordo com a legislação, o Ministério Público dá parecer favorável e devolve ao Judiciário, que estando de acordo irá prolatar a sentença para emissão dos títulos de propriedade e encaminhar ao Cartório Registro de Imóveis para registro e emissão dos títulos de posse. (Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação de Santa Catarina, 2016)

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Nos procedimentos metodológicos serão descritos os meios de pesquisa e coleta de informações utilizados para obter conhecimento a assuntos ligados ao tema que está sendo tratado no presente artigo.

Conforme Gil (2002, p. 17) pesquisa é:

O procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas propostos. A pesquisa é requerida quando não se dispõe de informação suficiente para responder ao problema, ou então quando a informação disponível se encontra em tal estado de desordem que não possa ser adequadamente relacionada ao problema.

Neste sentido, verifica-se que com um tema problema em mãos é necessário realizar pesquisas para assim desenvolver o trabalho e conseqüentemente, responder ao objetivo, ou seja, com o intuito de ter uma resposta a determinada pergunta.

No planejamento da pesquisa, além da escolha do método é importante definir as técnicas que serão utilizadas para atingir os objetivos.

Neste sentido, Andrade (2003, p. 135), assevera que “reserva-se a palavra método para significar o traçado das etapas fundamentais da pesquisa, enquanto a palavra técnica significa os diversos procedimentos ou a utilização de diversos recursos peculiares a cada objeto de pesquisa, dentro das diversas etapas do método”.

Por sua vez, Motta (2012, p. 83) assevera que “o método é um recurso que requer detalhamento de cada técnica aplicada na pesquisa. É o caminho sistematizado, formador por etapas, que o pesquisador percorre para chegar à solução”.

No entendimento de Richardson (1999), o método científico é uma forma encontrada para a sociedade legitimar um conhecimento que tenha sido adquirido empiricamente, ou seja, quando o conhecimento for obtido pelo método científico, o pesquisador que repetir a investigação, nas mesmas circunstâncias, irá obter um resultado semelhante.

Com o objetivo de avaliar o desempenho e atuação do Projeto Lar Legal em Santa Catarina, buscou-se ainda informações documentadas e publicadas diretamente com a Coordenação do Projeto no Estado, em sítios e em portais do Governo do Estado de Santa Catarina.

#### **4 RESULTADOS DA PESQUISA**

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu Art. 6º, estabelece que “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.”

O Projeto Lar Legal abrange todo o Estado de Santa Catarina, sendo que em muitos municípios já está em andamento e em outros ainda não houve a adesão.

O Projeto foi criado para regularizar os loteamentos que estão implantados de maneira totalmente desordenada, sem infraestrutura adequada e sem aprovação de Projeto pelo município. Casas construídas fora dos padrões exigidos pelo Plano Diretor dos Municípios, com rede de energia elétrica clandestina, dentre várias outras ilegalidades já apontadas neste artigo. No entanto, quanto a metragem máxima e mínima dos terrenos a serem regularizados, pode-se dizer que ainda é matéria de bastante divergência, pois cada município fará a análise do caso de cada família.

De acordo com a Coordenadoria do Projeto Lar Legal (2016), o Projeto é considerado viável e já vem dando resultados, comprovando concretamente sua exequibilidade. Mesmo enfrentando adversidades, interesses obscuros e até mesmo atitudes criminosas, já são milhares de famílias contempladas com títulos de propriedade de suas moradias.

Os dados levantados até agosto/2016 em todo o Estado sobre o número de títulos já emitidos através do Projeto Lar Legal são os seguintes:

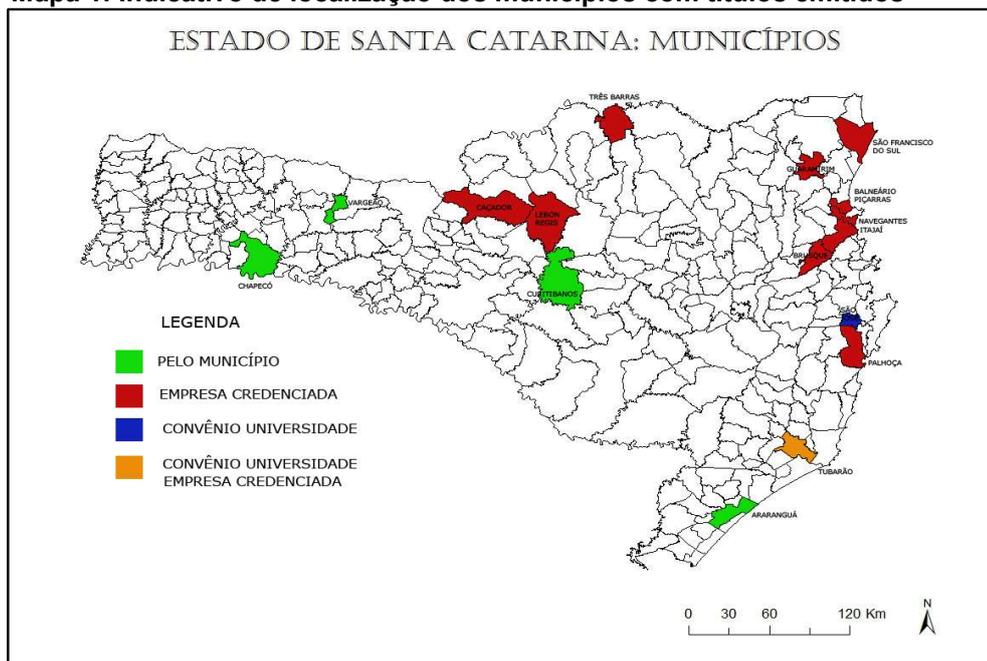
**Tabela 1: Títulos emitidos até agosto/2016.**

MUNICÍPIO	TÍTULOS EMITIDOS	EXECUÇÃO	EMPRESA	
Balneário Piçarras	39	Empresa Credenciada	Ragserv	<b>79,45%</b> Através de empresas
Brusque	250	Empresa Credenciada	Ragserv	
Caçador	90	Empresa Credenciada	TSC Topografia	
Guaramirim	809	Empresa Credenciada	Ragserv	
Itajaí	148	Empresa Credenciada	Ragserv	
Lebon Regis	535	Empresa Credenciada	Xpng	
Navegantes	131	Empresa Credenciada	Ragserv	
Palhoça	54	Empresa Credenciada	Ragserv	
São Francisco do Sul	911	Empresa Credenciada	Ragserv	
Três Barras	239	Empresa Credenciada	Ragserv	
Araranguá	24	Pelo Município		<b>14,32 %</b> Através dos municípios
Chapecó	288	Pelo Município		
Curitibanos	233	Pelo Município		
Vargeão	33	Pelo Município		
Tubarão	191	Convênio Universidade/ Empresa Credenciada	Ragserv	<b>4,74%</b> Universidade/Empresa
São José	60	Convênio Universidade		<b>1,49%</b> Através de Universidade
TOTAL (ago/2016): 16 municípios com 4,035 títulos já deferidos				

Fonte: Coordenadoria do Projeto Lar Legal, 2016 e Interação da Autora.

Observando o mapa abaixo, é possível ainda verificar como fica a distribuição no território do estado de Santa Catarina, considerando os municípios com títulos emitidos até agosto/2016:

**Mapa 1: Indicativo de localização dos municípios com títulos emitidos**



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos resultados da pesquisa, 2016.

O Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, tem feito um papel relevante para o bom andamento do Projeto Lar Legal.

Através da Resolução CM nº 4 de 8 de julho de 2016, mais um passo importante foi dado. A Resolução institui regime de cooperação para o processamento e julgamento de processos vinculados ao Projeto Lar Legal que está sendo realizado por 3 (três) juízes de direito designados pelo Presidente do Tribunal de Justiça para instrução e julgamento dos processos submetidos ao rito do Projeto Lar Legal e que deverão ser priorizados, sem prejuízo dos serviços das unidades judiciárias em que estiverem lotados, desta forma, o julgamento dos processos é muito mais rápido que uma ação comum.

A Comissão de Regularização Fundiária, através de parecer emitido no ano de 2014, declarou que tendo em vista o profundo valor social do Projeto e seus resultados benéficos a milhares de famílias de baixa renda, esperava um esforço maior de toda a sociedade, em especial das autoridades constituídas para sua implementação célere e abrangente. Entretanto, os caminhos traçados até o momento enfrentaram muitas dificuldades e apesar de bons resultados, estes são muito aquém do esperado. O objetivo do Projeto Lar Legal é portanto promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda e eliminar o déficit habitacional estadual.

Segundo o Relatório de Constatação emitido pela Coordenadoria do Projeto Lar Legal (2016), os trabalhos da coordenadoria tiveram início com a divulgação do Projeto em todo o estado, tanto para o poder judiciário como para as prefeituras. Logo verificou-se que os municípios, visando combater as irregularidades existentes nos imóveis de famílias de baixa renda, tinham grande interesse em executar o Projeto. No entanto, esse interesse não resultou em ações concretas. A falta de mão de obra técnica especializada nas prefeituras para atender em larga escala as necessidades exigidas para execução do Projeto Lar Legal, foi um dos motivos de muitas tentativas não terem dado certo.

No entanto, foram constatadas sérias irregularidades na concretização do projeto. A primeira denúncia, partiu da Assembleia Legislativa por meio de Parecer da Comissão de Regularização Fundiária, realizado no ano de 2014. Analisando o cadastro de empresas para atuar no Projeto Lar Legal, os deputados constataram uma distribuição desigual entre as mesmas, indicando assim, que houve a intenção de beneficiar uma empresa em particular. (COORDENADORIA DO PROJETO LAR LEGAL, 2016).

Da mesma forma, no tocante à distribuição quantitativa entre as empresas cadastradas, foi identificada visível diferença na quantidade por município conforme pode se observar na tabela abaixo:

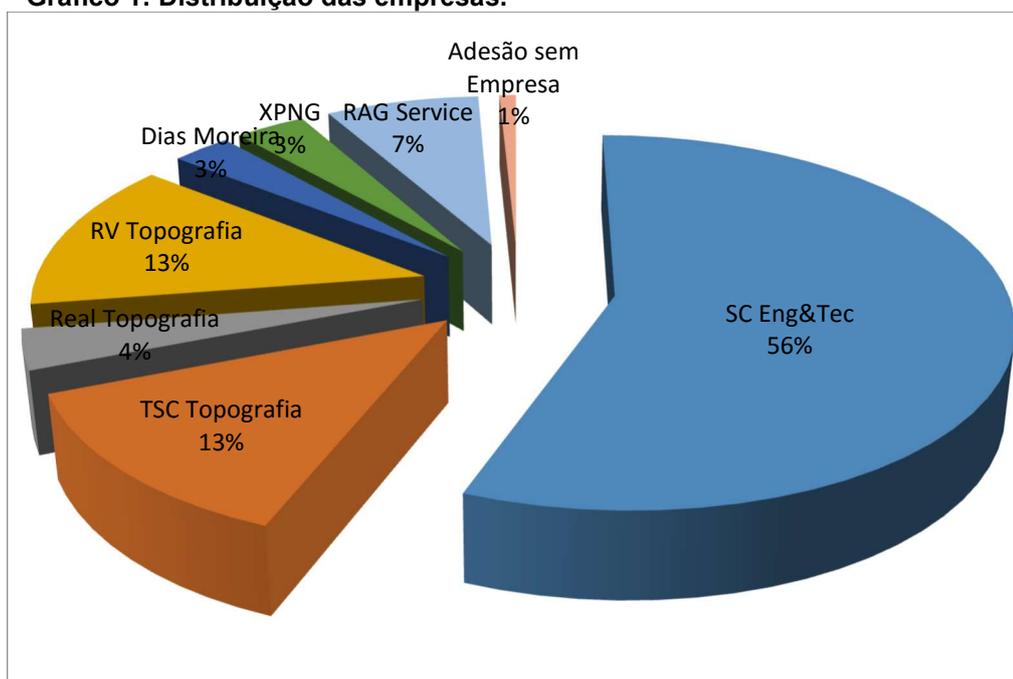
**Tabela 2: Relação das empresas atuantes, 2016.**

Empresas Atuantes	N. de Municípios	Percentual	Total de Habitantes	Percentual
SC Eng&Tec	47	21%	3.197.690	56%
TSC Topografia	40	18%	746.291	13%
Real Topografia	34	15%	199.184	3%
RV Topografia	30	13%	746.818	13%
Dias Moreira	28	13%	161.695	3%
XPNG	25	11%	192.893	3%
RAG Service	11	5%	422.080	7%
Adesão sem Empresa	8	4%	45.608	1%
Habitantes atendidos	223		5.712.259	

Fonte: ALESC, 2014.

A quantidade de habitantes atendidos por empresa é ainda representada pelo gráfico a seguir, onde fica visível que uma única empresa credenciada ficou responsável em regularizar 56%, ou seja, mais da metade dos munícipes participantes do Projeto Lar Legal:

**Gráfico 1: Distribuição das empresas.**



Fonte: ALESC, 2014.

Investigação realizada pelo Ministério Público, constatou que apesar do direcionamento ter sido feito em favor de uma única empresa, outras empresas cadastradas não possuíam a mínima condição técnica para realizar os serviços necessários

Ainda, de acordo com o relatório de constatação apresentado pela coordenadoria do Projeto Lar Legal, em muitos municípios algumas empresas cobraram os trabalhos adiantados da população carente e não realizaram o trabalho de forma antecipada, agindo assim em desacordo com o termo de cooperação que prevê que a cobrança seria devida somente após o efetivo ajuizamento da ação. Não bastasse isso, foi constatado em muitos municípios a inexecução do Projeto, com várias famílias lesadas que pagaram pelos serviços não realizados. As fraudes se aproximam de um milhão e meio de reais em todo o Estado.

Nos gráficos abaixo é possível observar os resultados quanto ao critério de capacidade/eficiência estudado pela Coordenadoria do Projeto nos quesitos Apresentação ao Ministério Público e Ajuizamento de Ações:

**Gráfico 2: Eficiência casos apresentados ao Ministério Público.**



Fonte: ALESC. 2014.

**Gráfico 3: Eficiência casos apresentados ao Poder Judiciário.**



Fonte: ALESC. 2014.

Consta ainda do Relatório de Constatação emitido pelo Coordenador do Projeto Lar Legal (2016), que para melhor operacionalizar o Projeto, foram encaminhados ofícios para os prefeitos, indicando diversas formas possíveis para se executar os trabalhos técnicos, dentre eles através da própria municipalidade, como feito em Araranguá, através de parceria com as universidades, como feito em Tubarão e São José, ou ainda, através de terceirização dos serviços, com contratação de empresas efetivamente qualificadas e com estrutura técnica necessária.

Inicialmente, cobrava-se R\$ 900,00 (novecentos reais), de forma parcelada, por família que aderisse ao Projeto, posteriormente, o valor foi atualizado. (COORDENADORIA DO PROJETO LAR LEGAL, 2016).

O Projeto trouxe a real possibilidade para que todo e qualquer município com munícipes inseridos na triste realidade da informalidade legal, da exclusão territorial e social fruto da irregularidade fundiária, pudesse viabilizar a busca ao reconhecimento constitucional do direito social de moradia através da aplicação do exemplar Projeto Lar Legal, oriundo do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. (COORDENADORIA DO PROJETO LAR LEGAL, 2016).

Enfim, pode-se concluir que ao longo do Projeto Lar Legal a regularização fundiária de loteamentos clandestinos tornou-se um meio acessível para adequação da norma legal à realidade das famílias. Os munícipes tiveram acesso a condições jurídicas e financeiras garantindo o direito à moradia que é o sonho de toda família,

com o direito também de posse e propriedade assegurados, diminuindo assim a formação de novos loteamentos clandestinos, através da inclusão social, beneficiando as famílias de baixa renda do estado de Santa Catarina, além de reduzir as desigualdades social e melhor qualidade de vida, com uma política pública de qualidade.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida. **Introdução à metodologia do trabalho científico**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. **Parecer Comissão de Regularização Fundiária**. Florianópolis, 2014. Disponível em: <[https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar\\_Legal\\_Relatorio.pdf](https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar_Legal_Relatorio.pdf)> Acesso em: [https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar\\_Legal\\_Parecer\\_ALESC.pdf](https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar_Legal_Parecer_ALESC.pdf) > Acesso em: 17/06/2017.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)> Acesso em 05 mai. 2017.

\_\_\_\_\_. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em 10 jun. 2017.

FERNANDES, Edísio; ALFONSIN, Betânia. **A Lei e a Ilegalidade na Produção do espaço Urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FUKASSAVA, Fernando. **Regularização fundiária urbana: Lei nº 11.977/2009**. São Paulo: Saraiva, 2013. Recurso online ISBN 9788502209701. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502209701/cfi/0!/4/4@0.00:24.7>> Acesso em: 13/05/2017.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GÓES, Renato Guilherme. **Regularização Fundiária Urbana e sua difusão no meio jurídico**. Disponível em: <[http://irib.org.br/files/obra/artigo\\_renato\\_guilherme\\_goes.pdf](http://irib.org.br/files/obra/artigo_renato_guilherme_goes.pdf)> Acesso em: 09 jun. 2017.

MOTTA, Alexandra de Medeiros. **Metodologia da Pesquisa Jurídica**. Tubarão: Editora Copiart, 2012.

RESCHKE, Leila Maria. **Loteamentos Irregulares e Clandestinos: Sua Regularização no Município de Porto Alegre**. Disponível em: <<http://www.ibdu.org.br/imagens/LOTEA000.PDF>>. mai. 2017.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SECRETARIA DE ESTADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E HABITAÇÃO. **Programa Estadual de Regularização Fundiária – Lar Legal**. Disponível em: <[http://187.4.200.245:81/cogemas/6a.Reuni%C3%A3o\\_ARROIO\\_TRINTA%2011%20de%20Agosto%20de%202015/LAR%20LEGAL%20-%20REGULARIZA%C3%87%C3%83O%20FUNDI%C3%81RIA/0.668306001383236258-%20REGULARIZA%C3%87%C3%83O%20FUNDI%C3%81RIA%20-%20SEMIN%C3%81RIO.pdf](http://187.4.200.245:81/cogemas/6a.Reuni%C3%A3o_ARROIO_TRINTA%2011%20de%20Agosto%20de%202015/LAR%20LEGAL%20-%20REGULARIZA%C3%87%C3%83O%20FUNDI%C3%81RIA/0.668306001383236258-%20REGULARIZA%C3%87%C3%83O%20FUNDI%C3%81RIA%20-%20SEMIN%C3%81RIO.pdf)>. Acesso em: 31 mai. 2017.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2013.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA. **Coordenadoria do Projeto Lar Legal – Relatório de Constatação**. Florianópolis, 2016. Disponível em: <[https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar\\_Legal\\_Relatorio.pdf](https://www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2017/Lar_Legal_Relatorio.pdf)>. Acesso em: 17/06/2017.

\_\_\_\_\_. **Institui regime de cooperação para o processamento e julgamento de processos vinculados ao Projeto Lar Legal e altera dispositivo da Resolução CM nº 8 de 9 de junho de 2014**. Resolução nº 4 de 8 de jul. de 2016.