

ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS EM JANUÁRIA - MG

SILVA, S. D.^{1.}; DOURADO, L. F. N.^{2.}

¹Discente do curso Bacharelado em Engenharia Civil do IFNMG – campus Januária; ²Docente do IFNMG – campus Januária.

Palavras-chaves: Construções irregulares; Habitação; Legislação urbana; Direito á moradia

Introdução

A moradia é uma necessidade e um direito da população para que sejam garantidas condições mínimas de vivência em privacidade familiar e também desempenho de atividades convívio em comunidade. O acesso à moradia transcende a posse do imóvel, envolve-se da maneira como os sujeitos se relacionam nos espaços (SALEME; SANTOS, 2019).

Devido à necessidade pela habitação, é corriqueira a sua construção de maneira inadequada, sem o acompanhamento de responsável técnico, além de não se adequarem às legislações municipais. O efeito dessa situação é o advento dos imóveis irregulares, ou seja, aquelas edificações que não se enquadram às definições trazidas pela legislação municipal, ou não possuem o registro adequado do imóvel. Em alguns casos as moradias irregulares não são seguras para serem habitadas, e estão em locais de risco. Ademais, um imóvel irregular ocasiona a redução do arrecadamento de impostos, impossibilidade de venda da residência e até sua desapropriação. Nesse sentido, faz-se necessário a busca pela regularização dos imóveis quanto às exigências descritas no código de obras municipal. Sendo fundamental que a sociedade e os profissionais habilitados estejam cientes da importância de requerer o alvará de construção junto ao município, construir obedecendo às legislações municipais e solicitar a regularização dos imóveis que não possuem o Habite-se (COSTA, 2016).

Os problemas decorrentes às irregularidades dos imóveis são: pagamentos de multa, desvalorização do imóvel, dificuldades com financiamentos bancários, realização de inventários, carência de infraestrutura local e serviços à população. Com isso, além de intensificar os problemas aos adquirentes, também gera impactos na qualidade de vida urbana.

Nesse sentido, o objetivo dessa pesquisa foi analisar a regularização de imóveis urbanos junto à Prefeitura Municipal de Januária-MG. De forma mais específica, buscou-se compreender as leis, plano diretor e código de obras do município de Januária-MG referentes ao processo de regularização de imóveis; realização de um levantamento do número de imóveis urbanos regularizados junto à prefeitura entre os anos de 2010 e 2020.

Material e métodos /Metodologia

Para o desenvolvimento desta pesquisa, utilizou-se a abordagem quali-quantitativa, sendo que a análise dos objetivos propõe uma pesquisa exploratória, através de três etapas: pesquisa bibliográfica da literatura científica, levantamento documental e a análise e tabulação dos dados. Para a pesquisa bibliográfica foram estudados livros, artigos científicos, monografias, dissertações e teses que tratavam da temática de regularização de imóveis. Para a segunda etapa, foi realizado o levantamento

das legislações e também a consulta ao acervo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos de Januária, no qual foram levantados os protocolos de regularização de imóveis realizados entre os anos 2010 e 2020. Em seguida, foi feita a análise dos dados e informações coletadas e posteriormente a apresentação dos resultados.

Resultados e discussão

Através da revisão bibliográfica e documental deste estudo, foi realizada uma análise da situação do Município de Januária referente à regularização de imóveis. Foram coletados dados de cada processo de regularização e anotadas as informações de área (m²), bairro e ano da regularização dos imóveis residenciais. A análise sobre a regularização dos imóveis residenciais foi feita ainda sobre o critério de zonas urbanas, para que fosse possível identificar aquelas com destaque para os imóveis anteriormente irregulares que passaram a se adequar a legislação municipal de forma segura aos habitantes na última década. Posteriormente, os bairros das construções irregulares foram divididos por zonas, como mostra a Tabelas 1. Posteriormente, realizou-se a contagem da quantidade total de processos de Habite-se referentes aos projetos novos e projetos de regularizações que foram feitas na última década, como mostra a Tabela 2.

De acordo com os resultados da pesquisa foi possível verificar que o número processo de regularização de construção existente é maior do que de construções novas, nesse sentido nota-se que é considerável o número de pessoas que constroem de maneira irregular, sem contratar um responsável técnico e que não seguem a legislação municipal. Além disso, os dados revelaram que essas construções irregulares tiveram uma proporção maior na Zona Sul com 50% e seguida da Zona Norte com 25%, Zona Leste com 18% e Oeste com 7%. Ademais, também foi observado que o número de imóveis irregulares possa ser maior que o diagnosticado neste trabalho, pois o número de construções novas que foram construídas nos últimos 10 anos não acompanhou crescimento populacional, entre o ano de 2010 a 2020 teve um aumento de 2.389 habitantes, e foram protocoladas na prefeitura apenas 320 edificações novas, sendo assim, possivelmente há muitos imóveis residenciais urbanos irregulares, que ainda precisam ser regularizados.

Considerações finais

Acredita-se que um dos motivos do grande número de construções irregulares seja uma questão cultural do cidadão, devido ao fato de que a população não conhece a relevância de procurar o profissional habilitado de obedecer às legislações municipais e às prescrições do Código de Obras e quais os benefícios de se ter um imóvel regularizado.

Diante dessa situação, nota-se que é de suma importância que a Prefeitura Municipal de Januária realize campanhas explicando os benefícios de ser ter um imóvel regularizado, tais como, evitar multas, maior segurança, valorização do imóvel, adquirir o financiamento imobiliário e garantir a veracidade das informações para realização de inventários e testamentos. Também, conscientizar sobre as leis municipais, impulsionando os moradores da cidade de Januária-MG à construir com contratação de um responsável técnico. Além disso, o poder público, que é responsável por fiscalizar, combater e controlar as construções irregulares do município deve investir consideravelmente em ações de fiscalização no qual irá incentivá-los a regularizar suas construções já existentes.

Por fim, como ideia de política pública para incentivar a regularização das edificações, seria interessante uma proposta de parceria entre prefeitura e profissionais habilitados, no qual a prefeitura se responsabilizaria em abrir um processo, onde as pessoas de baixa renda, com interesse de regularizar construção já existente, realizariam um cadastro e após analisado passaria o projeto para o profissional habilitado com preço viável.

Referências

COSTA, Cristina Maria Mesquita da. **A legalização: medida de tutela e reposição da legalidade urbanística**. 2016. Tese de Doutorado. 00500: Universidade de Coimbra. Coimbra, 2016.

JANUÁRIA. **Acervo de registros da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos de Januária**. Januária, 2021.

SALEME, Edson Ricardo; SANTOS, Thiago Henrique Dias. **Ocupações irregulares em áreas da união**. Revista Ciências Jurídicas e Sociais-UNG-Ser, v. 9, n. 1, p. 43-51, 2019.

ANEXO I

Tabela 1. Edificações existentes regularizadas nas zonas urbanas de Januária-MG

Zona Sul		Zona Norte		Zona Leste		Zona Oeste	
Bairro	Quant.	Bairro	Quant.	Bairro	Quant.	Bairro	Quant.
Bandeirante	1	Boa Vista	7	São Vicente	10	Jussara	11
Centro	97	Eldorado	19	Alto das Poções	40	Aeroporto	2
Cerâmica	11	Levianópolis	3	Joentina Mesquita	7	Nova Consuelo	2
Alvorada	3	Jadete	19	Franklin	3	Boa Esperança	1
Lagoa do Velho Chico	101	Terceiro Milênio	6	Quinta das Mangueiras	6	Morada do Alto	8
Vila São Miguel	3	Jardim Daniel	4	Jatobá	1	Valleri	4
Vila Margarete	1	Novo Milenio	21	Vila Paula	3	Bela Vista	4
Vila Fátima	1	Vila Jadete	1	Jardim Estela	1		
		Vila Brasiliana	23	Juscelino Kubitschek	3		
		Texeira Bastos	2	Vila Viana	3		
		Alameda	6	Bairro Tropical	2		
TOTAL	218	TOTAL	111	TOTAL	79	TOTAL	32

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos de Januária (2021). Organização: Autora (2021).

Tabela 2. Números de Habite-se de edificações existentes e novas regularizadas na área urbana no Município de Januária (2010 a 2020)

Ano	Edificação Existente	Edificação Nova
2010	42	16
2011	54	14
2012	43	17
2013	54	58
2014	47	40
2015	51	22
2016	52	15
2017	39	42
2018	20	32
2019	28	35
2020	10	37
Total	440	328

Fonte: Acervo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos de Januária (2021). Organização: Autora (2021).