TRAGÉDIAS EM MINAS: TERRENOS DE CIDADES HISTÓRICAS SÃO GRANDE DESAFIO

Por **Daniela Maciel** - 25 de julho de 2019



Igrejas São Francisco de Assis e Nossa Senhora do Carmo, Mariana - Crédito: Edernon Marcos Pereira / Governo de Minas Gerais

Minas Gerais é dona de um inestimável patrimônio cultural, contando, inclusive, com quatro Patrimônios Culturais da Humanidade reconhecidos pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco): os centros históricos de Diamantina, no Vale do Jequitinhonha, e Ouro Preto, na região Central; o conjunto da Basílica de Bom Jesus de Matosinhos, em Congonhas, também na região Central; e o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, em Belo Horizonte.

Essas e muitas outras cidades do interior do Estado guardam um patrimônio tão magnífico quanto antigo, remontando ao início da colonização portuguesa na região e vários com processo de tombamento em diferentes esferas.

O problema é que, ao longo do tempo, ao sabor das mudanças na legislação e à mercê de tecnologias ainda arcaicas – sendo que boa parte delas são dos séculos 17 e 18 – documentos se perderam, propriedades mudaram de mãos, foram repartidas, herdadas, vendidas, ocupadas, descaracterizadas, mudaram de finalidade sem que fossem feitos os devidos registros.

Regularizar esses imóveis não é tarefa fácil, mas é necessário. Apenas dessa maneira eles podem fazer parte da vida econômica dos municípios. De acordo com a secretária-geral do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais (Cori-MG) e oficial titular do Cartório do Registro de Imóveis de Mariana, Ana Cristina Maia, existem duas situações diferentes: a que envolve imóveis públicos e a que envolve imóveis privados.

Quando os portugueses chegaram ao Brasil, o rei de Portugal adquiriu sobre o território o título originário de posse. A partir daí as doações feitas pelos donatários das capitanias começaram a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado. A origem do Registro de Imóveis no Brasil surgiu, porém, a partir da edição da lei 1.237, de 1864, que criou o denominado Registro Geral, pois nele deviam constar todos os direitos reais imobiliários. Apenas em 1916, o Código Civil incorporou o Registro Geral, mas mudou seu nome para Registro de Imóveis.

LEIA TAMBÉM:

Tragédias em Minas: regularização imobiliária movimenta economia em Mariana e Brumadinho

Tragédias em Minas: desastres acendem alerta sobre adequação de imóveis

Lei 13.465/17 – "Até bem pouco tempo atrás, não tínhamos mecanismos para atuar com imóveis de antes de 1916. A Lei 13.465/17 agora nos permite fazer a regularização. Para os imóveis públicos, buscamos os registros das sesmarias municipais, que são documentos do século 18 que criavam as Câmaras Municipais – correspondentes hoje aos municípios. A partir disso, atribuímos à propriedade de acordo com as medições da época. Essa mesma lei permite que possamos abrir uma matrícula para uma gleba já consolidada sem que se identifique o registro anterior ou uma matrícula para um imóvel que nunca foi matriculado", explica Ana Cristina Maia.

Foi assim que ela conseguiu regularizar uma área antiga próxima ao antigo Seminário, onde hoje funciona um campus da Universidade Federal de Ouro Preto (Ufop). A região dará origem ao Parque do Cruzeiro, em uma área de 34 mil metros quadrados.

O mesmo vale para a área urbana. As igrejas construídas durante o período colonial, por exemplo, precisam estar regularizadas para receber verbas para obras de restauro e conservação. O registro costuma ser exigido por parte de patrocinadores e financiadores. A não existência do documento pode impedir a chegada de uma verba já aprovada. Como nem todas pertencem à Arquidiocese e, sim, às irmandades, esse trabalho também depende de uma pesquisa histórica que dê segurança jurídica aos proprietários e parceiros.

A própria Arquidiocese de Mariana tem um projeto de regularização das suas propriedades.

"Hoje existe uma série de instrumentos que permitem a regularização. Havia um financiamento para a Igreja de São Francisco que atrasou por conta da falta de documentação. A propriedade era da Irmandade de São Francisco, que tinha pendência na Justiça. Ela teve que fazer a cessão da posse para a Arquidiocese para que pudéssemos fazer a regularização e liberar o empréstimo" – exemplifica a oficial.

"A irregularidade imobiliária tem um potencial de movimentação de economia muito grande. Acredito que, nos próximos anos, tenhamos um movimento mais volumoso no sentido de regularizar as propriedades", completa.