

**LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO
DO RIO GRANDE DO NORTE**

JOÃO RAIMUNDO DE SOUZA NETO

A CIDADE DO NATAL/RN E O DIREITO REGISTRAL

**NATAL
2010**

JOÃO RAIMUNDO DE SOUZA NETO

A CIDADE DO NATAL/RN E O DIREITO REGISTRAL

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Kaleb Freire, Esp.

**NATAL
2010**

BIBLIOTECA UNI-RN

34 S719c - RB: 37715 (M002206)

Título: A cidade do Natal/RN e o direito
2010, ex. 1

Catálogo na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de Processos Técnicos

Souza Neto, João Raimundo de
A Cidade do Natal/RN e o Direito Registral / João Raimundo de
Souza Neto. – Natal: FARN, 2010.
38f.

Orientador: Kaleb Freire (Esp.)
Monografia (Bacharel em Direito) – Faculdade Natalense para o
Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Direito – Monografia. 2. Direito Registral – Monografia. I. Título.

RN/FARN/BC

CDU 34

JOÃO RAIMUNDO DE SOUZA NETO

A CIDADE DO NATAL/RN E O DIREITO REGISTRAL

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte – FARN, e aprovada em ____ de ____ de 2010, pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Kaleb Freire, Esp.
Orientador

Membro Examinador

Membro Examinador

AGRADECIMENTOS

Agradeço, inicialmente, ao pai supremo, que me deu forças para concluir a elaboração deste trabalho.

Aos meus familiares, pelo incentivo e apoio na realização deste trabalho.

Aos colegas de turma, pela agradável convivência e pelas amizades conquistadas durante o curso.

Ao professor orientador, Kaleb Freire, que me incentivou e orientou efetivamente para o sucesso desta monografia.

Ao corpo docente, que através da transmissão dos seus conhecimentos, foram ímpares durante esta caminhada.

E finalmente, agradeço às demais pessoas que aqui não foram citadas, mas que também me ajudaram a concretizar este sonho.

NATAL – fundada a 25 de dezembro de 1599, teve ao nascer, o predicamento de Cidade e assim foi sempre tratada nos papéis oficiais da Colônia.

Luís da Câmara Cascudo

RESUMO

Este trabalho teve por objetivo esclarecer a situação em que encontra o direito registral na cidade do Natal, principalmente no se refere à Zona Norte. Para tanto, foram realizadas pesquisas bibliográficas, buscando-se em vários documentos jurídicos e em fontes históricas, informações inerentes, que enfocassem os aspectos do ramo do direito registral concernentes aos municípios e aos problemas políticos, econômicos e sociais advindos da má ocupação das cidades, da invasão dos limites intermunicipais, da formação dos espaços de pobreza, sobretudo, os localizados na região periférica da cidade e da má concentração de terras. Ao final do estudo, constatou-se que a Zona Norte de Natal trata-se de uma área que sofre grande discriminação, tendo em vista, a grande problemática registral existente naquela zona, com suas construções, loteamentos e desmembramentos irregulares quanto aos Registros de Imóveis, o que gerou a disputa entre Natal e São Gonçalo do Amarante, para saber a quem "de fato" pertence aquela área territorial.

Palavras-chave: Direito Registral. Natal. Zona Norte.

ABSTRACT

This study aimed to clarify the situation in finding the right registral in Natal, particularly in relation to the Northern Zone. Thus, we performed literature searches, looking into various legal documents and historical sources, pertinent information, which focused on aspects of the branch of law pertaining to municipalities registral and political problems, economic and social impacts of poor occupation of cities, limits the invasion of intercity, training spaces of poverty, especially those located at the periphery of the city and poor concentration of land. At the end of the study, it was found that the area north of Natal this is an area experiencing widespread discrimination in view of the big problem registral existing in that area, with its buildings, land division and dismemberment irregular about the Real Estate Records, which caused the dispute between Natal and São Gonçalo do Amarante, to know who "really" belongs to one geographical area.

Keywords: Law Registrars. Natal. North Zone.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	REFERENCIAL TEÓRICO	9
2.1	DIREITO REGISTRAL	9
2.1.1	Qualificação registrária	9
2.1.2	Atos registráveis no registro de imóveis	14
2.1.3	Competência territorial	15
2.2	O MUNICÍPIO	15
2.2.1	Autonomia municipal	16
2.2.2	Competência dos municípios	17
2.3	A CAPITANIA DO RIO GRANDE	18
2.4	MUNICÍPIOS CIRCUNVIZINHOS À CIDADE DO NATAL	19
2.4.1	Município de Macaíba	19
2.4.2	Município de São Gonçalo do Amarante	20
2.4.3	Município de Parnamirim	22
3	A SITUAÇÃO REGISTRAL DA CIDADE DO NATAL	24
3.1	A CIDADE DO NATAL	24
3.2	A PROBLEMÁTICA REGISTRAL DA ZONA NORTE	26
3.3	A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS DE SEGREGAÇÃO E EXCLUSÃO URBANÍSTICA E SOCIAL NA REGIÃO PERIFÉRICA DE NATAL	27
3.4	A URBANIZAÇÃO DE NATAL E A FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS DE POBREZA	29
3.5	OS LOTEAMENTOS NA PERIFERIA NORTE DE NATAL	33
4	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	35
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	36
	REFERÊNCIAS	37

1 INTRODUÇÃO

A posse de bens materiais imóveis pode ser considerada como uma aspiração natural de todos os homens que vivem em países em que vigoram regimes democráticos, onde o direito de propriedade privada se constitui num dos pilares básicos e numa das maiores afirmações de liberdade e progresso do ser humano.

Entretanto, para que essa posse seja concretizada, é preciso que sejam seguidas algumas normas que viabilizem o direito para tal. Dentro desse contexto, está inserido o direito registral, que é um ramo do direito real, que consiste num complexo de normas jurídico-positivas e de princípios atinentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias.

Neste sentido, este trabalho pretende apresentar alguns aspectos históricos da colonização do Estado do Rio Grande do Norte, abordando a fundação da cidade do Natal, bem como a sua situação relacionada ao direito registral.

O objetivo maior deste trabalho consiste em esclarecer sobre a real situação registral da cidade do Natal, abrangendo para a questão de quem, de direito, tem o poder sobre a faixa territorial denominada "Zona Norte".

Dessa maneira, questiona-se, então, como pode essa faixa territorial pertencer a Natal, já que esta faixa se encontra geograficamente localizada e registrada em outro município (São Gonçalo do Amarante/RN), fundamentado por Lei?

Sendo assim, esta monografia justifica-se, por buscar retirar da clandestinidade a real situação registral da cidade do Natal, em especial, a da zona periférica denominada "Zona Norte"; visando, por meio de registros de imóveis, regularizar os loteamentos e construções lá existentes, promovendo, dessa forma, a sua desmarginalização.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 DIREITO REGISTRAL

O uso das expressões oficial de registro e registrador, notário e tabelião, na regulamentação do art. 236 da Constituição, se destina a designar os titulares da repartição registradora e do tabelionato.

De acordo com Carvalho (1982), entende-se por Direito Registral, o ramo do direito que trata das atividades Notariais e de Registros, praticadas pela figura do Tabelião ou Oficial Registrador.

Desse modo, o oficial do registro ou registrador, assim como o tabelião ou notário é, segundo Ceneviva (1997, p. 12), o "profissional do direito, dotado de fé pública, que atua por delegação do Poder Público".

Sendo assim, o desempenho funcional do titular, por ser provido de fé pública, afirma a certeza e a verdade dos assentamentos que pratique e das certidões que expeça nessa condição, garantindo a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Em virtude de algumas demandas jurídicas necessitarem do apoio do Direito Registral para atingir sua completude, é que são utilizados alguns conceitos relacionados ao Registro de Imóveis, como: a qualificação registrária e os atos registráveis no registro de imóveis. Aos quais serão tecidas algumas observações quanto às exigências que a legislação específica faz, no que se refere à qualificação registrária em caso de não conformidade com eventuais exigências do Registrador ou impossibilidade de seu atendimento.

2.1.1 Qualificação registrária

A qualificação registrária, segundo Carvalho (1982), faz-se necessária aos documentos extrajudiciais (particulares e públicos), e aos de origem judicial, visando impedir que o oficial acate o registro de título que não preencha os requisitos

exigidos pela Lei, quer sejam instrumentos públicos, particulares e/ou judiciais; encontrando-se alicerçada nos seguintes princípios:

A) Continuidade: Apóia-se no princípio da especialidade e determina que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade; à vista da qual, só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dela aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. É o princípio em que ocorre um elo pessoal.

Aplica-se o princípio da continuidade a todos os atos, quer judiciais ou extrajudiciais, devendo as exigências que o cercam, serem observadas por ocasião da apresentação do título a registro, e não os vigentes à época da formalização do ato respectivo.

Tamanha é a importância atribuída a esse princípio, que o Supremo Tribunal Federal decidiu por invalidar o registro, sem a prévia transcrição do título anterior, passado a partir da vigência do Código Civil de 1916.

Dessa forma, segundo Melo Filho (1979, p. 11), "se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro".

B) Disponibilidade: Consiste na afirmação de que ninguém pode transmitir ou onerar mais direito do que tem.

Melo Filho (1979, p. 14) coloca que "é por intermédio desse princípio que se verifica se o imóvel está disponível, se está em condição de ser alienado ou onerado, tanto do ponto de vista físico, como do prisma jurídico".

C) Especialidade: É preciso observar que toda matrícula deve trazer apenas um imóvel, cumprindo-se um dos princípios registrários, que é o da unitariedade matricial, prevista no art. 176, parágrafo 1º, inciso I, da Lei 6.015/73.

Em sua concepção, Diniz (1997, p. 30), atenta que este princípio:

Consiste no fato de assentar uma perfeita e minuciosa identificação do imóvel registrando, com o escopo de impedir que sua transmissão seja feita irregularmente (Lei nº 6.015/73, art. 225 e parágrafos; Lei nº 7.433/85; e Dec. nº 93.240/86).

Como todo imóvel deve estar vinculado a um titular, nos termos dos arts. 195 e 237, da mesma Lei, conclui Carvalho (1982), que o princípio da continuidade pressupõe o da especialidade; devendo a abertura de qualquer matrícula trazer não só os elementos de identificação do imóvel, mas, também, de seu legítimo proprietário.

Já Melo Filho (1979, p. 14) acrescenta que, "por força deste princípio é imperioso determinar-se, com exatidão, na hipótese em que haja vários outorgantes e/ou outorgados, quem é o titular de cada direito, seu conteúdo e sua proporção".

D) Fé pública: Princípio que provém do Registrador, que tem autoridade legal para gerar a presunção de que o direito real, regularmente inscrito, pertence à pessoa em cujo nome se registrou. Desta forma, conclui-se que, como regra, o título por si não prova o domínio; advindo daí o brocardo: "quem não registra não é dono".

Vale salientar que um registro produz todos os efeitos legais, enquanto não for cancelado, mesmo que manifestamente viciado.

Na visão de Melo Filho (1979, p. 09), "por esse princípio o registro tem força probante, e presume-se titular do direito aquele em nome de quem o imóvel está registrado". Assim, pode-se dizer que há uma presunção "*juris tantum*".

E) Identidade: este princípio vem previsto no parágrafo 2º, do art. 225, da Lei 6.015/73, quando, expressamente, diz que: "Consideram-se irregulares para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com o que consta do registro anterior".

F) Instância: Sob o ponto de vista de Carvalho (1982), o registro e a averbação podem ser provocados por qualquer pessoa, nos termos do que reza o art. 217, d LRP (Lei de Registros Públicos). E, mesmo tendo o sistema de registro imobiliário como obrigatório, à vista do que dispõe o art. 169, da Lei 6.015/73, o Oficial, como regra, não age sem ser provocado.

Conforme Ceneviva (1997, p. 331), "embora regulado pelo princípio da instância, o sistema brasileiro de registro imobiliário é obrigatório, mesmo sem haver pena expressamente cominada em Lei, para o inadimplemento da obrigação".

Há casos, porém, segundo Carvalho (1982), na referida Lei 6.015/73, que exigem que o pedido seja feito por quem tenha direto interesse no ato, como visto no

parágrafo único do art. 246, da LRP, que cuida de averbações que envolvem uma das hipóteses previstas no art. 167, inciso II, números 4 e 5, da citada Legislação (4 - mudança de denominação e de numeração dos prédios da edificação, da reconstrução, da denominação, do desmembramento e do loteamento de imóveis; e 5 - da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas).

G) Legalidade: Consiste em somente dar validade à inscrição, se também estiver presente no negócio jurídico que lhe dá origem. Podendo-se desta forma, afirmar que embora o registro tenha efeito constitutivo, não se reveste ele de saneador de eventuais vícios que o título, que a ele deu origem, possa trazer.

A doutrina se divide em poder se afirmar se esse exame deve se ater apenas aos vícios que levam o negócio à nulidade, ou também às anulabilidades. Sendo que a direção mais admitida na área registral é de que a anulabilidade também pode ser examinada, desde que o vício se manifeste de forma transparente, como é o caso da incapacidade relativa dos contratantes. Concluindo-se assim, que esse princípio deve ser analisado de forma extrínseca e intrínseca.

Na opinião de Diniz (1997), o princípio da legalidade se enquadra na seguinte situação: caso o negócio feito pelo requerente seja nulo, por conter vício extrínseco ou intrínseco inerente ao título, o registro do imóvel não poderá ser levado a efeito. E, caso o título apresente anulabilidade decorrentes de vícios de consentimento ou sociais, como coação, dolo, erro, fraude ou simulação, o oficial fará o assento, produzindo efeitos, até que o título seja anulado pelo judiciário.

H) Publicidade: Tem sua base legal no art. 16, da Lei federal 6.015/73, e visa dar conhecimento a todos que vierem e assim se interessarem, do que se levou a registro. Ou seja, qualquer pessoa tem o direito de obter quaisquer informações acerca do Registro de sua responsabilidade (e o Oficial tem por obrigação fornecê-las).

Sobre este princípio, Melo Filho (1979), declara que, apesar da Lei impor ao oficial a obrigatoriedade de mostrar às partes os livros de registros, o mesmo deverá limitar-se a apresentar o livro ou ficha em que figura o imóvel indicado, quer sob a

base da menção à pessoa do proprietário, quer por meio da especificação do imóvel; a fim de não dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades.

Para Diniz (1997), o princípio da publicidade tem por objetivo tornar conhecido o direito de propriedade imobiliária, pois, a deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que afirme e ateste tal ato, diante da sociedade. Sendo possível, pelo registro, dar as informações necessárias sobre o estado jurídico do imóvel a quem interesse, amparando o crédito e prevenindo defraudações.

I) Tipicidade: Consiste na verificação de que o título apresentado tem acesso ao sistema registral, à vista do que há no art. 172, da Lei 6.015/73.

Segundo Diniz (1997, p. 31), "o oficial, ao receber o documento, deverá verificar se está contido no rol dos que a lei permite o assentamento".

J) Unitariedade matricial: Trata-se da imposição que a Lei dos Registros Públicos, ao admitir somente uma matrícula para cada imóvel. Ou seja, não pode ser aberta uma matrícula para dois ou mais imóveis, como também, não se admite tal fato quanto a parte ideal do mesmo.

K) Obrigatoriedade: De acordo com Diniz (1997, p. 29), "por ser o registro indispensável à aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos* (CC, art. 860), devendo ser efetivado no cartório da situação do imóvel". Caso se trate de bens localizados em comarcas diferentes, deverá o registro ser feito em todas elas. Contudo, o desmembramento da comarca não necessita de repetição de registro já efetuado no novo cartório (Lei nº 6.015/73, art. 169).

L) Retificação: É o princípio que, segundo Diniz (1997), poderá sofrer mudança ante pedido do prejudicado e com audiência da parte interessada, caso não exprima a realidade jurídica ou a verdade dos fatos. Isso se dá, devido o registro não ser imutável, encontrando-se, pois, tal princípio, regulamentado nos arts. 213 e 216 da Lei nº 6.015/73.

M) Prioridade: Para Carvalho (1982), este princípio indica que num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se

graduam ou classificam por uma relação de precedência que se funda na ordem cronológica de seu aparecimento: *prior tempore potior jure*.

Diniz (1997, p. 29), descreve que o princípio da prioridade é "decorrente da ordem de prenotação, e não propriamente do registro". Consistindo tal prenotação, no assentamento prévio do título, garantindo, assim, a prioridade, e esta, a preferência do direito real sobre o imóvel. Caso haja conflito de registro de imóvel, baseado em títulos dominiais diversos, prevalecerá o que foi prenotado anteriormente (RT, L96:213).

No entanto, Diniz (1997, p. 29), ressalva que, neste princípio, "há apenas a exceção prevista no art. 189 da Lei nº 65.015/73, para o registro de hipoteca cujo título faça menção a hipoteca anterior, não registrada; de modo que o oficial, depois de fazer a prenotação, aguardará trinta dias para que o interessado na primeira hipoteca promova sua inscrição. Esgotado esse prazo, que ocorrerá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será, então, inscrito e terá preferência sobre aquele. Proteger-se-á, assim, o adquirente do imóvel que apresentar, em primeiro lugar, seu título para registro daquele bem (RT, 373: L60)".

2.1.2 Atos registráveis no registro de imóveis

Dispõe o art. 172, da LRP, que no Registro Imobiliário serão feitos registros e averbações de títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em Lei (uma vez que não podem ser criados pelas partes), "*inter vivos*" ou "*causa mortis*", quer para sua constituição, transferência ou extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade. Assim, tem-se a seguinte classificação dos atos susceptíveis a registros/averbações:

A) Constitutivo: Cria ou modifica um direito, dando assim, origem a uma situação nova que antes não existia; ou então, por seu intermédio, o direito real pré-existente sofre alterações. Isto ocorre, por exemplo, com os direitos reais sobre coisa alheia (CC – art. 1.225, I a X), sujeitos a registro; e as cláusulas restritivas, constituição de fideicomisso, sujeitos à averbação;

B) Declaratório: É aquele cujo efeito é meramente declaratório, ou seja, tem a finalidade de demonstrar a certeza de um direito real pré-existente. O direito real não surge quando da formação do título ou prática do ato, tal como ocorre em relação aos títulos e atos constitutivos. Ex. usucapião, acessão etc.

C) Translativo: É aquele através do qual apóia-se a transferência de um direito real de um indivíduo para outro (*inter vivos* – *causa mortis*). O direito real pré-existente passa de uma pessoa para outra (compra e venda, doação etc.).

D) Extintivo: É o ato em que, conseqüentemente, extingue-se o direito real. Assim sendo, o referido título ingressa no Registro de Imóveis através de averbação. A essa extinção, dá-se o nome de cancelamento. Ex.: de hipoteca, usufruto, compromisso de compra e venda; etc.

2.1.3 Competência territorial

Para Carvalho (1982), a competência territorial é conferida ao Serviço Registral da situação do imóvel. Quando localizado em mais de uma comarca, proceder-se-á o registro em todas elas (art. 169, inciso II, da Lei 6.015/73).

Atos de registros relativos à via férrea serão feitos junto ao Registrador, de onde se encontra a Estação inicial da respectiva linha. Tal regra só se aplica, quando o ato registrário se referir ou abranger todo o complexo da Empresa. Caso se refira a apenas um imóvel que irá integrar todo o complexo ferroviário, aplicar-se-á a regra geral (art. 169, da LRP).

2.2 O MUNICÍPIO

Segundo Nogueira (1997), antes mesmo da Independência (Natal é um exemplo), época em que vigoravam as Ordenações do Reino Português, os aglomerados humanos se formavam em torno de uma capela, em face de sua

intensa religiosidade. Entretanto, os vizinhos não aplicavam aqueles comandos legais, legislando de acordo com os usos e costumes, e necessidades locais.

Houve um dia em que o colonizador quis testemunhar a sua fé e erigiu a ermida. Fez doação do terreno, constituiu-lhe patrimônio e aquela Gleba de terra em que se erguia a capela, bem como os terrenos adjacentes, passaram para a pessoa jurídica.

Sendo assim, quando a ordem jurídica nacional conferiu autonomia política aos Municípios, a Constituição do Império (art. 169 de tal constituição, regulamentado pela Lei de 1º de outubro de 1828) reconheceu, simplesmente, uma realidade natural. Essa afirmação autonômica dos municípios, é que leva a salientar que o município é uma instituição mais social do que política, mais histórica do que constitucional, mais cultural do que jurídica. Tudo isso, para enfatizar a autonomia nascida espontaneamente.

De acordo com Horta (1993), o município ocupa, atualmente, uma posição de destaque na Federação Brasileira. Os problemas mais recorrentes no dia-a-dia das pessoas se apresentam no campo administrativo municipal. Assim, o município passa a conhecer uma fiscalização mais direta da sociedade.

2.2.1 Autonomia municipal

Para Nogueira (1997), a autonomia municipal, no Brasil, é realidade natural anterior à própria autonomia política dos Estados Federados. Sendo, pois a capacidade conferida a certos entes para legislar sobre negócios seus por meio de autoridades próprias.

A constituição, em seu art. 29 estabelece que o município "reger-se-á por Lei Orgânica", uma espécie de constituição municipal, que indica por si, sua autonomia. Acrescentando ainda, a previsão de Prefeito, Vice-Prefeito e Vereadores (autoridades próprias) escolhidos em eleições diretas, e de competências próprias, tais como: legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber, o que caracteriza os seus negócios; e sobre os quais, disporá a Câmara dos Vereadores (legislação própria).

2.2.2 Competência dos municípios

Com a Constituição Federal de 1988, Horta (1993) aponta que os municípios alcançaram um grau de importância inimaginável nos sistemas constitucionais anteriores. Não restando dúvida, pois, de que ao mesmo foi imputada uma vasta competência legislativa.

Dessa forma, segundo Carvalho (1982), os municípios titularizam competências próprias, no que diz respeito ao seu interesse local. E, caracterizada a matéria como sendo de interesse local do município, só o legislador dela poderá cuidar.

É preciso, conforme Horta (1993), compreender que interesse local é um conceito problemático, que só pode ser definido tendo em vista a situação concreta, uma vez que cada local possui um rol diferente de assuntos assim classificados. Sendo, portanto, assunto de interesse local, aquele que afeta, de modo predominante, a população do lugar.

Entre as matérias de interesse local (municipal), o constituinte explicitou aquelas que dizem respeito à declaração e à arrecadação dos tributos de sua competência e à aplicação de suas rendas, bem como a organização dos serviços públicos locais. Sendo estas, portanto, as matérias de interesse do município, que se encontram expressas e enumeradas, dentre tantas, no texto constitucional (art. 30, III a IX).

Doutrina e Jurisprudência, ao tempo da constituição anterior, se pacificaram ao dizerem que é de peculiar interesse, aquele em que predomina o do município, no confronto com os interesses do Estado e da União.

Peculiar interesse significa interesse predominante e interesse local é expressão idêntica a peculiar interesse. Assim, é de competência da União legislar sobre trânsito e transporte nas vias terrestres; entretanto, não se põe em dúvida a competência do Município para dispor sobre tais matérias nas vias municipais. Estacionamento, locais de parada, sinalização, mão e contramão de direção, corporificam matérias de peculiar interesse municipal; estando afastadas das legislações estadual e federal.

A identificação desse âmbito material referente ao interesse local é de fundamental importância, pois é a partir dessa descoberta que se define a

competência legiferante sobre a matéria. Tudo isto leva à conclusão de que a competência do Município em tema de interesse local será desvendada casuisticamente.

2.3 A CAPITANIA DO RIO GRANDE

À época em que o Brasil fôra descoberto, existiam basicamente dois modelos de explorar as terras descobertas: as colônias de exploração e de povoamento. Optando pela primeira modalidade, os portugueses dividiram a terra recém descoberta em capitanias hereditárias, cujo sistema consistia na divisão da terra em glebas, sendo as mesmas, posteriormente, doadas a pessoas ligadas à Coroa Portuguesa.

A capitania do Rio Grande foi doada aos Srs. João de Barros e Aires da Cunha; mas, em virtude da tentativa fracassada de colonização e, especialmente por terem sido derrotados pelos franceses e potiguares, os mesmos nunca efetivaram a posse da terra doada. Assim, devido ao desleixo e descaso dados à capitania do Rio Grande, e pela vastidão do seu litoral rico em Pau Brasil – madeira super valorizada na Europa daquela época –, a capitania passou a ser explorada pelos franceses, que logo fizeram amizade com os índios que habitavam o litoral e, através do escambo, comumente praticado àquela época, trocavam a madeira super valiosa das terras riograndenses por quinquilharias.

Em consequência disso, a Coroa Portuguesa implanta um novo sistema de doação para as terras do Rio Grande – as sesmarias, cujo primeiro sesmeiro foi o Sr. Manoel Mascarenhas Homem que, ajudado por Jerônimo de Albuquerque, no ano de 1598, conquista as terras riograndenses. Diante do sucesso da expedição, o então Governador geral do Brasil, D. Francisco de Souza, nomeou capitão-mor da fortaleza o Sr. João Rodrigues Collaço, em 09 de janeiro de 1600.

Empossado do cargo, João Rodrigues Collaço requereu e obteve de Manoel Mascarenhas Homem, em nome de D. Francisco de Souza, através do novo sistema, oitocentas braças de terras ao longo do Rio Potengi; encontrando-se a mesma transcrita no Auto da Repartição das terras públicas do Rio Grande do Norte,

de 21 de fevereiro de 1614 (INSTITUTO HISTÓRICO GEOGRÁFICO DO RIO GRANDE DO NORTE, 1912).

Outro documento importante é o Foral da capitania do Rio Grande do Norte, concedido em 11 de março de 1535, documento este que integra o Real Arquivo da Torre do Tombo, em Lisboa, Portugal (CASCUDO, 1995). Nele constam as obrigações pecuniárias que teriam os ocupantes da capitania para com o Rei de Portugal, bem como, a devida forma como as terras seriam concedidas aos novos proprietários e/ou sucessores.

Por terem desobedecido a tais regras, os sesmeiros e os novos habitantes obrigaram o Rei de Portugal a elaborar o Auto de Repartição das Terras do Rio Grande do Norte, em fevereiro de 1614, anulando as doações erroneamente feitas, e retomando para si, a propriedade das mesmas, dando origem às primeiras terras devolutas da capitania.

2.4 MUNICÍPIOS CIRCUNVIZINHOS À CIDADE DO NATAL

Dentre os municípios existentes no Estado do Rio Grande do Norte, três deles ficam mais próximos à cidade do Natal, os quais são: Macaíba, São Gonçalo do Amarante e Parnamirim. Estes municípios fazem limites com a cidade do Natal, o que favorece a questionamentos sobre o direito de cada um, relacionado ao espaço territorial. Estas questões geraram e vêm gerando conflitos sobre quem realmente tem domínio sobre determinado espaço territorial, cabendo a aplicação do direito registral, no intuito de fazer jus ao direito de cada um.

2.4.1 Município de Macaíba

De acordo com Cascudo (1955), no ano de 1855, nascida da propriedade do capitão Francisco Pedro Bandeira, destinada a agricultura e criação de bovinos, inicialmente denominava-se Coité, em virtude da abundancia daquela árvore na

região, iniciou-se o povoamento da região que mais tarde tornar-se-ia o município de Macaíba.

A vila de Macaíba e o seu município foram criados pela Lei Provincial nº 801 de 27 de outubro de 1877; outra Lei Provincial elevou-a a condição de cidade (Lei nº 1.010 de 05 de janeiro de 1889). Sua posição geográfica lhe trouxe grandes benefícios, transformando-a em importante entreposto comercial, ora ligando o comércio do principal núcleo populacional da capitania (cidade de Natal) com os vales agrícolas e o alto sertão, ora através de seu porto fluvial, facilitando o escoamento de mercadorias, desta forma desenvolvendo a atividade comercial/mercantil da região.

2.4.2 Município de São Gonçalo do Amarante

Na margem esquerda do Rio Potengi, longe dos nossos dias viveram os Potiguares, tribo de valentes guerreiros, por sua vez Igapó era um aldeamento dos silvícolas, nesta região nasceu o índio Poti, um dos mais famosos guerreiros da nossa história.

A primeira penetração nestas terras, conforme Cascudo (1955), deu-se no início do século XVII, pois na expedição de Jerônimo de Albuquerque, destinada a conquista da capitania do Rio Grande em 1597, entre seus integrantes temos, João Lustal Navarro, sogro de Estevão Machado de Miranda, que por sua vez, foi o proprietário do antigo Engenho "Potengi" que ficava próximo a atual cidade de São Gonçalo do Amarante.

No ano de 1654, os holandeses após as barbáries cometidas (dentre elas Cunhaú e Uruaçu) foram banidos de Pernambuco, em seguida do Rio Grande, quando tudo acalmou, estava a capitania quase deserta, pois 60% de seus habitantes haviam sido dizimados pelos bárbaros invasores (CASCUDO, 1955).

Por volta do ano de 1710, chegaram à ribeira do Potengi, os Senhores Pascoal Gomes de Lima e Ambrósio Miguel Serinhaém, provenientes do Vale do Serinhaém-PE, instalando-se os mesmos nas proximidades do engenho Potengi.

Em 1762, a povoação de São Gonçalo do Amarante passou para a Jurisdição da freguesia de Extremoz, a pedido dos moradores da ribeira do Potengi.

Em 1892, consta a informação dada por um padre da época, que São Gonçalo do Amarante era secular, diziam alguns moradores que Ambrósio e Pascoal foram os seus fundadores, e que sendo casados legitimamente e possuindo família, foram legando reciprocamente seus descendentes. O nome São Gonçalo do Amarante tem origem nos anais da história portuguesa. Amarante era uma vila de Portugal, onde São Gonçalo foi seu primeiro habitante e fundador. Daí veio o nome de São Gonçalo do Amarante.

De acordo com Cascudo (1955), a freguesia de São Gonçalo do Amarante foi criada em março de 1835 pela Lei nº 27, em 1838. Em 1868, foi suprimida a freguesia e transferida para Natal. Em 1874 foi restaurada, sendo suprimida novamente em 07 de fevereiro de 1879, pela cidade de Macaíba, esta última agravou-se em virtude da população daquela cidade entender que a transferência abrangeria a posse das imagens da Igreja de São Gonçalo, fato não ocorrido graças à bravura da Sr^a. Francisca Carneiro, que diante da multidão bradou "Eu mostrarei se o nosso Padroeiro sairá daqui, ninguém terá o atrevimento de levá-lo... quem for de São Gonçalo me acompanhe..." Dona Francisca era senhora de engenho e morreu no início do século passado.

A criação do município de São Gonçalo do Amarante se deu no dia 11 de abril de 1833, através da Lei Provincial nº 25, em virtude de epidemias ocorridas naquela época, a população do município fôra quase extinta, ficando referida comunidade bastante decadente, pela Lei nº 604, de 11 de março de 1868, o município de São Gonçalo teve seu território incorporado ao município de Natal. Em 1874, a lei 689, de 03 de agosto, restaura o município com a mesma denominação e os mesmos limites, a 07 de novembro de 1879, pela Lei nº 689, era novamente suprimido o município, sendo sua sede transferida para Vila de Macaíba.

Após a Proclamação da República, pelo Decreto 57, era restaurado o município de São Gonçalo do Amarante. Em 1938, o Decreto nº 457 de 29 de março, eleva a categoria de cidade à antiga Vila de São Gonçalo. Finalmente pela Lei nº 2.323 de 11 de dezembro de 1958, o município de São Gonçalo é restaurado. Foi autor da proposição, o deputado Gilberto Tinoco, sua promulgação feita pelo Vice-Governador Dr. José Augusto Varela, pois o Governador do Estado, Dinarte de Medeiros Mariz, tinha viajado para o Rio de Janeiro (CASCUDO, 1955).

2.4.3 Município de Parnamirim

Cascudo (1955) descreve que a região de tabuleiro no Rio Grande do Norte era deserta e improdutiva, as moradas mais próximas eram os sítios do Alecrim, em Natal, ao norte, e as mais vizinhas ao sul, as casas da propriedade Taborda. Em 1927 nenhuma habitação havia no local. No entanto, neste mesmo ano o movimento aviatório se intensificou. Do contrário que muita gente imagina, foram os franceses os pioneiros na aviação do Rio Grande do Norte, conseqüentemente ajudantes em potencial para a fundação do atual município de Parnamirim.

O Coronel Luiz Tavares Guerreiro (1881-1958) é considerado o padrinho da Parnamirim, pois sendo ele conhecedor da região apresentou a mesma aos Srs. Paul Vachet e Alberto Roselli, então Vice-cônsul da França. Na imensidão do tabuleiro fôra escolhida uma área de propriedade do Sr. João Machado, que prontamente doou a mesma, cuja destinação seria um campo de aviação. A inauguração do referido campo se deu em 14 de outubro de 1927, por conseqüência, aos arredores daquele campo começaram as construções de pequenas vilas, cujos moradores eram, em sua maioria, pessoas ligadas ao campo de aviação. Desta forma, tem início o povoamento daquela região, ou seja, nascia aquela que é hoje a terceira maior cidade do Estado.

Com o advento da 2ª Guerra Mundial (1942 a 1945), o campo fundado pelos franceses, em virtude de sua posição geográfica, passa a ser visto como ponto estratégico e de suma importância para a aviação do bloco aliado, comandado pelos Estados Unidos.

Em março de 1942, o então Presidente Getúlio Vargas, assina o Decreto Lei nº 4.142, criando a Base Aérea Brasileira, no solo de Parnamirim. No ano de 1943, ocorreu o encontro histórico na cidade de Natal, no bairro dos Santos Reis, mais precisamente na Rampa, entre o presidente norte americano Franklin Roosevelt e o presidente brasileiro, Getúlio Vargas, onde ficou estabelecido entre outras coisas, um acordo para que fossem construídas uma base militar americana e outra brasileira, ao redor do antigo campo de pouso. Neste mesmo ano, Parnamirim foi elevada à categoria de Vila, pertencente a Natal. Um fato curioso: Parnamirim acompanhando o subir e descer dos aviões, pelos comentários ora

triunfantes, ora angustiantes, tornou-se conhecida mundialmente como "Cidade Tapolim da Vitória" (CASCUDO, 1955).

Com o fim da guerra em 1945, a cidade começava a conviver com a paz. Em 23 de novembro de 1948, Parnamirim foi elevada à condição de distrito de Natal, posteriormente no dia 17 de dezembro de 1958, desmembrou-se da capital, tornando-se município do Rio Grande do Norte.

3 A SITUAÇÃO REGISTRAL DA CIDADE DO NATAL

3.1 A CIDADE DO NATAL

De acordo com Cascudo (1955), o primeiro núcleo habitacional da capitania foi a Fortaleza dos Reis Magos e, em seus arredores, formou-se um pequeno núcleo populacional de pessoas ligadas tanto à construção como ao fornecimento de serviços a mesma, nascendo então, a Cidade dos Reis, assim chamada, em razão do nome da fortaleza. Entretanto, a referida área não era propícia à fundação da futura cidade, tendo sido escolhida uma área elevada e de chão firme, distante uma légua da fortaleza, à margem direita do Rio Potengi.

A Cidade do Natal do Rio Grande, segundo Cascudo (1955), recebeu este nome em virtude das coincidências da chegada da esquadra colonizadora: o dia da fundação corresponde dia do natal de 1599, data muito importante para a comunidade cristã.

Sua fundação se deu na Rua Grande, onde atualmente encontra-se a Praça André de Albuquerque, oportunidade em que foi celebrada uma missa e, em seguida feita a demarcação da cidade por duas cruzes: uma no extremo norte, fincada na ladeira da Rua do Padre João Manoel, que ficou conhecida como Rua da Cruz, situada hoje, nas imediações da Praça das Mães; e a cruz do sul, fixada numa área baixa do baldo, no chamado Rio da Bica, também conhecido como Santa Cruz da Bica, estando atualmente, em frente à sede da COSERN.

A fundação da cidade é atribuída a vários personagens, porém, o mais provável deles foi Manoel Mascarenhas Homem, devido a sua participação na colonização da capitania, sendo o primeiro sesmeiro que participou da construção do forte, e, por fim, por ter integrado a comitiva que celebrou o tratado de paz com os indígenas na Paraíba. Sem dúvida, Mascarenhas Homem, àquela época, foi a mais alta autoridade da capitania.

Cascudo (1955), narra que delimitado o sítio, contido no Auto da repartição das terras, poucos foram os que requereram sesmarias (apenas dezoito concessões foram feitas, das quais, só haviam doze casas construídas). O primeiro bairro de

Natal foi a Cidade Alta e, o segundo, a Ribeira. O seu crescimento, embora lento e pacato, foi surpreendido em 1653, pelo domínio holandês, que perdurou até 1654.

Marcado pela barbárie, corresponde ao período do domínio holandês, os massacres de Cunhaú e Uruaçu, além da destruição de toda documentação existente àquela época. E, em virtude da brutalidade do invasor, que dizimava os núcleos habitacionais por onde passava, sofreu a jovem cidade de Natal, inclusive os núcleos populacionais e cidades circunvizinhas, um novo repovoamento, passando a chamar-se "Nova Amsterdã".

Conforme Cascudo (1955), uma importante figura deste renascimento, foi Vaz Gondim, que colaborou na reconstrução da cidade, melhorando as estradas e moradias, investindo na produção agrícola, bem como fortalecendo o sentimento de coletividade.

Ainda de acordo com Cascudo (1955), vários movimentos republicanos assolaram o Estado do Rio Grande do Norte, dentre os quais, destacam-se os seguintes: no ano de 1817 morre André de Albuquerque Maranhão; em 18 de março de 1818 foi criada a Comarca de Natal, por meio de Alvará, encontrando-se subordinada à Paraíba; em 1889 é abolida a escravidão, ressurge o movimento republicano, liderado agora por Pedro Velho de Albuquerque Maranhão. Tal movimento atingiu seu êxito, tendo sido proclamada a República no dia 15 de novembro daquele ano; em 1926, Natal tem o seu primeiro prefeito nomeado, o engenheiro Omar Ó Grady, a quem se atribui a faceta de modernização da nossa cidade.

O crescimento da população do Natal durante o século passado, teve um ritmo acelerado, especialmente após a 2ª guerra mundial. Paralelamente ao crescimento populacional, acontecia o crescimento urbano e, em meados dos anos 60, com o apoio do BNH, Natal viu nascer seus conjuntos habitacionais.

Acompanhando o crescimento da população, inicia-se a verticalização da cidade, cujos primeiros empreendimentos foram destinados ao comércio e edificadas no centro da cidade (Edifícios 21 de março, Sisal, Canaçu e Barão do Rio Branco). Posteriormente, começaram a surgir os edifícios residenciais. Primeiramente nos bairros do Tirol e Petrópolis, expandindo-se em um segundo momento, para os demais bairros da cidade.

A Cidade do Natal, durante o Império, teve todos os documentos que aqui se encontravam, destruídos pelos holandeses, quando estes a dominaram. Segundo o

Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Norte (1910), o único documento existente que comprova a existência de Natal é o "Auto de Repartição das Terras", de 1614.

Com a criação e implantação da República, nasceu a "Constituição", regulando, sobretudo, a forma de como deveriam ser criados os municípios e as cidades da Federação (INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO RIO GRANDE DO NORTE, 1910).

Entretanto, apesar do Estado do Rio Grande do Norte possuir todos os seus municípios criados pela Constituição, ou seja, estarem fundamentados na lei, o mesmo não se deu à cidade do Natal. Significando dizer, pois, que Natal não existe, jurídica e constitucionalmente, perante a Nação. Situação esta, que ainda não foi regulamentada até os dias atuais.

3.2 A PROBLEMÁTICA REGISTRAL DA ZONA NORTE

Uma vez que, enquanto município ou cidade, Natal não existe, pois não foi constatada a existência da Lei que a criou, a mesma não pode usufruir, tributar e legislar, isto é, praticar atos inerentes aos municípios.

Conforme dados estatísticos do Instituto Brasileiro Geográfico e Estatístico – IBGE (2000), a área geográfica de Natal corresponde a 172km², e a criação de sua Comarca, restringe-se, exclusivamente, a este domínio.

Entretanto, segundo o Decreto-Lei nº 31 de 02 de março de 1938, Natal, em desrespeito às Leis da época, apropriou-se da Praia da Redinha, ampliando seus limites até a linha férrea, através da realização do desvio do curso do Rio Doce.

Ao que se tem conhecimento, as terras pertinentes à Natal, limitam-se à margem direita do Rio Potengi, de Oeste a Leste até as dunas do Tirol (CASCUDO, 1955).

Não satisfeita, e aproveitando-se do fato de que, no ano de 1938, São Gonçalo do Amarante encontrava-se suprimido por Macaíba, incorpora Natal a "Povoação do Igapó", com o consentimento de Macaíba.

Apesar do município de São Gonçalo do Amarante ter sido criado, jurídica e constitucionalmente, em 18 de dezembro de 1958 (Lei. 2.323/58), toda a sua área

(264km²) apresenta registro desde o ano de 1833. Significando dizer que a área "Zona Norte de Natal" é, na verdade, pertencente a São Gonçalo do Amarante (IBGE, 2000).

Um outro fato que merece destaque é que a última revisão territorial feita no Estado, ocorreu em 1948 e, desde esse período, não foram feitas quaisquer incorporação, fusão e/ou desmembramento de área entre Natal e São Gonçalo do Amarante. Atos estes, pertinentes à Assembléia Legislativa, e sob autorização do Governo do Estado.

Após mais de meio século da Lei 981/53 – Lei de Incorporação da atual Povoação de Igapó para Natal – revogada pelo Art. 5º da Lei 2.323/58, que criou o município de São Gonçalo do Amarante, é que Natal veio questioná-la, alegando que a Zona Norte lhe pertence. Apresentando, para isso, a Lei Municipal nº 3.175/84, edição de 29 de fevereiro de 1984, em que legislou em causa própria, para se beneficiar.

Desse modo, foram apresentados registros ilegais por parte da 1ª CRI de Natal/RN, visto que aos mesmos, não existe registro anterior, criando, assim, uma duplicidade registral. Com isso, o município de São Gonçalo do Amarante sofre um enorme prejuízo, pois, enquanto a Corregedoria de Justiça do Rio Grande do Norte não der um parecer final, os impostos, taxas e demais contribuições da Zona Norte, serão destinadas a Natal.

3.3 A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS DE SEGREGAÇÃO E EXCLUSÃO URBANÍSTICA E SOCIAL NA REGIÃO PERIFÉRICA DE NATAL

O processo de segregação espacial tem se realizado, nas cidades brasileiras, através da exclusão social relacionada com a formação do espaço habitacional, ou melhor, através da segregação de classes sociais na cidade. Uma população pobre está localizada em áreas periféricas, distante das áreas centrais e mal assistidas de serviços públicos.

A rápida urbanização pela qual passou o Brasil, nos últimos 50 anos, trouxe no seu rastro uma série de problemas relacionados principalmente com a provisão

de habitações para as classes de renda mais baixa, assim como a qualidade dos espaços urbanos destas habitações.

Em 2000, foi constatado pelo IBGE que cerca de 82% dos brasileiros moram em cidades, sendo que 33,6% moram nas 12 regiões metropolitanas. Nestas regiões, verifica-se (no período de 1991-1996) um maior crescimento das áreas periféricas, de 14,7% contra os centros mais tradicionais, que cresceram, em média, 3,1%; o que indica uma espécie de "explosão da periferia". Tal crescimento e expansão dão-se através, primordialmente, de um processo que envolve o aumento do preço do solo nas áreas centrais, ocupadas por classes de renda mais alta, e o parcelamento do solo nas áreas mais periféricas e distantes dos núcleos centrais.

Nesse sentido, forma-se um tipo de morfologia urbana marcada pela construção verticalizada nas áreas mais caras (ocupadas pela classe de renda mais alta) e horizontalização em áreas cada vez mais distantes destes núcleos centrais, ocupada por uma população de baixa renda. Essa divisão sócio-espacial marca as cidades brasileiras, principalmente as cidades de médio e grande porte, onde tal fenômeno de segregação é cada vez mais presente. O parcelamento do solo relaciona-se com a formação de espaços de segregação e exclusão urbanística e social.

A expansão habitacional ocorrida em Natal, nos últimos 20 anos, seguiu um modelo de urbanização periférica, através, basicamente, da segregação da população mais pobre em áreas específicas da cidade. A construção de conjuntos habitacionais por parte do Estado e a abertura de loteamentos, na maioria ilegais, consolidou extensas áreas residenciais caracterizadas por: pouca diferenciação de rendas familiares (a maioria de baixa renda), baixo padrão construtivo, carência no provimento de serviços e infraestrutura (como escolas, saneamento, segurança, abastecimento de água etc.), precariedade da titularidade Jurídica fundiária e habitacional, desequilíbrio entre áreas com alta densidade e outras com terrenos vazios (especulação imobiliária), dentre outros aspectos.

3.4 A URBANIZAÇÃO DE NATAL E A FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS DE POBREZA

A cidade de Natal teve seu processo de urbanização e adensamento nos últimos 50 anos, quando passou a apresentar taxas de crescimento cada vez maiores, através da incorporação de suas áreas rurais. Na década de 1980, Natal já era considerada, pelos órgãos oficiais, como tendo 100% de sua área urbana; devendo isso, ao impulso que ganhou a produção habitacional, a partir da Segunda Guerra Mundial, quando Natal foi sede da maior base americana fora dos Estados Unidos. Tal participação no conflito atraiu não apenas investimentos em infraestrutura e modificações no modo de vida da população, até então bastante provinciana, mas também, iniciou o mercado de terras, com a criação do primeiro loteamento em 1946.

A partir de 1946, a cidade se expandiu em um ritmo cada vez mais intenso, pois possuía pouco mais de 10% da população do estado em 1950, chegando a mais de 25%, no ano 2000. Tal ritmo só não foi maior, devido ao crescimento intenso que ocorreu nos 06 municípios que compõem a Região Metropolitana. Essa metropolização decorreu, basicamente, dos investimentos públicos que foram concentrados na capital do estado, atraindo a população das cidades do interior e, assim, forçando uma demanda habitacional.

Dessa forma, a população interiorana foi "acomodada" nos novos loteamentos que surgiam em profusão, na periferia da cidade tradicional; seguindo um padrão tipológico e morfológico diferenciados, que acabaram por configurar bairros de "elite" e bairros com uma população de baixa renda. Tal processo fez surgir espaços desiguais, consolidando uma região centro-sul rica e outra oeste-norte mais pobre. Esta dualidade está apoiada em estruturas de segregação e auto-segregação, onde se localizam os extremos de Natal relacionados com a qualidade habitacional e o preço do solo.

A partir da década de 1960, tem início um novo "agente" nesta configuração sócioespacial: o Estado. Na vigência de um regime militar é criado, em 1964, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que tinha como meta oficial a tentativa de resolver a "questão da moradia no Brasil", isto é, evitar aumento do déficit habitacional. A inserção de um modelo desenvolvimentista e industrial favoreceu o aumento da migração para as cidades e, assim, uma maior procura por habitações.

No período em questão, foram fomentadas empresas públicas como a COHAB (Companhia Brasileira de Habitação), que atendia a população com renda entre 03 e 05 salários mínimos, e o INOCOOP (Instituto de Orientações à Cooperativa Habitacionais), para financiar habitações para uma classe de renda entre 05 e 12 salários mínimos.

A falência do BNH deu-se em 1986, acompanhada de severas críticas relacionadas tanto aos seus objetivos (de não resolver o problema habitacional das camadas mais pobres) quanto à sua operacionalização. Esta última, é de grande relevância, pois a escolha por um modelo de desenho urbano modernista (baseado em princípios da Carta de Atenas) e o "respeito" às práticas do mercado de terras, acirraram a segregação sócio-espacial nas cidades brasileiras.

Ao preferir construir enormes conjuntos habitacionais (de até 2.000 moradias), dotados de áreas zoneadas, com funções específicas, financiados (com objetivo de retorno do investimento) à população de baixa renda, foi necessário procurar terras mais baratas e que atendessem aos requisitos da população. Nesse sentido, as terras rurais, periféricas, adjacentes ao núcleo urbano são a escolha "natural"; mas, devido a distância destes conjuntos com a "cidade", criaram-se verdadeiras "cidades dormitório", além de configurar (com carimbo estatal) as áreas ocupadas por pobres, de maneira bastante nítida.

Em Natal, tal processo não foi diferente. A política habitacional implantada através da construção de conjuntos habitacionais, seguiu o modelo concentrador de população com a mesma faixa de renda em uma mesma região.

A Região Administrativa Norte foi configurada, enquanto área periférica de Natal, seguindo uma pré-definição; onde aparecem como agentes ativos, o capital imobiliário (seja pequeno, médio ou clandestino) e o Estado (na medida em que este implementou a infra-estrutura necessária à construção de aproximadamente 22.000 unidades habitacionais no período de 1978-1992 pela COHAB e, após 1986, pela Caixa Econômica Federal).

Tais agentes (mercado de terras e programas habitacionais com recursos públicos), transformaram uma área rural do município na maior Região Administrativa da cidade com cerca de 40% da população total e 33,59 % dos domicílios, com uma variação populacional de 500% entre 1980-2000. Nesse sentido, a construção dessa área, como essencialmente habitacional, recebeu (no

seu início) boa parte da população de baixa renda, (na figura da casa própria da COHAB e na oferta de lotes individuais para autoconstrução).

Contudo, foi a partir da década de 1960, que o mercado de terras na Zona Norte passou a existir, através da venda de lotes à prestação. E, somente a partir da construção dos conjuntos habitacionais realizadas pelo Estado, é que ganhou impulso o parcelamento dos lotes iniciais, criando assim, novos loteamentos voltados à população de baixa renda.

O partido urbanístico de tais parcelamentos se apoiou, na sua maioria, na conexão com a malha viária dos conjuntos habitacionais estabelecidos, de modo que foram criados prolongamentos de vias, ou melhor, de trechos ou faixas destinadas à circulação de pedestres e veículos, sem qualquer tipo de benefício para os usuários. A pavimentação e a drenagem de tais vias, ainda hoje, constitui objeto de luta por parte dos moradores.

Em uma outra região de Natal, a Zona Sul, ocorreu o contrário. A emergência do setor de serviços e, principalmente, o turismo, fizeram com que esta região da cidade viesse a possuir, junto com a zona Leste, um incremento significativo em melhorias. Nestas zonas concentram-se comércios, bancos, equipamentos de lazer, hotéis, etc., ocorrendo, também, o lançamento dos maiores valores de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da cidade. Dessa maneira, enquanto que na Zona Norte, só havia moradores, na Zona Sul, expandiam-se os consumidores. Este fato consolidou uma fragmentação social identificando como um processo de segregação.

A existência de uma barreira física que separa a região Norte do restante da cidade – o rio Potengi, que com sua ponte, tornou-se um marco nesta divisão espacial –, e a própria conformação viária dos conjuntos, que possuem um desenho "retalhado", acirraram essa segregação habitacional, relacionada com as dificuldades de provimento de serviços públicos, não apenas no sentido da sua existência, mas da qualidade destes serviços.

Também foi percebido um estigma social que acompanha a região Norte como um todo, fato este, único na cidade; visto que não se percebe um preconceito contra os moradores das demais zonas da cidade. O que se verifica é, pois, a existência de um certo *status*, em relação aos moradores de determinados bairros, considerados "chiques".

Assim, a Zona Norte não é apreendida, no cotidiano, como constituída por diversos bairros; mas sim, como uma "outra cidade", onde todos os seus moradores são identificados como sendo "da Zona Norte".

Os conjuntos habitacionais construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não apenas reforçaram a divisão da população em regiões específicas, como fundamentaram-nas nesta divisão. A literatura sobre tal ocupação evidencia esta característica, como sendo formadora de uma segregação habitacional para a cidade; pois os conjuntos localizados na Zona Sul de Natal eram melhores dotados de acesso e serviços, em relação aos da Zona Norte.

A Zona Norte possui 33,59% dos domicílios ocupados em Natal, o maior número das quatro regiões, mas, só apresenta 6,9% do valor lançado do IPTU.

Já a Zona Sul, concentra 23,2% da população, e é responsável por 45% do valor lançado. Ora, considerando que o padrão dos imóveis e a qualidade da infraestrutura urbana são parâmetros que exercem os maiores pesos no cálculo desse imposto, a partir desses dados, fica demonstrado que a maior região da cidade, em termos de população, encontra-se em desvantagem com relação a outras áreas da cidade. Por exemplo, seguindo esta linha de reflexão, das praças existentes em Natal, a Zona Norte apresenta 15,97% do total, contra 34,03% na Zona Sul, 39,68% na Zona Leste e 10,32% na Zona Oeste (PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL, 1999, p.75).

Dessa forma, percebe-se que as regiões com maior concentração de habitantes, Oeste e Norte, são as que menos possuem praças públicas e/ou áreas de lazer.

Assim, em 07 dezembro de 1989, segundo dados do IPLANAT (2000), foi editada a Lei Municipal nº 3.878, na administração da Prefeita Wilma Maria de Faria, que dividiu a cidade em regiões administrativas – Norte, Sul, Leste e Oeste, regionalização esta, utilizada desde então, em nível municipal.

Dessa forma, desde o ano de 1984, de acordo com a pesquisa realizada pelo IBGE (2000), Natal passou a ser considerada um município essencialmente urbano pelo seu Plano Diretor, não possuindo, portanto, área rural. Encontrando-se, pois, a população, distribuída em 35 bairros nas 04 regiões administrativas.

Historicamente, de acordo com o IPLANAT (2000), a primeira divisão oficial de bairros data de 1947, na administração do então Prefeito Sylvio Pisa Pedroza,

através do Decreto-Lei nº 251, de 30 de setembro do referido ano. Constituindo-se, então, na primeira forma oficial de ordenamento urbano no município de Natal.

3.5 OS LOTEAMENTOS NA PERIFERIA NORTE DE NATAL

Através de pesquisa realizada pela SEMURB (Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo), órgão ligado à Prefeitura Municipal de Natal – PMN, foram catalogados 36 loteamentos existentes na Região Norte, dos quais seis eram registrados e 30 não registrados, ou seja, 83,33% dos loteamentos encontravam-se irregulares (sem registro em cartórios ou não aprovados pela PMN).

A Prefeitura também registrou um outro fato importante: mesmo sem áreas de lazer ou praças, o bairro Nossa Senhora da Apresentação possuía, em 1998, o montante de 3.624 vazios urbanos. Tais vazios correspondiam a lotes particulares a espera de melhores preços para serem comercializados, ou seja, iriam servir à especulação imobiliária.

Segundo o IPLANAT, Natal, em 1993 contava, com 118 loteamentos irregulares, sendo 35,6% na Zona Norte (surgidos na década de 80), 28% na Zona Sul, 25% na Zona Leste e 15,2% na Zona Oeste. Mas, o fato destes loteamentos terem ou não registro imobiliário, não significa dizer que eles são "legais" ou clandestinos.

A planta de registro inicial do loteamento Santarém Grande (Vale Dourado), de 1974, não constitui a realidade urbanística que existe hoje, pois um crescente processo de desmembramentos fatiou, de tal maneira, o solo deste loteamento, de modo que descaracterizou a forma original. Com isso, áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos públicos foram loteadas ou invadidas, constituindo um outro loteamento. Sendo válido ressaltar que não constam registros de aprovação na prefeitura e nos cartórios, com relação a estas áreas.

Assim, o loteamento Vale Dourado foi registrado com um número de 103 quadras e 1700 lotes, sendo que três destas quadras (com superfície de 13 Ha) eram destinadas às áreas públicas e equipamentos. Vinte e seis anos depois, o loteamento apresenta 201 quadras, com mais de 3.000 lotes de variados tamanhos e formas.

Um detalhe foi observado: apenas 15% dos desmembramentos citados encontram-se registrados, e 85% dos empreendimentos estão, de alguma forma, irregulares. Isso representa mais de 2.000 lotes sem qualquer comprovação legal. Nesse número encontram-se desde áreas de posse e pequenos loteamentos (de até 10 lotes) a empreendimentos de imobiliárias, sem registro legal.

O bairro Nossa Senhora da Apresentação possui aproximadamente 12.000 casas que estão localizadas nos quatro loteamentos em questão. Destes, foram encontrados algum tipo de registro (nesse caso, qualquer referência em cartório ou prefeitura, mesmo que estivesse irregular) apenas na soma de 2.788 lotes que, de alguma forma, tiveram um plano urbanístico. Isso representa apenas 23,5% dos lotes existentes, não existindo para a prefeitura, os 76,5% restantes; significando dizer que, uma população com mais de 9.000 domicílios não possuem registro público do seu lote.

Outra característica percebida foi que o número de loteamentos irregulares, na Zona Norte, aumentava na mesma proporção em que o número de unidades habitacionais eram construídas. Isso demonstrou o encilhamento dos dois processos de produção habitacional, pois na medida em que o Estado trazia mais infraestrutura para esta região, mais terras eram parceladas e comercializadas, e mais acentuado era o descumprimento das legislações básicas, mormente a lei 6.766/79.

Ao largo da "solução habitacional" proposta pelo Estado, visando acomodar a classe trabalhadora, surgiu uma imensa oferta de terras mais acessíveis à população pobre; o que demonstrou que a perversidade do processo não estava, então, na falta de solo urbano, mas sim, na qualidade de oferta deste solo.

4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Diante de um tema, até certo modo complexo, recorreu-se para a elaboração deste trabalho a uma pesquisa de caráter exploratório, uma vez que foram realizados acessos diretos às publicações já existentes sobre o tema do trabalho, buscando-se informações que abrangesse a história da colonização e fundação da cidade do Natal, além da Constituição Federal; detendo-se, especialmente, no que se refere às Leis de Registros Públicos (LRP) de Imóveis desta cidade.

Embora o planejamento da pesquisa exploratória seja bastante flexível, quase sempre ela assume a forma de pesquisa bibliográfica ou de estudo de caso. Neste trabalho, optou-se pela pesquisa bibliográfica.

A pesquisa bibliográfica, de acordo com Lakatos; Marconi (2007, p. 185):

Abrange toda bibliografia já tornada pública em relação ao tema de estudo, desde publicações avulsas, boletins, jornais, revistas, livros, pesquisa, monografias, teses, material cartográfico, etc. até meios de comunicação orais: rádio, gravações em fita magnética e audiovisuais: filmes e televisão.

Conforme as autoras acima, a finalidade dessa pesquisa é colocar o pesquisador em contato direto com tudo o que foi escrito, dito ou filmado sobre determinado assunto, avaliando-se a possibilidade de se desenvolver um estudo inédito e interessante, sobre uma determinada temática.

Sendo assim, este tipo de pesquisa tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito.

De um modo geral, esta pesquisa constitui um estudo preliminar ou preparatório para outro tipo de pesquisa.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao término deste trabalho monográfico, espera-se ter colaborado com conhecimentos que contribuam para a aplicação do direito registral, fazendo jus a quem realmente merece.

Foi possível perceber, mediante os estudos realizados no decorrer da elaboração deste trabalho, a importância dos registros imobiliários e as implicações geradas em virtude de sua inexistência, nos setores políticos, econômicos e sociais.

Através das informações coletadas, pode-se perceber a inexistência registral da cidade do Natal como município, o que vai de encontro aos princípios norteadores da qualificação registrária, que é parte integrante do direito registral.

Outros dados levantados dizem respeito à questão da área periférica, denominada Zona Norte. Observou-se que, por falta da existência de um planejamento ou legislação específica, ocorreu na mesma um processo de fragmentação do espaço rural e sua transformação em espaço urbano. Sendo este território caracterizado como uma área de segregação, por excelência, por fornecer moradia a extratos da população que não possuem condições financeiras para comprar um imóvel em outras regiões de Natal.

Desse modo, a "Zona Norte de Natal" é uma área que sofre grande discriminação, tendo em vista, a grande problemática registral existente naquela zona, com suas construções, loteamentos e desmembramentos irregulares, quanto aos Registros de Imóveis. Sendo, portanto, um território em que não há fiscalização por parte dos órgãos competentes, como SEMURB, CREA e INSS, relegando-a, assim, à marginalização.

E, como relação à disputa entre Natal e São Gonçalo do Amarante, sobre a quem "de fato" pertence a Zona Norte, torna-se necessário que órgãos competentes, como o IBGE, realize o levantamento topográfico da área e a delimitação territorial de ambos, para que, de acordo com a Lei, fossem dirimidas as dúvidas advindas das lides jurídicas quanto a essa questão.

REFERÊNCIAS

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CASCUDO, Luís da Câmara. **História do Rio Grande do Norte**. Rio de Janeiro: MEC, 1955.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 12. ed. Atualizada até 15 de julho de 1997. São Paulo: Saraiva, 1997.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 2. ed. Aum. e Atual. São Paulo: Saraiva, 1997.

HORTA, Raul Machado. **Repartição de competências na Constituição Federal de 1988**. Revista trimestral de direito público. São Paulo, 1993, nº 2.

IBGE – Instituto Brasileiro Geográfico e Estatístico, Natal, 2000.

IPLANAT, Natal, 2000.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. de A. **Fundamentos de metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

MELO FILHO, Álvaro. **Direito registral imobiliário: enfoque didático e prático**. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

NATAL: typographia d'a capital, 1910. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Norte**. Vol. VI, n. 01.

_____, 1912. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Norte**. Vol. VI, n. 01 e 02.

NOGUEIRA, Ataliba. **Lições de teoria geral do Estado**. Instituto de Direito Público da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1997.

PMN – Prefeitura Municipal do Natal.

SEMURB – Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo, 2000.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos registros públicos**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, v. 01 a 04.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 6. ed. São Paulo: RT, 1990.