

ESTATUTO DA CIDADE E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ana Paula Bruno

I Curso de Direito Imobiliário Registral Aplicado aos Bens Públicos

ANOREG-BR e Secretaria do Patrimônio da União/ Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

19/03/2014

SUMÁRIO

PARTE 1

- Processo de Urbanização Brasileiro
- Nova ordem jurídico-urbanística (CF 88 e Estatuto da Cidade)

PARTE 2

- Irregularidade fundiária urbana
- Regularização fundiária de assentamentos urbanos

PARTE 1

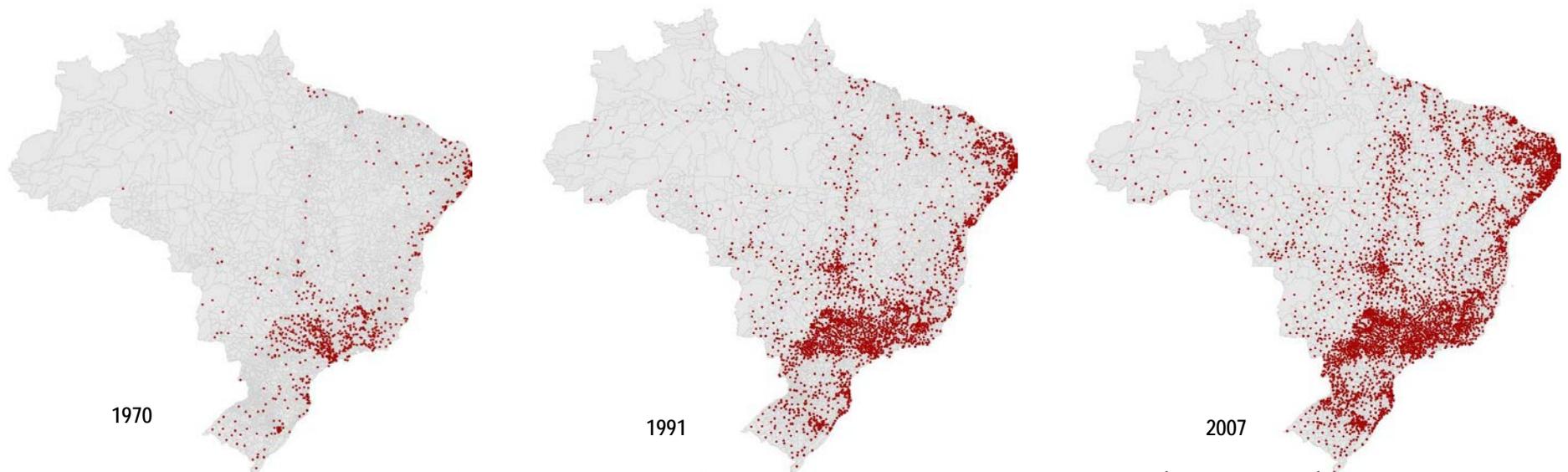
- Processo de Urbanização Brasileiro
- Nova ordem jurídico-urbanística (CF 88 e Estatuto da Cidade)

Processo de Urbanização Brasileiro

- urbanização acelerada
- urbanização concentrada
- urbanização desigual
- insuficiência de moradia legal (produzida pelo mercado formal oficial ou privado) para a população de baixa renda

Processo de Urbanização Brasileiro

Urbanização acelerada: em 50 anos a população urbana cresceu mais de 150 milhões de habitantes
Urbanização concentrada: mais de 40% da população em regiões metropolitanas (8% dos municípios brasileiros)



1970

1991

2007

Municípios com mais de 50% de população urbana por período (Fonte: IBGE)

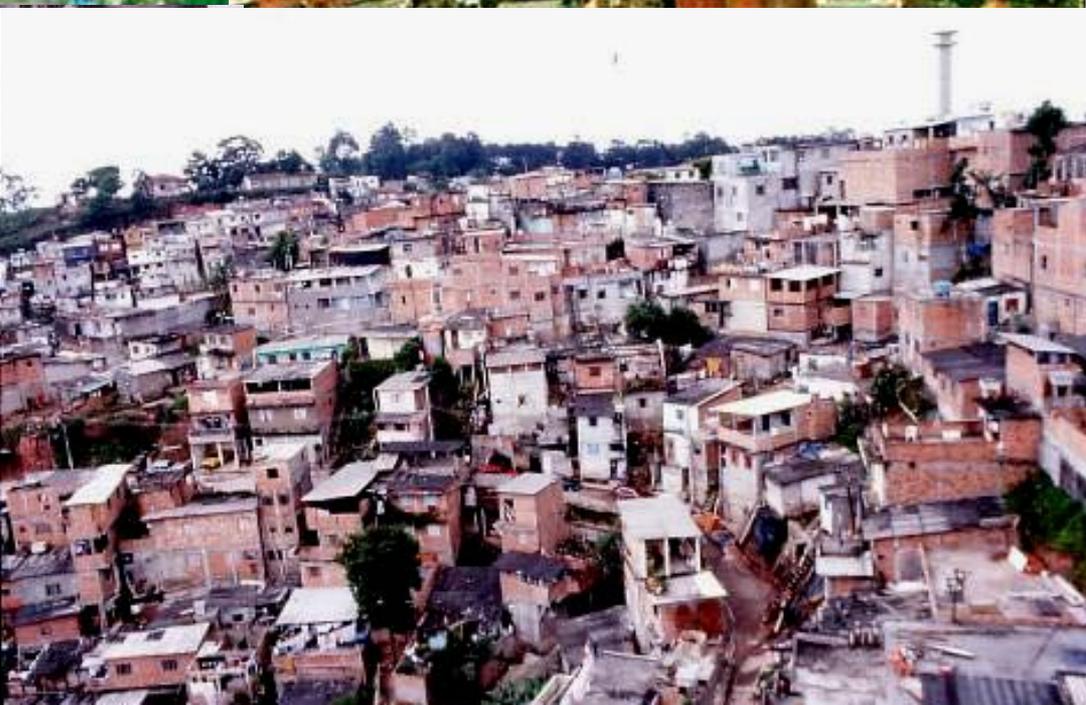
Processo de Urbanização Brasileiro

Urbanização desigual (no intra-urbano):

- concentração de investimentos públicos em determinadas regiões das cidades
- convivência da cidade formal (legal) com a cidade real (ilegal) – irregularidade fundiária urbana
- enclaves de pobreza urbana (bolsões de pobreza), segregação sócio-espacial
- ocupação de áreas ambientalmente frágeis, áreas impróprias à habitação, áreas residuais, áreas "sem dono"
- formação de áreas de risco









Áreas centrais:

- concentração de investimentos públicos
- urbanização consolidada e legalizada
- melhores índices de renda
- redução da população residente
- vazios especulativos



Periferia:

- carência de investimentos públicos
- urbanização precária, ilegalidade e conflitos
- piores índices de renda
- crescimento acelerado

Reforma Urbana

Questões centrais: acesso à terra, o direito à moradia, direito à cidade, controle social – *os problemas da cidade não são originários de seu rápido crescimento, mas da desigualdade de riqueza e poder político de sua população* (Villaça, 2005)

A reforma urbana em três momentos

Momento 1: construção e constitucionalização da agenda

Momento 2: instrumentalização/ normatização/
institucionalização

Momento 3 (atual): efetivação/ implementação

Algumas concretizações importantes para a efetivação da agenda da Reforma Urbana

- Criação e atuação do Ministério das Cidades (2003);
- Instancias de controle e participação: Conferencias Nacional, Estaduais e Municipais das Cidades (2003-2005); Conselho Nacional das Cidades (2004);
- Criação do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS E FNHIS (Lei 11.124/05);
- Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) – 2007;
- Plano Nacional de Habitação e Pacote Habitacional (Minha Casa Minha Vida) – 2009.

Bases constitucionais do novo ordenamento jurídico urbanístico

PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- expresso no art. 5º, XXIII, é um *contrapeso* ao direito de propriedade
- a definição de parâmetros relativos ao cumprimento da função social da propriedade URBANA foi delegada aos planos diretores.

Bases constitucionais do novo ordenamento jurídico urbanístico

DIREITO SOCIAL À MORADIA

- constitucionalizado no ano de 2000, pela Emenda Constitucional nº 26:

Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Bases constitucionais do novo ordenamento jurídico urbanístico

CAPÍTULO DA POLÍTICA URBANA

(arts. 182 e 183)

- originário de emenda popular proposta pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana
- define o objetivo da política de desenvolvimento urbano: *ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes* (Art. 182, caput)

Bases constitucionais do novo ordenamento jurídico urbanístico

CAPÍTULO DA POLÍTICA URBANA

- explicita a competência municipal na execução da política de desenvolvimento urbano (Art. 182, caput)
- estabelece a obrigatoriedade de Plano Diretor, definido como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, para cidades com mais de 20.000 habitantes (Art. 182, § 1º);
- atrela a função social da propriedade urbana ao atendimento das disposições contidas no Plano Diretor (Art. 182, § 2º);

Bases constitucionais do novo ordenamento jurídico urbanístico

CAPÍTULO DA POLÍTICA URBANA

- faculta aos municípios a exigência ao proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação das seguintes sanções: parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública (Art. 182, § 4º, I a III);
- estabelece o usucapião especial de imóvel urbano, vedada a aquisição de imóveis públicos, e a concessão (Art. 183).

Competências dos entes federativos em matéria urbanística e temas relacionados

- Compete exclusivamente à União: legislar sobre desapropriação e registros públicos (Art.22, II e XXV);
- Compete à União: instituir *diretrizes* para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos (Art. 21, XX);
- Compete à União, aos Estados e ao DF: legislar concorrentemente sobre (...) direito urbanístico, (...) proteção do meio ambiente (...), responsabilidade por dano ao meio ambiente (Art. 24, I, VI e VIII), cabendo à União o estabelecimento de *normas gerais* (regra vinculada ao art. 182);

Competências dos entes federativos em matéria urbanística e temas relacionados

- Compete a todos os entes federativos: proteger o meio ambiente, promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos (Art. 23, VI, IX e X);
- Compete aos Municípios: *legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano* (Art. 30, I, II e VIII).

Estatuto da Cidade

Lei Federal 10.257/2001

- Regulamentação dos arts. 182 e 183 da CF/88; é a norma geral de política urbana -> estabelece diretrizes gerais para o desenvolvimento da política urbana, relaciona e disciplina os instrumentos (ferramentas) a serem utilizados pelos Municípios para ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e da propriedade urbana (Art. 2º)
- Concepção: o Município, responsável pela execução da política urbana, deve dispor de forma global e abrangente sobre o desenvolvimento urbano, de acordo com as particularidades do seu território e considerando o interesse local, tendo como base as normas gerais do Estatuto da Cidade

Estatuto da Cidade

Lei Federal 10.257/2001

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Estatuto da Cidade

Lei Federal 10.257/2001

Diretrizes e instrumentos voltados à:

- Indução do uso social da propriedade urbana;
- Captação de rendas provenientes da atividade imobiliária, para redistribuição na cidade ou realização de projetos urbanos, por meio da separação entre o direito de propriedade e o direito de construir;
- Regularização de assentamentos informais urbanos;
- Gestão democrática das cidades.

Estatuto da Cidade

Lei Federal 10.257/2001

- Organiza-se em cinco capítulos:
 - Capítulo I – Diretrizes Gerais (Art. 1º a 3º)
 - Capítulo II – Instrumentos de Política Urbana (Art. 4º a 38)
 - Capítulo III – Do Plano Diretor (Art. 39 a 42)
 - Capítulo IV – Da Gestão Democrática da Cidade (Art. 43 a 45)
 - Capítulo V – Disposições Finais (Art. 46 a 57)
- o Capítulo II é dividido em doze seções, sendo a Seção I dedicada à apresentação dos instrumentos e as demais, ao detalhamento de alguns deles
- o Capítulo III define as condições para a execução de Plano Diretor pelos municípios

Instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade (Art. 4º)

São classificados como:

- ✓ De planejamento nacional e regional (Art. 4º, I, II)
- ✓ De planejamento municipal (Art. 4º, III)
- ✓ Tributários e financeiros (Art. 4º, IV)
 - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
 - contribuição de melhoria
 - incentivos e benefícios fiscais e financeiros
- ✓ Jurídicos e políticos (Art. 4º, V)
- ✓ Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) (Art. 4º, VI)

Instrumentos de planejamento municipal

(Art. 4º, III)

- ✓ plano diretor;
- ✓ disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- ✓ zoneamento ambiental;
- ✓ plano plurianual;
- ✓ diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- ✓ gestão orçamentária participativa;
- ✓ planos, programas e projetos setoriais;
- ✓ planos de desenvolvimento econômico e social;

Plano Diretor

(Art. 4º, III, a; Capítulo III, arts. 39 a 42-A),

- Obrigatório para cidades:
 - ✓ com mais de 20.000 habitantes (CF);
 - ✓ integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas (EC);
 - ✓ onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo ou desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (CF);
 - ✓ integrantes de áreas de especial interesse turístico (EC);
 - ✓ inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (EC).
 - ✓ incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Plano Diretor

(Art. 4º, III, a; Capítulo III, arts. 39 a 42-A),

- o Estatuto da Cidade estabeleceu prazo máximo de cinco anos para os municípios elaborarem seus respectivos planos diretores, sob pena de improbidade administrativa do Prefeito (prorrogado até 31/12/2007);
- sem a Lei do Plano Diretor o Estatuto da Cidade não se realiza, uma vez que é ela que define o conceito da função social da propriedade, de imóveis subutilizados, além de delimitar as áreas onde os instrumentos podem ser aplicados;
- é ressignificado com o Estatuto da Cidade, aproximando os conceitos de planejamento e *gestão urbana*.

Plano Diretor

(Art. 4º, III, a; Capítulo III, arts. 39 a 42-A),

Conteúdo mínimo:

- a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização
- quando for o caso, identificação das áreas passíveis de direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, as operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir
- sistema de acompanhamento e controle

Plano Diretor

(Art. 4º, III, a; Capítulo III, arts. 39 a 42-A),

O plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos possui exigências adicionais, dentre as quais:

- mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos sistema de acompanhamento e controle
- planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre

Projeto específico

(Capítulo III, Art. 42-B),

- Deve ser elaborado pelos municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano
 - ✓ Conteúdo mínimo:
 - ✓ demarcação do novo perímetro urbano
 - ✓ restrições e diretrizes para ocupação
- A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano fica condicionada à existência do projeto específico e deve obedecer às suas disposições.

Legislação urbana municipal complementar ao Plano Diretor

- Zoneamento
 - ✓ disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo
 - ✓ lei específica ou preferencialmete parte da lei do Plano Diretor
- Código de Obras e Edificações
 - ✓ disciplina as regras para a construção e para a concessão de licenças
- Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU
 - ✓ cadastro municipal, planta genérica de valores
- Lei específica de regularização fundiária, lei de ZEIS, lei de parcelamento
 - ✓ adequada à realidade local

Instrumentos jurídicos e políticos

(Art. 4º, V)

- ✓ desapropriação;
- ✓ servidão administrativa;
- ✓ limitações administrativas;
- ✓ tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- ✓ instituição de unidades de conservação;
- ✓ instituição de zonas especiais de interesse social;
- ✓ concessão de direito real de uso;
- ✓ concessão de uso especial para fins de moradia;
- ✓ parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- ✓ usucapião especial de imóvel urbano;
- ✓ direito de superfície;
- ✓ direito de preempção;
- ✓ outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- ✓ transferência do direito de construir;
- ✓ operações urbanas consorciadas;
- ✓ regularização fundiária;
- ✓ assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- ✓ demarcação urbanística para fins de regularização fundiária
- ✓ legitimação de posse

Instrumentos jurídicos e políticos

(Art. 4º, V)

- ✓ desapropriação;
- ✓ servidão administrativa;
- ✓ limitações administrativas;
- ✓ tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- ✓ instituição de unidades de conservação;
- ✓ instituição de zonas especiais de interesse social;
- ✓ concessão de direito real de uso;
- ✓ concessão de uso especial para fins de moradia;
- ✓ **parcelamento, edificação e utilização compulsórios;**
- ✓ usucapião especial de imóvel urbano;
- ✓ **direito de superfície;**
- ✓ **direito de preempção;**
- ✓ **outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;**
- ✓ **transferência do direito de construir;**
- ✓ **operações urbanas consorciadas;**
- ✓ regularização fundiária;
- ✓ assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- ✓ demarcação urbanística para fins de regularização fundiária
- ✓ legitimação de posse

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Seção II, Artigos 5 e 6)

- conceito: contenção do processo de retenção de terras urbanas para fins de valorização imobiliária;
- depende de lei municipal específica e da demarcação em Plano Diretor dos imóveis objeto de aplicação;
- a definição de imóvel subutilizado foi delegada ao Plano Diretor;
- o proprietário deve ser notificado pelo Poder Municipal, pelo órgão competente, ou, após três tentativas, por edital;
- a partir da data da notificação, o proprietário terá um ano para protocolar o projeto no órgão competente e, após a aprovação, dois anos para iniciar as obras.

Do IPTU progressivo no tempo

(Seção II, Artigo 7)

- depende do descumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- o Poder Executivo Municipal deve aplicar tarifas progressivas de IPTU, pelo prazo de cinco anos, que não poderão exceder o dobro do exercício anterior, fixado o máximo de 15% do valor do imóvel;
- não cumprida a obrigação, a tarificação máxima será mantida por cinco anos;
- dívidas decorrentes desse instituto não poderão ser anistiadas, tampouco poderá sobre esses imóveis incidir isenção.

Da desapropriação com pagamentos em títulos (Seção IV, Artigo 8)

- depende do descumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, transcorridos cinco anos da manutenção da alíquota máxima do IPTU progressivo;
- trata-se de desapropriação sanção, em que o pagamento, diferentemente de uma desapropriação regular, é feito com títulos da dívida pública, a serem resgatados em parcelas durante dez anos; o valor pago deve refletir a base de cálculo do IPTU, descontados eventuais investimentos públicos ocorridos após a primeira notificação, com incidência de juros de 6% ao ano.

Do direito de preempção

(Seção VIII, Artigo 25 a 27)

- conceito: ampliação das formas acesso à terra pelo Poder Público; indução do melhor aproveitamento dos imóveis urbanos;
- prioridade do Poder Público Municipal na compra de imóveis demarcados por lei municipal baseada no Plano Diretor (vigência de 5 anos + 1);
- para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos de HIS; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- o direito de preempção é gravado na matrícula do imóvel;

Do direito de preempção

(Seção VIII, Artigo 25 a 27)

- proprietário notifica o Município sobre a intenção de venda, com proposta de interessado anexa;
- o Município tem trinta dias para manifestar seu interesse, devendo publicar edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada;
- caso não haja manifestação no prazo estabelecido, o proprietário pode vender a terceiros, nas condições da proposta apresentada, apresentando ao Município cópia do instrumento público de alienação do imóvel;
- se a alienação se der em termos diversos, é considerada nula de pleno direito, podendo o Município adquirir o imóvel pelo valor venal ou da proposta, o que for inferior.

Exemplo de aplicação do direito de preempção



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
QUADRO nº 01 - FOLHA 6
ÁREA 6 L1 nº 1

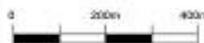
Áreas sujeitas à incidência do Direito
de Preempção

Identificação:
Parque do Povo - Avenida Cidade
Jardim

Intenção:
Instalação do Parque



NORTE



ESCALA GRÁFICA



São Paulo/SP

Da outorga onerosa do direito de construir

(Seção IX, Artigo 28 a 31)

- conceito: separação entre o direito de propriedade e o direito de construir – este outorgado pelo Poder Público mediante contrapartida financeira;
- captação de valores advindos da dinâmica imobiliária para redistribuição na cidade;
- áreas com incidência da outorga onerosa do direito de construir devem ser fixadas no Plano Diretor, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, este definido em função da provisão de infraestrutura e densidade;
- lei municipal deve estabelecer as regras de cálculo, os casos de isenção e as contrapartidas.

Outorga onerosa do direito de construir

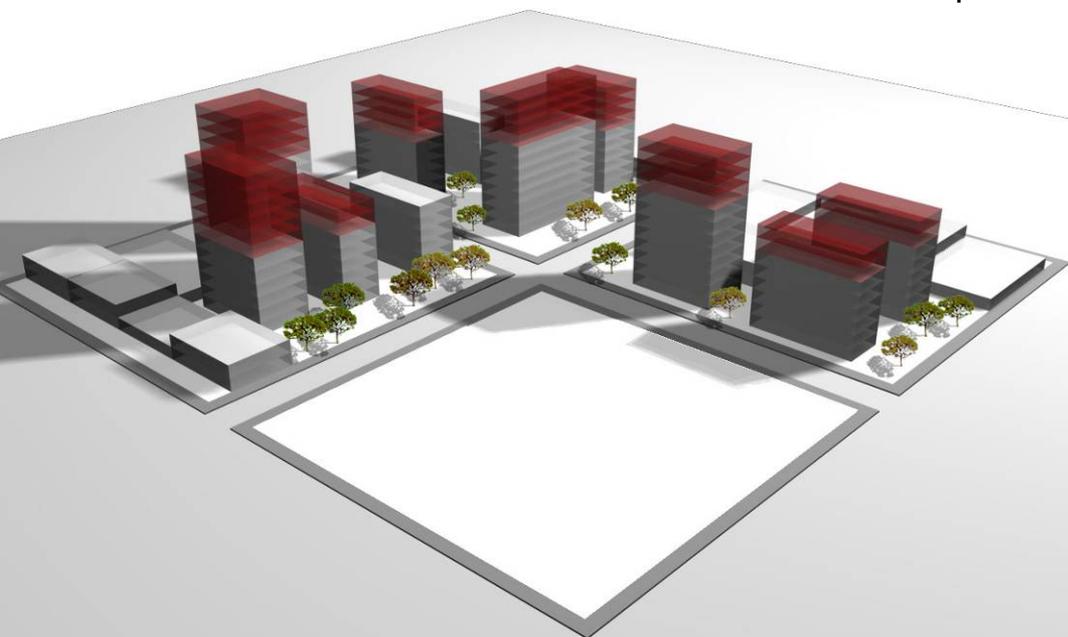
Plano Diretor define normas de quanto se pode construir numa determinada zona



Plano Diretor também pode estabelecer um excedente de potencial construtivo ou a possibilidade de alteração do uso desde que seja paga uma contrapartida pelo empreendedor



Os recursos das contrapartidas são destinados a um fundo Municipal voltado ao desenvolvimento urbano, que são aplicados em melhoria de espaços públicos e provisão de habitação de interesse social



Das operações urbanas consorciadas

(Seção X, Artigo 32 a 34)

- conceito: instrumento utilizado para a realização de projetos urbanos, “sem dispêndio de recursos públicos” (debate crítico)
- conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, sobre uma determinada área da cidade, para as quais são fixadas, por lei municipal específica baseada no plano diretor, regras e objetivos próprios;
- permite a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, bem como a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

Das operações urbanas consorciadas

(Seção X, Artigo 32 a 34)

- a lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC's), que poderão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;
- Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal só podem ser aplicados no próprio perímetro da OUC;
- Os CEPAC's podem ser livremente negociados e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação, sobre a qual não incide a outorga onerosa na forma tradicional.

Operação urbana consorciada

Prefeitura desenvolve estudo do potencial adicional de construção ou possibilidade de alteração de uso
Atenção: a concessão de incentivos é facultativa e não obrigatória. É comumente utilizada para mediar a participação privada.



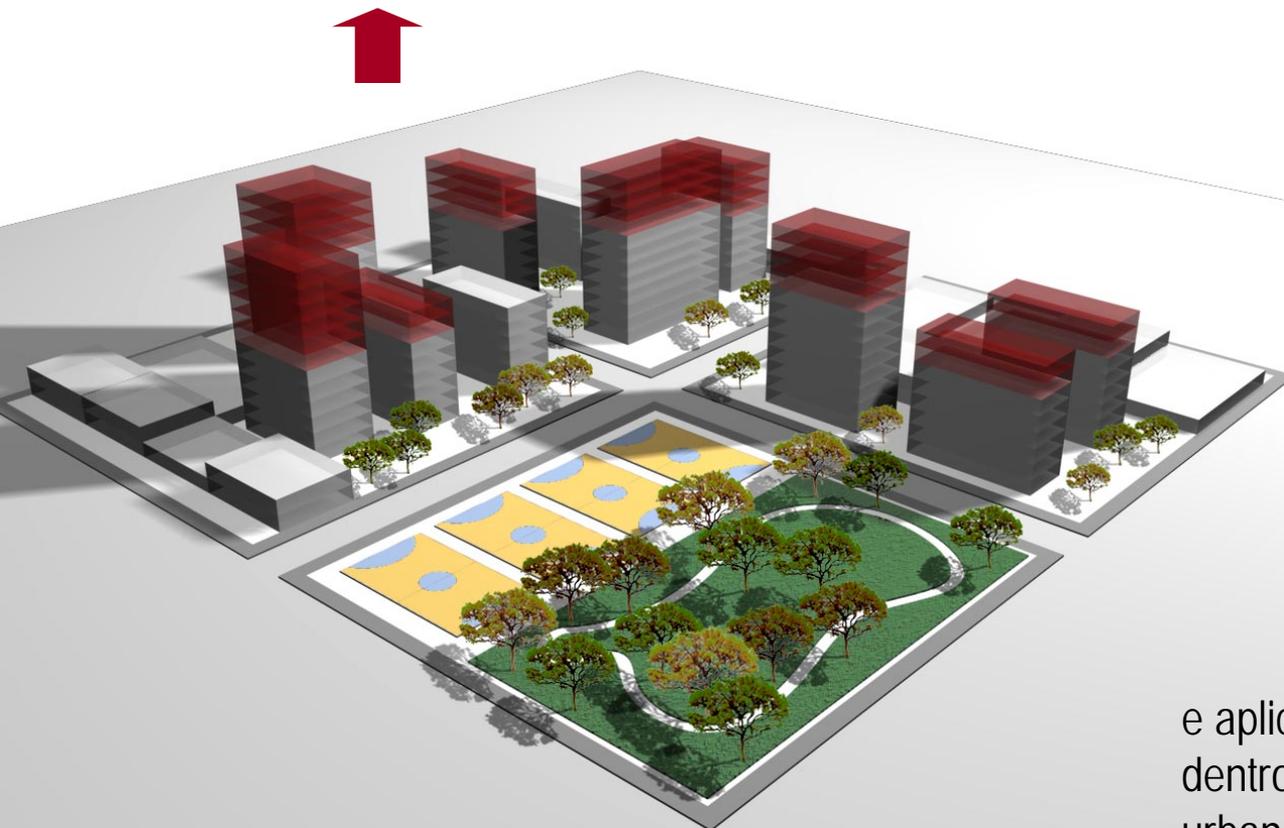
Prefeitura define critérios para cobrança de contrapartida



Os recursos obtidos através das contrapartidas são destinados ao fundo da Operação Urbana...



e aplicados em obras e projetos dentro do perímetro da operação urbana



Da transferência do direito de construir (Seção XI)

- conceito: separação entre o direito de propriedade e o direito de construir;
- lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, para fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Transferência do direito de construir



Operação entre particulares, mediada pelo poder público

Da gestão democrática da cidade (art. 43)

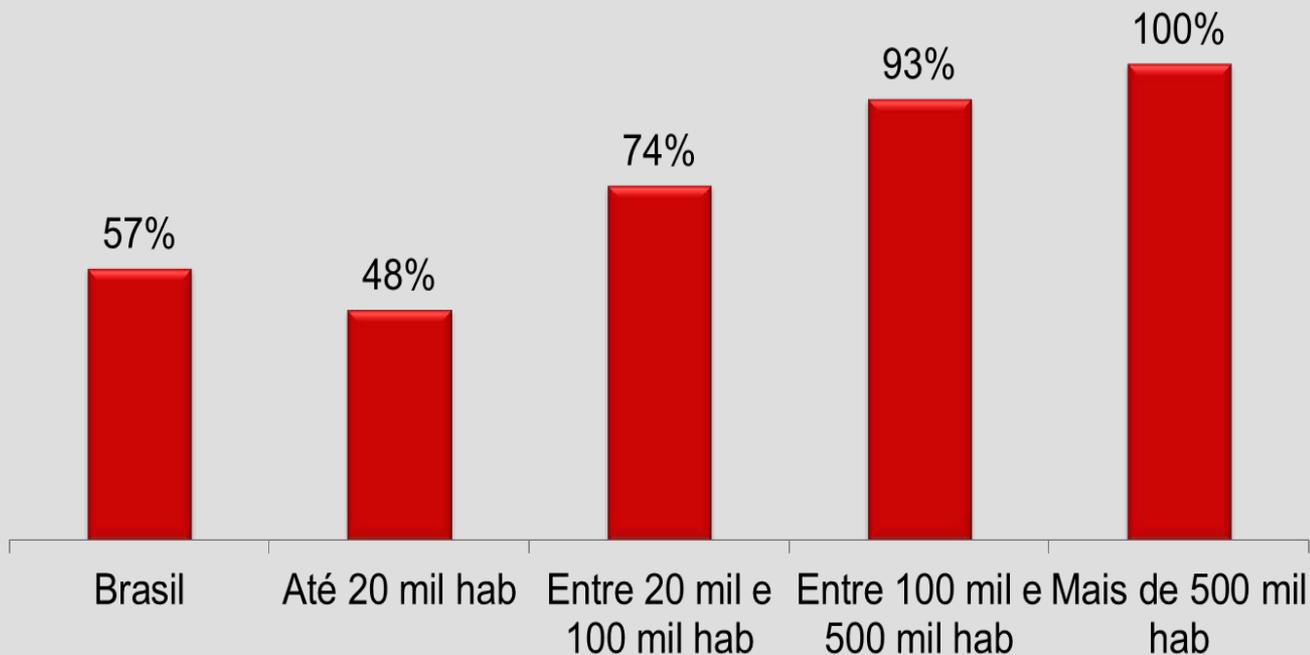
- conceito: democratização dos processos decisórios e controle social sobre a implementação da política urbana
- instrumentos: órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- a gestão orçamentária participativa no âmbito municipal vincula a aprovação do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

PARTE 2

- Irregularidade fundiária urbana
- Regularização fundiária de assentamentos urbanos

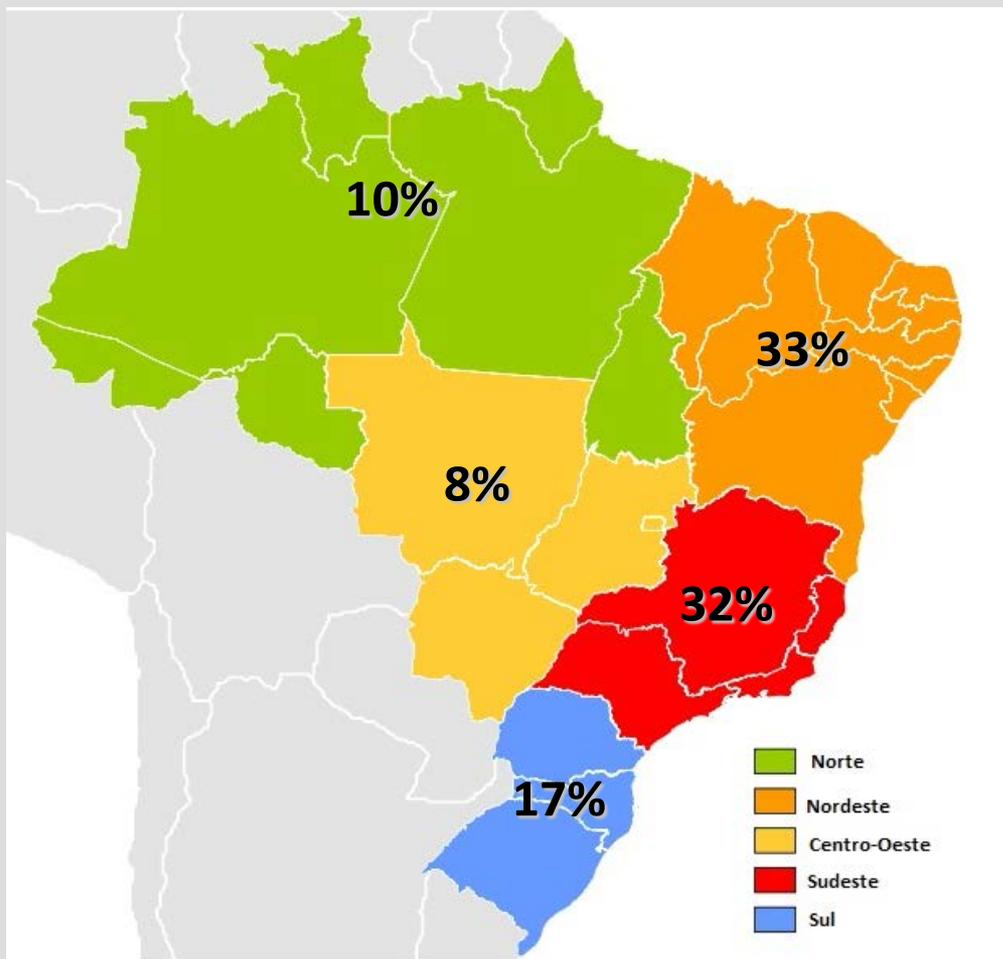
Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

é uma característica estrutural das cidades brasileiras



Municípios com presença de assentamentos irregulares por classe de população (Fonte: IBGE/MUNIC 2011)

Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

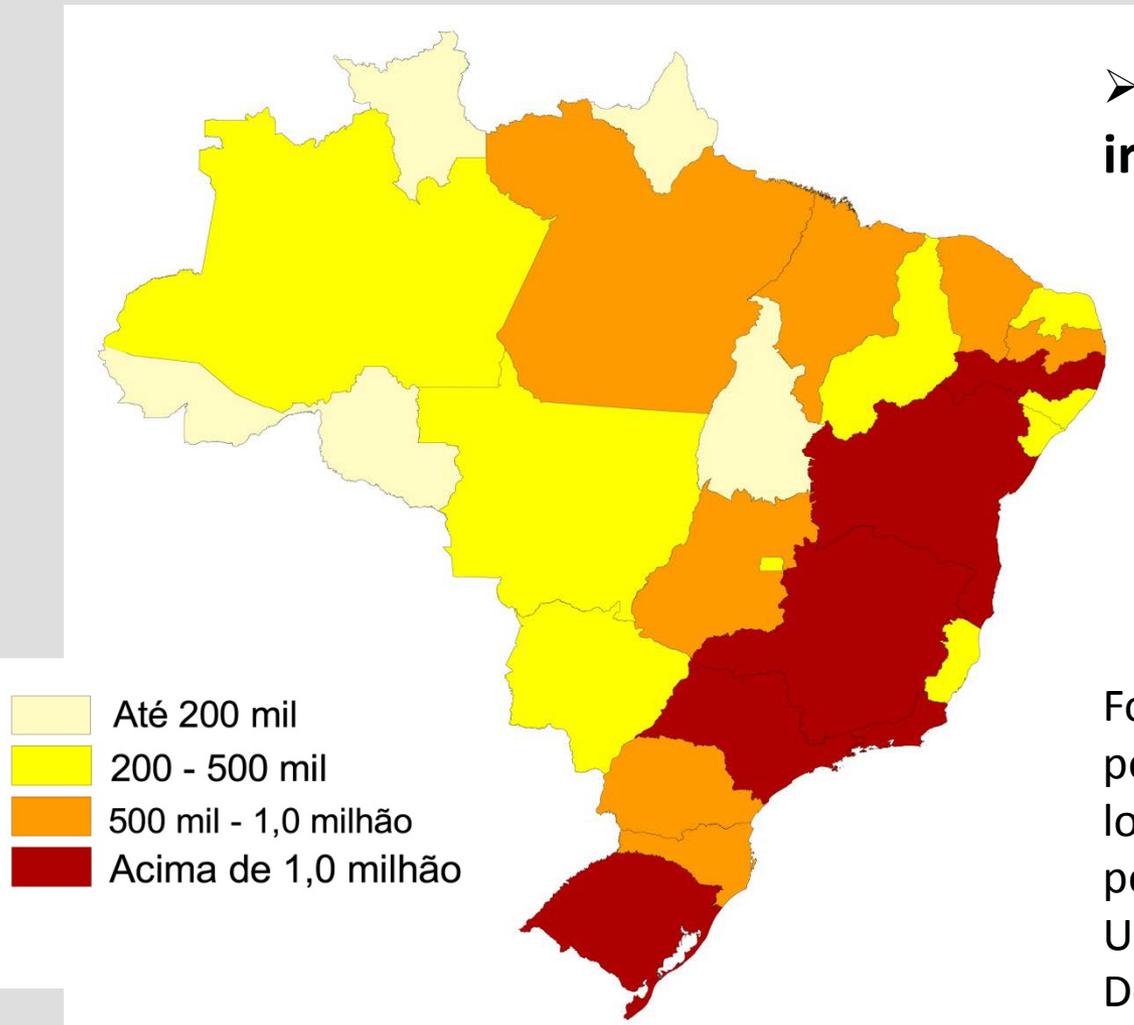


- 190,7 milhões de habitantes
- 84,36% moram em cidades
- 56,7 milhões de domicílios urbanos
- 18 milhões de domicílios urbanos irregulares (31,7%)
- 12 milhões ocupados por famílias com renda *per capita* de até 1 salário mínimo (21,1%)

Fonte: "Domicílios particulares permanentes urbanos em logradouros sem identificação", da pesquisa "Características Urbanísticas do Entorno dos Domicílios", do IBGE/Censo 2010.

Situação Fundiária Urbana no Brasil

➤ Domicílios urbanos irregulares por Estado



Fonte: "Domicílios particulares permanentes urbanos em logradouros sem identificação", da pesquisa "Características Urbanísticas do Entorno dos Domicílios", do IBGE/Censo 2010.

Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

Natureza das áreas

- **áreas públicas:** da União, dos estados, dos municípios, demarcadas/discriminadas ou não
- **áreas privadas:** propriedade assegurada pelo registro de imóveis
- **áreas privadas em processo de desapropriação** pelo Poder Público: imissão na posse
- ocupações sobre áreas de **titularidade desconhecida**

Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

Tipo de assentamento

- **loteamentos irregulares ou clandestinos:** lotes adquiridos pelos moradores
- **favelas:** áreas ocupadas pelos moradores
- **conjuntos habitacionais:** empreendimentos públicos construídos sem aprovação/ registro
- **sedes, distritos e vilas de municípios** em glebas estaduais, federais ou privadas

Ocupações podem ser espontâneas, organizadas, induzidas, "semi-formais", graduais, repentinas

Conjuntos habitacionais



Conjunto Habitacional
City Jaraguá, São
Paulo/SP

Loteamentos irregulares



Itapoã

Distrito Federal

Favelas



Complexo do
Alemão

Rio de Janeiro/RJ

Sedes, distritos e vilas de municípios



Município São Francisco
do Brejão/MA

Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

Tipo de irregularidade

- **fundiária/ jurídica/ registral:** o parcelador não é proprietário da terra; há divergências entre o registrado e o real; o parcelamento do solo não se encontra registrado; situações de posse em geral; vícios nos títulos aquisitivos
- **técnica/ urbanística/ ambiental:** desobediência às normas urbanísticas; ocupação de áreas de proteção ambiental; ausência de licenças urbanística ou ambiental; divergências entre o parcelamento licenciado e o implantado
- **edilícia:** desobediência às normas de construção; ausência de licenças para construção/ habite-se

Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos

resposta ao problema da falta de infraestrutura, da falta de registro imobiliário e da insegurança jurídica na posse em assentamentos irregulares, bairros e cidades no Brasil

atuação sobre situações de precariedade urbanística, ambiental, jurídica e social para garantir o direito à moradia e o direito à cidade

Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana

- instituída com a criação do Ministério das Cidades (2003)
- entendida como política pública curativa
- no âmbito de uma política habitacional mais ampla, de garantia do acesso à moradia regular (preventiva)

Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana

Papel dos municípios

- Planejamento e execução da política no nível local
- Contrução de norma local, de acordo com as especificidades de seu território

Papel do Governo Federal

- Fomento/ apoio/ ação direta
- Construir condições para que os processos de regularização possam acontecer
- Forte atuação na remoção dos obstáculos legais à regularização fundiária (criação de novos instrumentos, simplificação de procedimentos, desjudicialização)

Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana

Desafios iniciais

- Obstáculos legais: ausência de tratamento legal específico para a regularização fundiária urbana
- Agenda nova: poucas ações existentes no Brasil, baixa apropriação da temática pelos atores envolvidos
- Recursos financeiros: escassos para a implementação da política, em face da escala

Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana

Atuação do Governo Federal

- **“De fundo”**: remoção dos obstáculos legais, articulação político-institucional
- **“De apoio”** técnico e financeiro: ações descentralizadas/ respeito ao pacto federativo – cada ente federado, de acordo com suas competências constitucionais, legisla, planeja e executa a política no seu território, respeitadas as normas **gerais do Estatuto da Cidade** e **demais normas federais pertinentes**
- **Direta/em parceria com os demais entes federados**: destinação de terras federais à regularização fundiária de assentamentos urbanos

Remoção dos obstáculos legais

- Lei nº 10.931/2004: retificação de registro administrativa; gratuidade
- Lei nº 11.481/2007: regularização fundiária no patrimônio da União; gratuidade
- Lei nº 11.977, de 2009, Capítulo III – lei nacional de regularização fundiária de assentamentos urbanos
- Lei nº 12.424, de 2011 – entre outras, altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispor sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos
- Lei nº 12.651, de 2012 – Novo Código Florestal, admite a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, compatibilizando a legislação ambiental com a lei nacional de regularização fundiária

Apoio técnico e financeiro

União (diversas ações dirigidas a municípios, estados, defensorias públicas e entidades civis sem fins lucrativos)

- Programa Papel Passado: R\$ 56 milhões investidos (trabalho social, regularização jurídica); 393.255 famílias beneficiadas
- PAC/Urbanização de Assentamentos Precários: R\$ 24,7 bilhões investidos (obras, trabalho social, regularização jurídica); 1.829.687 famílias beneficiadas
- PAC/Saneamento Integrado: R\$ 5,7 bilhões investidos (obras, trabalho social, regularização jurídica); 574.000 famílias beneficiadas

Ação Direta

União promove diretamente ou em parceria com outros entes federados a regularização fundiária no seu patrimônio

- Regularização Fundiária no patrimônio da União – Lei nº 11.481/2007
- Programa Terra Legal (MDA/INCRA) – Lei nº 11.952/2009
 - Programa Terra Legal
 - 150 mil domicílios em áreas federais já transferidas aos municípios pelo MDA/INCRA

PRINCIPAIS PONTOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL

- Define a regularização fundiária plena e suas modalidades de interesse social e interesse específico
- Define o projeto de regularização fundiária como elemento que articula as etapas e as dimensões social, urbanística, ambiental e jurídica
- Possibilita a regularização fundiária de interesse social em APP's
- Institui a demarcação urbanística e a legitimação de posse ("usucapião extrajudicial")
- Estabelece mecanismos específicos para o registro da regularização fundiária urbana

DOIS TIPOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Regularização fundiária de interesse social: assentamento irregular ocupado por população de baixa renda e
 - ✓ ocupado de forma mansa e pacífica há pelo menos cinco anos ou
 - ✓ demarcado como Zona Especial de Interesse Social no Plano Diretor ou Lei Municipal específica ou
 - ✓ declarado de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, no caso de áreas da União, dos Estados, Municípios ou Distrito Federal
- Regularização fundiária de interesse específico: por exclusão (arts. 47, VII e VIII)

REGRAS GERAIS PARA AMBOS OS TIPOS

- Obrigatoriedade de elaboração de projeto de regularização fundiária (art. 51)
- ✓ exceções: registro de sentença de usucapião, de sentença declaratória ou planta administrativa elaborada para a outorga de concessão de uso especial para fins de moradia e de parcelamentos implantados antes de 19 de dezembro de 1979 e integrados à cidade
- ✓ admite a regularização fundiária em etapas

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

NÃO SEGUE AS MESMAS REGRAS DO PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO CONFORME DEFINIDO NA LEI 6.766/1979

- Podem ser definidas **regras específicas para o parcelamento, uso e ocupação do solo**, com base na situação da área objeto de regularização (lote mínimo, destinação de áreas públicas, largura de ruas etc.)
- Podem ser **regularizadas ocupações em Áreas de Preservação Permanente** localizadas em áreas urbanas consolidadas, mediante estudo técnico que comprove a melhoria das condições ambientais
- No caso de interesse social, a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo município corresponde ao licenciamento urbanístico e ambiental, se o município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado (art. 53)

REGRAS GERAIS PARA AMBOS OS TIPOS

- Assentamentos consolidados anteriormente à data da Lei 11.977 (17 de julho de 2009) podem ser regularizados com redução de percentual de áreas destinadas ao uso público e de área mínima dos lotes, autorizada pelo Município (art. 52)
- ✓ independente da demarcação de ZEIS
- O Município pode dispor sobre regularização fundiária em seu território
- Os dispositivos da lei são auto-aplicáveis

REGRAS GERAIS PARA AMBOS OS TIPOS

- A regularização fundiária, inclusive atos de registro, pode ser promovida pelos municípios, estados, União, cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais (OS's), organizações da sociedade civil de interesse público (OSCIP's) e entidades civis com finalidade específica (art. 50)

Remoção dos obstáculos legais

Alterações à Lei nº 6.015, de 1973: Lei de Registros Públicos

- Estabelece mecanismos e simplifica procedimentos para regularização da base fundiária, no caso de imóveis públicos
- Estabelece mecanismos específicos para o registro da regularização fundiária urbana, incluindo os procedimentos de demarcação urbanística e legitimação de posse (arts. 288-A a 288-G)
- Simplifica os requisitos do título nos processos de regularização fundiária

A legislação garante hoje instrumentos para tratar as diversas formas de manifestação da irregularidade fundiária urbana

Instrumentos do Estatuto da Cidade para a regularização de assentamentos informais urbanos

- ✓ **desapropriação;**
- ✓ servidão administrativa;
- ✓ limitações administrativas;
- ✓ tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- ✓ instituição de unidades de conservação;
- ✓ **instituição de zonas especiais de interesse social;**
- ✓ **concessão de direito real de uso;**
- ✓ **concessão de uso especial para fins de moradia;**
- ✓ parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- ✓ **usucapião especial de imóvel urbano;**
- ✓ **direito de superfície;**
- ✓ direito de preempção;
- ✓ outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- ✓ transferência do direito de construir;
- ✓ operações urbanas consorciadas;
- ✓ **regularização fundiária;**
- ✓ **assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;**
- ✓ **demarcação urbanística para fins de regularização fundiária**
- ✓ **legitimação de posse**

Desapropriação de imóveis urbanos

- CF e Decreto-Lei nº 3.365/1941
- Amigável ou judicial, motivada por utilidade pública ou interesse social, justa e prévia indenização
- Depósito do valor ofertado e discussão judicial do valor da indenização, se não houver acordo
- Forma originária de **aquisição de propriedade**
- Instituto **aplicável em áreas particulares e áreas públicas**
- Possibilidade de registro de imissão na posse concedida judicialmente regularização de parcelamento popular
- Possibilidade de cessão de posse em que o ente público estiver imitado judicialmente, no mesmo caso

Usucapião especial de imóvel urbano

- CF/88, Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e Código Civil
- Forma originária de **aquisição de propriedade**
- Instituto **aplicável apenas em áreas particulares**: aquisição de imóveis públicos por meio de usucapião é vedada constitucionalmente
- É direito daquele que possuir como seu, ininterruptamente e sem oposição, pelo prazo mínimo de cinco (5) anos, área urbana com metragem máxima de 250m², para fins de moradia sua ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural
- Pode ser requerida na forma individual ou coletiva
- Demais modalidades de usucapião estão no Código Civil

Concessão de uso especial para fins de moradia

- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e MP 2.220/2001
- Concedida administrativa ou judicialmente
- Instituto **aplicável em áreas públicas**, análogo ao usucapião especial urbano, que, entretanto, não implica aquisição da propriedade
- É direito daquele que exercer posse ininterrupta e sem oposição, anterior a 30 de junho de 1996, de área urbana com metragem máxima de 250m², para fins de moradia, e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural
- Em casos de risco à vida, o direito deve ser reconhecido em outro local
- É facultada a outorga em outro local em alguns casos

Do direito de superfície

(Seção VII, Artigo 21 a 24)

- conceito: separação entre a nua propriedade e o domínio útil, entre o direito de propriedade e o direito de uso;
- por escritura pública registrada no CRI, o proprietário de imóvel urbano poderá conceder a um terceiro o direito de superfície sobre o seu bem, por prazo determinado ou não, na forma onerosa ou não;
- o direito de superfície pode ser transferido a terceiros e transmitido a herdeiros; em caso de alienação, o proprietário e o superficiário possuem preferência respectivas;
- a extinção dá-se por descumprimento do acordo e deve ser averbada no CRI.

Demarcação urbanística

- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e Lei 11.977/2009
- Aplica-se na regularização de ocupações consolidadas em que não haja conflito com os proprietários da área
- Pode abranger parte ou a totalidade de imóveis privados (usucapião administrativa) de mais de um proprietário ou imóveis públicos
- Envolve procedimento de notificação pessoal dos proprietários da área e de notificação por edital de confrontantes e eventuais interessados para eventual impugnação no prazo de 15 dias
- É averbada nas matrículas dos imóveis atingidos
- Somente pode ser feita pelo Poder Público

Legitimação de posse

- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e Lei 11.977/2009
- Decorre do procedimento de demarcação urbanística e depende da elaboração do projeto de regularização fundiária e do registro do parcelamento, com abertura de matrícula dos lotes
- Deve ser concedida pelo Poder Público aos moradores de área demarcada que não sejam proprietários, foreiros ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural e não sejam beneficiários de legitimação de posse anterior
- Deve ser registrada na matrícula do lote correspondente
- Quando concedida sobre áreas privadas, pode ser convertida em propriedade, mediante requerimento do morador legitimado dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis (usucapião administrativa)

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

- Zoneamento específico: áreas destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitações de interesse social
- As ZEIS permitem a **adoção de parâmetros especiais** de parcelamento, uso e ocupação do solo, adequados e específicos aos assentamentos informais objeto de intervenção

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

MACRO-ETAPAS

Estudos iniciais

- Diagnóstico
- Definição da estratégia de regularização fundiária

Implementação da regularização fundiária

- Regularização da gleba
- Regularização do parcelamento do solo/ unidades imobiliárias
- Titulação dos moradores e registro dos títulos na matrícula dos lotes

Diagnóstico

OBJETIVO: caracterização do problema

- Situação jurídico-fundiária da gleba
 - ✓ Pesquisa dominial (registro de imóveis, órgãos patrimoniais); ações judiciais (possessórias, reivindicatórias, ações civis públicas)
- Características da ocupação
 - ✓ Forma de apropriação da comunidade (expectativas)
- Características da intervenção
 - ✓ Projeto de urbanização (localização e tipologia de remanejamento, reassentamento, consolidação)

Definição da estratégia

OBJETIVO: escolha da melhor solução de regularização fundiária para o caso concreto

- Bom diagnóstico
 - ✓ Cruzamento da pesquisa fundiária com as características da intervenção e expectativas da comunidade
- Repertório de instrumentos e procedimentos disponíveis
 - ✓ A INTELIGÊNCIA da regularização fundiária

ETAPA 1: Regularização da gleba

OBJETIVO: matrícula apta para o registro do parcelamento/
condomínio edilício

- Imóvel matriculado no serviço de registro de imóveis
 - ✓ Lastreada em algum título, disposição constitucional ou legal que assegure a origem do bem

ETAPA 1: Regularização da gleba

Lei 6.015/1973

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

ETAPA 1: Regularização da gleba

Lei 6.015/1973

Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º do art. 195-A. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ETAPA 1: Regularização da gleba

Lei 6.015/1973

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

[...]

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

[...]

ETAPA 2: Regularização do parcelamento/ condomínio edilício

OBJETIVO: individualização das matrículas dos lotes e unidades autônomas

- Aprovação do projeto de urbanização/ regularização fundiária (com base em "as built")
 - ✓ Habite-se como requisito para averbação da edificação , incluindo condomínios edilícios
- Registro do projeto de parcelamento e/ou do condomínio edilício na matrícula da gleba
 - ✓ Requisito de legitimidade para promover o registro: casos de bens de outros entes podem ser problemáticos

ETAPA 2: Regularização do parcelamento/condomínio edilício

Lei 6.015/1973

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

[...]

II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ETAPA 2: Regularização do parcelamento/condomínio edilício

Lei 6.015/1973

[...]

§ 3o O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4o Indepe de da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ETAPA 2: Regularização do parcelamento/condomínio edilício

Lei 6.015/1973

Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público

ETAPA 2: Regularização do parcelamento/condomínio edilício

Lei 6.015/1973

Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ETAPA 3: Titulação e registro

OBJETIVO: constituição de direito real em favor dos beneficiários (ou compromisso)

- A unidade imobiliária deve estar constituída
 - ✓ Matrícula do lote (com ou sem averbação da edificação) e/ou da unidade autônoma (condomínio edilício)
- Escolha do instrumento adequado ao caso concreto
 - ✓ Propriedade plena; Concessão de Direito Real de Uso; Concessão de Uso Especial para fins de Moradia; Cessão de Posse; Legitimação de Posse...
- Legitimidade para titular ou outra solução

ETAPA 3: Titulação e registro

Lei 6.015/1973

Art. 221 - Somente são admitidos registro: (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

[...]

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ETAPA 3: Titulação e registro

Lei 6.015/1973

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos: [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

AVANÇOS DA POLÍTICA NACIONAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

- Novo marco legal para a regularização fundiária de assentamentos urbanos
- Investimentos financeiros significativos, totalizando R\$ 30,5 bilhões, em benefício de cerca de 2,8 milhões de famílias, sendo que aproximadamente R\$ 1,5 bilhões são destinados à regularização jurídica;
- Mas é preciso conferir escala, agilidade e efetividade aos processos de regularização fundiária urbana, *EM PARTICULAR À SUA DIMENSÃO JURÍDICA*, alcançando a titulação e o registro de imóveis.

DESAFIOS

- ✓ Remover obstáculos ou preencher omissões legais e normativas ainda persistentes nos níveis estadual e local, em particular no licenciamento urbanístico e ambiental, na tributação relativa à transferência de direitos reais (ITCMD, ITBI) e gestão urbana (IPTU);
- ✓ Adequar as normas de serviços extrajudiciais às novas disposições legais – Corregedoria Nacional de Justiça e Tribunais de Justiça dos Estados.
- ✓ Conhecer melhor a dimensão jurídica da irregularidade fundiária urbana, em termos qualitativos e quantitativos;
- ✓ Capacitação: formar profissionais e estruturar equipes para trabalhar no campo multidisciplinar da regularização fundiária.

OBRIGADA!

Ana Paula Bruno

apbruno@yahoo.com.br