

Regularização Fundiária

Preparando o processo no Município

Para populações de baixa renda,
falta de terra urbana e de
moradia adequada é um
sério problema

Para populações que não são de
baixa renda, a irregularidade
fundiária também gera
problemas

Para o Poder Público, em especial o municipal, o passivo urbanístico gerado pela irregularidade fundiária também gera problemas

Para a população de baixa renda,
existem ações que não têm
garantido moradia adequada e
que não evitam a volta à vida na
irregularidade e no risco

Para a população que não é de baixa renda, existem ações que não têm garantido moradia adequada sob o ponto de vista urbanístico e que não conferem “segurança jurídica”

Para o Poder Público, existem
ações que o tem mantido
“enxugando gelo”

Tais ações usualmente são concebidas e executadas em separado do(s) processo(s) de Planejamento Urbano Municipal, e, não raro, ficam restritas à obtenção do título de propriedade

É necessário que se busque outras
soluções

Nesse sentido, o que se deve buscar?

Para além da obtenção do
título, é importante...

...buscar sempre o *princípio da não-remoção* como premissa

...buscar não só a *solução*, mas,
ainda, a *prevenção* de
irregularidades

...buscar uma visão mais ampla, que articule regularização fundiária com o plano diretor e os *planos setoriais*, dele decorrentes

... buscar, sobretudo, a promoção de um processo de regularização fundiária sustentável, que combine as dimensões jurídica e urbanística

Para isso, é fundamental que se dedique tempo especial para o preparo do *processo* de regularização fundiária no município

Preparo no âmbito do poder
público municipal

Larga bem o município que tem um plano diretor que estabelece sua política e instrumentos de regularização fundiária, prevendo especialmente...

... objetivos e estratégias diretamente relacionados com o tema;

... em seu zoneamento, Zonas Especiais de Interesse Social e zonas de “interesse urbanístico”.

Também é importante verificar se o plano diretor regulamenta, em sede local, os instrumentos do Estatuto da Cidade e da legislação aplicável sobre o tema

Larga melhor ainda o município que tem *plano setorial* voltado à RF, construído a partir do Plano Diretor (que “dialogue” com ele) e que desça a um nível de detalhe que este último não dá conta

Se o município ainda não possui plano diretor e/ou plano setorial nessas condições, é *importante* que se promova os respectivos processos de revisão ou elaboração

Nesse sentido é essencial o levantamento de informações complementares ao plano diretor e ao *plano setorial*, inclusive as que viabilizem as necessárias complementações/aperfeiçoamento nestes

Levantamento das irregularidades
existentes no território

Levantamento da situação físico-territorial das ocupações

Levantamento da situação
socioeconômica dos beneficiários,
especialmente na regularização fundiária
de interesse social

Elaboração do *Diagnóstico Socioambiental*

Dimensão jurídica

Preparo no âmbito da Comunidade local

O Poder Público local deve garantir a observância da diretriz do art. 2.º, II, do Estatuto da Cidade

“gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”

Sendo assim, é importante
envolver a comunidade no
processo, por meio de ações de
divulgação, sensibilização e de
mobilização

É importante envolver os conselhos de política pública e/ou criar coletivos que fomentem a dimensão comunitária do processo, tão importante quanto a dimensão técnica

Além da promoção de parcerias e divisão de responsabilidades entre poder público municipal e comunidade (especialmente os beneficiários), é fundamental que o Município busque apoio de atores institucionais essenciais ao processo de regularização

Ministério Público

Defensoria Pública

Cartório de Registro de Imóveis

É interessante contatar entidades de classe das áreas de arquitetura e urbanismo e de engenharia, que possam auxiliar a pensar soluções para o acesso à assistência técnica gratuita

É importante conhecer os planos,
programas e projetos
relacionados com o tema,
oferecidos pelas esferas de
governo estadual e federal

É importante, sobretudo, consolidar a ideia de que, mais que um direito individual de propriedade, a regularização fundiária promove a política de desenvolvimento urbano local, assegurando a todos o direito a cidades sustentáveis (e inclusivas), definido no Estatuto da Cidade como direito à *terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações*