

SEMINÁRIO NACIONAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Balanço e Perspectivas da Regularização Fundiária no Brasil

13 e 14 de fevereiro de 2020
Câmara Municipal de Fortaleza

Apresentação

O Brasil é um país urbano. Atualmente, em nosso país, cerca de 85% da sua população vive nas cidades. Melhorar de vida, fugir da seca, das guerras, enfim, esses argumentos colaboraram para o inchaço dos centros urbanos. E com tudo isso, temos apenas 15% da população morando no campo.

Historicamente, nossas cidades não realizaram planejamento urbano adequado para receber e atender bem a quem vem morar nela, causando um processo acelerado de crescimento, mas sem acesso adequado ao solo urbano, causando a ilegalidade e a informalidade nos grandes centros urbanos, principalmente.

As grandes cidades brasileiras são formadas, em maior parte, pela informalidade de seus assentamentos. A Cidade de Fortaleza, por exemplo, possui 70% de sua população vivendo de forma irregular em suas moradas, resultando na falta de segurança jurídica para seus habitantes. E os prejudicados pela falta do acesso à terra urbana são os mais pobres.

O direito à cidade tem como premissa o desenvolvimento urbano sustentável. A cidade legal é um dos vetores desse desenvolvimento e a Regularização Fundiária é um instrumento inquestionável para se garantir esse direito.

Diversas experiências de regularização fundiária foram se consolidando desde a Constituição de 1988, onde temos no capítulo de reforma urbana (artigos 182 e 183) a definição de que a terra tem que cumprir sua função social, definidas no Plano Diretor dos Municípios.

Num contexto atual aonde a desigualdade social vem aumentando, regularizar um imóvel, entregar seu título de propriedade à família, alinhando com as demais políticas públicas, significa dar dignidade a uma população tão sofrida das periferias de nossas cidades.

O Seminário “Balanço e Perspectivas da Regularização Fundiária no Brasil” tem como objetivo aprofundar a temática da regularização fundiária no Brasil, apresentar experiências exitosas nessa área e debater o rumo que essa política pode dar para o fortalecimento do direito à cidade.

O Seminário

O Seminário Nacional de Regularização Fundiária ocorreu no auditório da Câmara Municipal de Fortaleza, nos dias 13 e 14 de fevereiro de 2020, com a participação de instituições da sociedade civil, representações de associações comunitárias e organizações populares ligadas à habitação e poder público, tanto de Fortaleza como de outros Municípios. Foram cerca de 512 pessoas que compareceram nos dois dias do Seminário; com representação de 10 Cidades diferentes. O seminário foi proposto com o intuito de Capacitação da Sociedade Civil na questão do Direito a Cidade, tendo a regularização fundiária como importante instrumento de desenvolvimento urbano.

Dia 13 de fevereiro de 2020

Representando a Câmara Municipal de Fortaleza, o Vereador **Raimundo Filho** ressaltou a importância da parceria da Câmara Municipal com a Prefeitura de Fortaleza, através da HABITAFOR. Representando o Prefeito Roberto Claudio, a Secretária da HABITAFOR, **Olinda Marques dos Santos** também valoriza a importância da parceria com a Câmara Municipal para realização deste Seminário e diz que “este seminário é uma experiência significativa para os presentes”; resalta a parceria com outras Secretarias Municipais para execução da regularização fundiária e afirma que a atividade “é trocar experiências entre as pessoas que estão participando do evento, para se chegar ao processo da casa legal, casa segura, para que as pessoas possam ter seu documento de posse”. Agradeceu ainda a participação das entidades, estudantes, autoridades e a todos que puderam participar desse momento.

MESA 01: O PLANO DIRETOR E OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Mario Fracalossi, Superintendente Adjunto do IPLANFOR, moderador da Mesa, saúda os presentes, fala da importância do Seminário e apresenta o palestrante Nabil Bonduki, Arquiteto e Professor da USP.

Nabil Bonduki inicia sua fala agradecendo a oportunidade de poder estar participando do Seminário, fala sobre sua trajetória pincela sobre seu mandato de vereador, fala sobre a contribuição da vida acadêmica para a vida política e ainda fala sobre seu livro “A luta pela reforma urbana no Brasil: Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo.”, percorrendo sobre o conteúdo existente no livro. Algumas falas do palestrante:

“As cidades, historicamente, são construídas em desacordo a legislação; daí a importância da necessidade de mudar, através de políticas públicas urbanas de regularização fundiária e de participação popular, dando segurança jurídica da posse aos seus moradores”.

A Constituição de 1988 teve avanços nas questões sobre o urbanismo. Os capítulos de política urbana (182 e 183) tiveram sua regulamentação através do Estatuto das Cidades que apresenta instrumentos para definir/estabelecerem as zonas especiais de interesse social; e temos o Plano Diretor como Lei para estruturar o município.

Nabil também fala sobre sua experiência em São Paulo onde foi relator da revisão do Plano Diretor da Capital paulista. E traz algumas propostas como: os planos regionais que é a 2ª fase do plano diretor; plano de habitação; plano de metas onde cada gestão estabelece a sua, visto também que esta deve estar de acordo com o Plano Diretor; Plano de Zeis.

Aprofunda sua discussão no Plano Diretor, onde diz que ele deve ser Técnico, Participativo e Político; Apresenta diferentes perspectivas para os diversos segmentos (imobiliário, gestão, associação/movimento popular); Tem que ter coerência, ou seja, não pode ser tendencioso; e ainda ressaltou que muitas vezes os interesses ficam submersos. “O Plano Diretor tem que ser transparente e deve haver emendas debatidas por vereadores para haver um processo de validação e ter sustentabilidade política”.

Anda sobre sua experiência em São Paulo, relata que a infraestrutura urbana não chegou junto com a população e como isso ocorreu em outras cidades também, que a população foi habitando nas extremidades do centro de São Paulo gerando a necessidade de construção de novas escolas, escolas de tempo integral, creches entre outros recursos disponibilizados pelo Município. Ainda sobre sua

experiência, fala sobre a importância do trabalho dos movimentos sociais e participação popular para o Plano Diretor; importância do comprometimento do Grupo Gestor.

“A desigualdade de renda gera desigualdades sócio territoriais”. Um exemplo a favela de Paraisópolis, que é uma área de exclusão social que se situa ao lado de uma área verde mais privilegiada de São Paulo. Para Nabil, a urbanização é um importante instrumento de urbanização, pois as famílias se mantêm morando no local, possibilitando manutenção do emprego e renda e a vizinhança.

“Existe um percentual de pessoas morando em assentamentos precários; daí a necessidade de urbanizar junto com a regularização fundiária, identificando o que é área de risco e o que não se deve regularizar, precisando saber onde deve e onde não deve fazer remanejamento da população”.

Outra questão importante é saber equilibrar área verde com área permeável. A manutenção de áreas verdes é fundamental para o clima e para sustentabilidade. Nesse sentido, é interessante equilibrar os setores imobiliário, cultural, social econômico e ambiental.

Sobre financiamento para a política urbana, Nabil ressaltou a “outorga onerosa do direito de construir”, com recursos para a produção de habitação e regularização fundiária. A alíquota do IPTU progressivo no tempo, apresentando notificação para os imóveis que não estão cumprindo sua função social.

Para finalizar sua fala Nabil resalta a importância da ampliação dos locais de participação popular e traz a internet como um instrumento para a participação popular no Plano Diretor e nos demais Planos. “O projeto de regularização fundiária deve ser realizado estrategicamente com as demais políticas urbanas”.

Dr. Porto, médico e Vereador de Fortaleza, saudou todos os participantes do seminário, ressaltando o bom trabalho que a HABITAFOR vem realizando ao organizar esse evento. Registra que Fortaleza é uma cidade apartada, como a maioria das cidades do Brasil. Ressaltou também a importância da Prefeitura ter feito o Plano Fortaleza 2040, onde apontam diagnóstico da cidade e propostas para diminuir essa desigualdade econômica e social. “Fortaleza tem de cerca de 2.700.000 habitantes que enfrentam diversas dificuldades de habitação e mobilidade e o processo de atualização do atual Plano Diretor deverá apresentar propostas de melhorias dessa desigualdade, de forma participativa”.

Os exemplos vindos de São Paulo estão sendo importante para que Fortaleza realize bem seu processo de atualização do Plano Diretor. “O Plano Diretor tem que ser realmente participativo”, ressaltou o vereador.

Pedro Rocha, advogado e Presidente do Núcleo Gestor do Plano de Diretor de Fortaleza, destacou a importância do Seminário (semear ideias), agradeceu e saudou os presentes.

A luta pela reforma urbana é a luta na Constituição que garantiu os artigos da política urbana (182 e 183 da CF1988). Ele fala sobre a realidade de muitas cidades onde as pessoas de baixa renda tendem a ocupar os espaços mais afastados do centro; crescimento da cidade e o aumento habitacional. *Pedro* também fala sobre a maioria da população viver em um menor espaço e que essa realidade tem que ser combatida e “entender a Regularização Fundiária é entender a garantia do papel/titularidade da casa/imóvel e entender que além dessa documentação existe um conjunto de medidas de infraestrutura”.

O artigo 6º da CF de 1988 inclui “direito à moradia” como direito social, espectro da dignidade da pessoa humana. Também foi uma conquista da sociedade civil organizada.

A característica de Fortaleza é fruto do êxodo rural. “Já tivemos aqui no Ceará campos de concentração, para segurar a migração do interior para a capital”. Algo abominável. Fortaleza, em 1950, tinha 270.000 habitantes. E, 1980, 1.300.000 habitantes. Hoje somos de 2.500.000 habitantes. Um crescimento populacional muito grande. Hoje, a cidade possui 850 assentamentos precários que perfazem 12% do território, com problemas de saúde e de violência, entre outras necessidades.

“Por isso que a regularização fundiária é não só entregar um título, mas consiste num conjunto de medidas jurídicas, urbanas e sociais”.

Em Fortaleza temos ZEIS dos tipos 1, 2 e 3. Do tipo 1 (residências), são 45. Foi um dos instrumentos do Plano Diretor de 2009 e é preciso dar efetividade ao que foi pensado para as ZEIS. Por isso a Prefeitura atual começou um processo de regularizar 10 ZEIS prioritárias através de convênios junto às Universidades locais.

Sobre a revisão do Plano Diretor que deu início em novembro de 2019, a Prefeitura está utilizando ideias que deram certo nas revisões dos Planos Diretores de São Paulo e de Recife, por exemplo. O PD está sendo construído com uma gradiente de visões, garantindo a participação popular, o acesso à informação, linguagem clara e utilização da internet, por exemplo. “O desafio é construir uma aderência social junto à revisão do PD”.

Os debates sobre o Plano Diretor de Fortaleza, de forma presencial, se darão em 39 locais de participação, com audiências públicas (3). O processo virtual se dará através de consultas e apresentação de propostas. “O PD tem que buscar suas garantias na base do movimento social comunitário”.

Denise Sobreira, procuradora do Município de Fortaleza, que após saudar a todos os presentes na mesa, falou da participação a Procuradoria Geral do Município nos processos de Regularização Fundiária, buscando a legitimidade e garantia da regularização fundiária. Fala que “para entender a Regularização Fundiária tem-se que entender a cidade, e a importância das pessoas conhece-la para entender suas necessidades”.

A Regularização, como inclusão do cidadão à moradia a uma cidade sustentável (social, cultural, ambiental, imobiliário), e o cidadão tem que conhecer essa cidade, pois a Regularização é um direito a moradia. “A preocupação com o direito à moradia vem em uma crescente desde anos de 1960”. A Procuradoria tem feito estudo para compreender e conhecer a cidade para poder melhor trabalhar junto com a HABITAFOR, o IPALNFOR e a SEUMA, a cidade, sem distanciar da cidade real da cidade formal.

A Constituição Federal de 1988 foi quem trouxe o Direito à Moradia. A normatização de Fortaleza foi sendo construída utilizando os instrumentos de concessão de direito real de uso como legislação local. O conhecimento que a PGM tem da cidade permitiu construir instrumentos que hoje são utilizados para dar suporte à Regularização Fundiária.

A partir da Lei Federal 13.465, de 2017, fortaleceu-se os processos de regularização fundiária, com participação social, bem como os instrumentos jurídicos como usucapião urbano. É importante que a Regularização Fundiária possa ser feita também nos vazios urbanos e locais precários, permitindo uma maior flexibilidade na legislação, procurando garantir à população beneficiada, uma regularização fundiária acompanhada de escolas, posto de saúde; de forma que possa integrar a população a uma cidade sustentável (acesso econômico e ambiental). Ressalta ela a fala do Nabil sobre aproximação de emprego e moradia, também ressalta o mapeamento das ZEIS como ponto favorável para Fortaleza.

Mario Fracalossi fala sobre a importância de colocar o Plano Diretor em perspectiva, fazendo com que o Município de Fortaleza seja uma cidade boa de viver, menos desigual e mais sustentável.

MESA 02: PERSPECTIVAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: experiências e avaliações

Joaquim Melo como moderador dessa mesa fala sobre a importância do seminário para o empoderamento da comunidade, como uma metodologia participativa para a população e que a Regularização Fundiária é um direito da população. Ele falou sobre os temas da vida real de Fortaleza que permeiam a regularização fundiária, colocando como exemplo, o tráfico, como introdução dos desafios da política pública de habitação.

Eliana Gomes, coordenadora do Programa de Regularização Fundiária em Fortaleza, ratificou as palavras da Dra. Denise Sobreira sobre a integração dos trabalhos realizados pela PGM, SEUMA, Cartórios, HABITAFOR e Comunidade. Destacou que tem que entregar o papel, mas com investimento e infraestrutura, buscando a sustentabilidade, diminuindo as desigualdades sociais, valorizando a titularidade feminina e “ter uma propriedade reforça o papel da mulher, dando-lhe uma segurança jurídica”.

Cerca de 32.000 residências, em 37 comunidades, estão em processo de regularização. “Todas as casas que não tem condições de serem regularizadas, vão ter que ser feitas melhorias”.

A maior experiência de regularização fundiária da Prefeitura é a Comunidade Vila do Mar, onde residem mais de 50.000 famílias. São terras, em sua maioria, da União. Serão entregues 8.300 títulos de regularização fundiária. Mas também foi entregue um conjunto habitacional para pescadores. “O melhor desse projeto é a manutenção das famílias na área que está recebendo melhorias habitacionais”.

No processo de regularização fundiária temos o jurídico, o social, o urbanismo e os mobilizadores sociais. E são esses mobilizadores que fazem o diagnóstico do que deve ser feito na comunidade. “Destaco aqui que as famílias de baixa renda, beneficiadas com a política habitacional, não pagam IPTU e isso é um exemplo de direito, mas também de muitas dúvidas que surgem”.

Outro ponto na fala da Eliana: “moro no bairro Elery (Monte Castelo) há 24 anos e recebi o meu título do papel da casa, pois lá foi uma área ocupada onde resistimos e nos mantivemos lá, realizando nosso sonho e conclamando as pessoas a continuarem sonhando; pois a luta pela reforma urbana não pode parar”.

Ricardo Durval, coordenador do programa de regularização fundiária da Secretaria Estadual das Cidades do Governo do Ceará, inicia sua fala abordando a segurança jurídica e de cidadania que a regularização fundiária dá, porém enfatiza que a regularização urbanística é mais difícil do que a rural. Exemplifica algumas cidades dentro do Estado do Ceará com regularização fundiária e fala sobre a parceria com a COHAB para atualização cadastral e que se possam fazer também as inscrições definitivas.

Fala sobre novos projetos de regularização para as comunidades, projeção de entrega de papéis da casa em bairros de Fortaleza ainda esse ano, e afirma que o Governo está correndo atrás de iniciar novos processos de regularização com a intenção de inclusão social e não político. Através da regularização buscam-se melhorias para o meio urbano e que o Ceará é um dos estados exemplo em regularização rural porém está atrasado na regularização fundiária urbana e isso precisa ser priorizado e melhorado, tanto na capital como no interior.

Ressaltou que há um projeto de mutirão em 74 conjuntos habitacionais de famílias que moram há mais de 30 anos em casas da COHAB e que serão regularizadas.

“O Estado do Ceará é referência em regularização fundiária rural e ainda precisa de um olhar mais ampliado das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária urbana”.

MESA 3: OS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS DESAFIOS ATUAIS

Marina Cavalcante Hissa, arquiteta e técnica da SEUMA, relata que durante os anos das décadas de 1950 e 1960 as cidades passaram a ser mais urbana e menos rural. Começou então, o início da regulamentação urbanística. “Nesse sentido, o IPTU é um instrumento de recuperação de investimentos através da natureza fiscal, para ser investido em urbanização”.

Outro instrumento de política urbana importante é a Operação Urbana Consorciada. São áreas delimitadas específicas que precisam ter sua constituição através de Lei municipal. Ela tem plano de melhorias, ou seja, contrapartidas que os investidores irão fazer. Um exemplo de OUC é a Osório Paiva, onde o Mercado Atacadão, para ampliar seu espaço teve como contrapartida a construção de um equipamento cultural.

Nas outras operações urbanas consorciadas que estão na Câmara para serem apreciadas e aprovadas, tem a destinação de 30% do arrecadado nas outorgas para a construção de moradias populares. “Isto significa a captura do poder da terra, para o público”.

Em 2015 foi constituído o Fundo de Meio Ambiente Urbano, local onde são recebidos os valores das contrapartidas. O FUNDURB também é outro Fundo que recebe os recursos das contrapartidas do direito de construir. Já foram arrecadados cerca de 140 milhões de reais que foram repassados para estes Fundos e depois destinados à políticas urbanas.

Bruno Felisberto, representando a ANOREG, inicia citando uma frase de Cora Coralina: “Feliz aquele que transfere o que sabe, e aprende o que se ensina”. No Brasil a regularização é um problema crônico, porém com o empenho de arquitetos, outros profissionais e com a ajuda da lei se tem encontrado uma maneira de fazer a regularização fundiária, principalmente através da REURB.

É importante criar instrumentos de tributação para arrecadação melhor destinada à regularização fundiária. Cabe a Prefeitura fazer estudos, análises e definições dentro do Plano Diretor.

Titulação – é o passo final em toda propriedade. Ela pode ser feita por escritura pública, títulos do IDACE (a pessoa vai até o Cartório e registra em seu nome por um preço módico, por exemplo). As vezes tem registro do sistema anterior de transcrições, mas é uma etapa em que o registrador não pode suprimir.

Registro – aborda o Direito de Lage (o direito vem depois da necessidade da sociedade); consiste no direito de construir para cima ou para baixo em um imóvel de outra pessoa. “O mercado não tem se utilizado desta Lei por falta de diálogo”.

“Falar de regularização fundiária é falar da segurança jurídica”. Por isso a necessidade de reunir esforços para promover a regularização fundiária com segurança jurídica.

Vilani Pinheiro, advogada e liquidanda da COHAB, fala que as pessoas não podem ter somente a moradia, mas que precisa da segurança para não está a mercê de desapropriação por falta de título: “o município é o primeiro autor desta reforma e que o Estado pode colaborar, porém precisa da participação dos municípios”.

A COHAB construiu de 65 mil unidades habitacionais. Mas para o conjunto habitacional ‘nascer’, precisa dos títulos de propriedade e é importante termos as informações das pessoas que adquiriram unidades habitacionais para ser passado o documento de compra e venda. Mais de 23 mil títulos já foram concedidos dessas 65 mil unidades habitacionais.

A partir da Lei Federal 13.465/2017 aconteceram mudanças significativas, mas tem-se a necessidade do município de se criar uma legislação que alcance o que a lei federal não abrange. É fundamental a participação da população e suas lideranças, “pois são os que levam as informações da real situação da comunidade”.

Dia 14 de fevereiro de 2020

MESA 04: O DIREITO URBANÍSTICO E OS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Rosane Tierno, advogada e diretora do IBDU – Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, inicia sua fala discorrendo como o IBGE trata a Regularização Fundiária contando a história de como as favelas passam a se inserir nos cenários e dados do IBGE. Ela trás algum marcos como em 1991 passou a adotar o conceito aglomerado subnormal (ou núcleo) – abrangência normal e com o censo de 2010 onde tem uma nova classe de aglomerado subnormal. Ela ressalta a importância de conhecer nosso déficit habitacional. “Ceará ocupa o 5º lugar e a Regularização fundiária”.

Rosane destaca a importância da Constituição Federal para as outras leis e planos, além de obter regras. O direito urbanístico surge com a Constituição de 1988, garantindo as normas que permitem ao Município executar a política urbana e determinam a função social da propriedade da cidade. O Município fica responsável pelo Plano Diretor e a lei de uso e ocupação do solo ou legislação de regularização fundiária. Mostra estudo/pesquisa do IBGE (grafico) sobre plano diretor 2015 a 2018, dados do IBGE sobre legislação da regularização fundiária no Brasil.

Sobre a Lei Federal 13465/2017: algumas normas são gerais e outros dispositivos adentram matérias que são de competência do Município, por exemplo: o Direito de Lage, o Condomínio de Lote e Condomínio Urbano Simples. No Brasil, 38% dos Municípios tem legislação sobre regularização fundiária. No Ceará, são 43% dos Municípios. “O artigo 30, paragrafo 8º, da Lei 13.465/2017 foi feito para condomínios de Brasília, mas podemos fazer para os que realmente precisam”.

Ela fala também para que serve a ZEIS: instrumento institucional; territórios mais vulneráveis e que precisam de proteção; criar parâmetros específicos para regularização fundiária de núcleos urbanos informais; áreas vazias para construção de habitação social e articulação com o plano diretor. Ela afirma que ZEIS faz parte da pela reforma urbana e que estão sendo ameaçadas. “A gestão das ZEIS são territórios mais vulneráveis que merecem uma atenção especial, mas que tem que decidir sobre planejamento do território é o próprio povo, com auxílio técnico”.

Rosane também fala sobre as duas espécies de regularização fundiária ReurbS e ReurbE e explica a diferença entre as duas. Fala sobre valorizar e preservar os espaços públicos, as áreas subutilizadas, precisam ser preservadas, tem que ser cuidado para não ter um crescimento para essas áreas, pois são vistas como áreas necessárias para a criação/construção de unidades habitacionais. Entretanto

ela fala sobre urbanizar e regularizar os assentamentos precários, estimular o uso de transporte coletivo. Também ressalta a importância do FUNDURB. Também ressalta a adequação das ruas e calçadas viabilizando uma diminuição da desigualdade social

Na REURB quem paga as despesas é a pessoa e algumas prefeituras estão classificando erroneamente quem deveria ser de REURBs. Outro aspecto importante é a anistia ambiental em REURB. Foi incluído que agora pode suprimir APP (15 metros) para condomínio de rico – REURB-E. Neste caso, “eles não deveriam ser anistiados, pois eles escolheram devastar o meio ambiente, diferente dos pobres que não tem opção”. Quem mora em área pública deve fazer o pedido de REURB.

Acrísio Sena, deputado estadual do Ceará, relata que, quando foi vereador de Fortaleza, foi um dos que mais elaborou Leis e debateu sobre a legislação urbana. “O desafio agora é aprofundar o debate da regularização fundiária como Código da Cidade, bem como com a revisão do Plano Diretor de 2009”.

Ressaltou a importância do Plano Fortaleza 2040, coordenado pelo arquiteto Fausto Nilo. Mapeou que existe mais de um milhão de pessoas em situação precária e que merece uma política habitacional digna. Destaca também a importância de construir alternativas de parceria entre governo estadual e prefeitura para construção de habitações, pois não se tem previsão de recursos federais para esta área.

Os conjuntos habitacionais viraram uma verdadeira cidade. “Uma cidade dentro de outra cidade”. Por isso a necessidade de se ouvir mais os moradores para melhor executar os planos existentes de política urbana. O Plano Fortaleza 2040 já foi um avanço nesse sentido.

Anderson Rafael, advogado, representando a OAB, destacou que “não há nenhuma vitória sem luta”. O marco regulatório que criou a gestão com participação popular foi, aos poucos, enfraquecendo.

A política nacional está em decadência e não há previsão habitacional. Logo, deve-se trabalhar a política de regularização fundiária, com instrumentos jurídicos, fiscais, urbanas e com participação democrática.

Por fim, conclamou os presentes para fazerem grupos de estudo e cursos “para se capacitarem para enfrentamento do quem vem por aí”.

MESA 05: REURB-S E REURB-E NA LEI 13.565/2017 E OS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Filomeno Abreu, advogado e técnico da Secretaria de Patrimônio da União, ressaltou que a política de regularização fundiária deu-se início em 2005, com os conjuntos habitacionais. Destacou que foi uma luta efetiva garantir as normas sociais dentro do Plano Diretor de 2009.

As ZEIS são importante instrumento de regularização fundiária, mas os municípios que tem até 30.000 habitantes, não tem necessidade de fazê-la.

A Lei 13.465/2017 traz importantes ferramentas (artigos 35 e 36, por exemplo), que a Lei anterior não trazia. O projeto de regularização fundiária é também projeto de urbanização do Município. A questão da segurança pública não é do órgão que opera a regularização fundiária, mas a HABITAFOR pode ser um órgão que intermedia com o Estado esta política pública.

O manual do Papel Passado tem o passo a passo para a regularização fundiária, importante texto que tem questões jurídicas, mas também tem o incentivo a formação de núcleos consolidados.

Para uma efetiva regularização fundiária, em que ter o diagnóstico urbano, social e jurídico (infraestrutura, situação da comunidade, titularidade, buscar informações de desapropriação na PGM) são exemplos de trabalho de diagnósticos.

Destacou sobre a Lei 13.465/2017, que “quando não se encontra a matrícula do imóvel, pode ser aberto com outra matrícula”.

Seguindo os passos para a regularização fundiária, necessário: a) definição da mobilidade (diagnóstico inicial do núcleo); b) notificação de proprietários; c) levantamento topográfico; d) cadastramento social; e) projeto de regularização fundiária; f) registro do CRF. Ressaltar que é importante fazer estudo de área de risco. “As vezes o pensamento é de melhorai da casa, pois não há possibilidade de índices ótimos coletivos”

O artigo 17 da Lei 13.465/2017 trata que o Cartório analisa o CRF que é um único título. “O registro que a Lei trata, quebra paradigma, pois se adequa a realidade”. O Direito de Lage é uma matrícula autônoma.

“O Planejamento urbano tem que enxergar o interesse social”.

Mário Fernando Maia Queiroz, representando a Associação de Bancos, apresentou sua experiência nos programas de REURB – E, enfatizando a importância da regularização fundiária do tipo E, fortalecendo a política de desenvolvimento urbano, atendendo as necessidades de todos que estão na área a ser regularizada: moradores e produtores locais.

Fabiano Mesquita, secretário executivo do HABITAFOR, mediador da Mesa, enfatizou a importância da realização do seminário, “nesse momento em que as políticas de financiamento habitacional está em crise, necessitamos encontrar saídas e este Seminário apontou várias propostas de fortalecimento da política urbana”.

Encerrando o Seminário, agradeceu a todos que participaram do Seminário, nominado e agradecendo os que trabalharam para o sucesso do evento.

Relatoria

Sílvia Melo, advogada da Coordenadoria de Regularização Fundiária da HABITAFOR;

Elaine Barbosa, psicóloga, técnica do COMHAP- HABITAFOR;

Antonio Silvestre Leite, economista, assessor COMHAP - HABITAFOR.

