

PLANO LOCAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARTICIPATIVO



**Secretaria de Assistência Social
Primavera do Leste-MT**

2021

PLANO LOCAL MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARTICIPATIVO

Plano Local de Regularização Fundiária Participativo
Secretaria de Assistência Social de Primavera do Leste – MT

- Prefeito Municipal: LEONARDO TADEU BORTOLIN
- Vice- Prefeito: ADEMIR ORTIZ DE GOES
- Secretária de Ação Social: MARILENE VIEIRA DA SILVA.
- Comissão de Regularização Fundiária no Âmbito Municipal Inciso I e II Provimento 15/2014 –CGJ – Presidente; Meritíssimo **Juiz de Direito** da Comarca de Primavera do Leste - MT; **Dr. EVINER VALÉRIO.**

Equipe Técnica

- Encarregada Programas Habitacionais - GONÇALINA JESSICA PROENÇA
- Assistente Social - MARIA APARECIDA GALVÃO.
- Geógrafo – ROMUALDO POVROZNIK JUNIOR

APRESENTAÇÃO

Apresentamos o Plano Municipal de Regularização Fundiária do Município de Primavera do Leste Estado de Mato Grosso, este documento aborda: Um histórico e introdução apresentando os objetivos e diretrizes gerais, os conceitos adotados e a metodologia utilizada; a definição dos locais passíveis, não passíveis e parcialmente passíveis de regularização fundiária; a definição em função das situações de irregularidade identificadas; propostas de estratégias de regularização fundiária por cada situação encontrada irregular, com indicação de medidas e instrumentos; indicação de medidas preventivas e de critérios de priorização dos locais para fins de atendimento por programa municipal de regularização.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
1.1 Objetivos.....	5
1.2 Definições.....	6
1.2.1 Parcelamento do Solo	7
1.2.2 Ocupação Irregular	8
1.2.3 Ocupação Irregular de Interesse Social	9
1.2.4 Áreas de Risco Geológico	9
1.2.5 Urbanização	9
1.2.6 Áreas de Preservação Permanente - APP	9
1.2.7 Áreas Verdes, Institucionais e de Uso Público	10
1.2.8 Faixas de Domínio ou Servidão.....	10
1.2.9 Lote Condominial	10
1.2.10 Áreas de Risco	11
1.3 Metodologia Utilizada.....	11
2. SITUAÇÕES IRREGULARES.....	12
2.1 Locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária.....	12
2.2 Subtipologias em Função da Situação de Irregularidade.....	20
3. ESTRATÉGIAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS LOCAIS IRREGULARES.....	22
3.1 Medidas e Instrumentos.....	26
3.2. Proposta de Medidas e Instrumentos por Local Irregular.....	59
4. PROPOSTA DE ÁREAS PARA REASSENTAMENTO DE POPULAÇÃO MORADORA DE ÁREA DE RISCO BR 070, AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E AREA DE RISCO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO.....	66
5. ESTRATÉGIAS GERAIS PARA A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL.....	70
5.1 Medidas Preventivas.....	71
5.2 Hierarquização dos Locais de Moradias Irregulares para fins de Implementação de Medidas de Regularização Fundiária.....	74
6. REFERÊNCIAS.....	77

ÍNDICE DE FIGURAS E QUADROS

Quadro 1 – Situações das Ocupações Irregulares e Cronograma.....	15
Quadro 2 – Subtipologias	22
Quadro 3 - Tipologia.....	63
Quadro 4 – Ficha de proposta de Medidas e Instrumentos Por situações Irregulares....	64
Quadro 5 – Legenda de medidas e instrumentos	65
Quadro 6 – Estimativa de Demanda por Remoção nos locais Irregulares Número e locais	66
Figura 1 Ocupações Irregulares.....	17
Figura 2 Núcleo Carazinho.....	17
Figura 3 Chácaras Rio das Mortes	18
Figura 4 Colônia Russa 1.....	18
Figura 5 Colônia Russa 2.....	19
Figura 6 Núcleo Vila União.....	19
Figura 7 Proposta de realocação rua D.....	68
Figura 8 Proposta de realocação Gnoato Encosta.....	68
Figura 9 Proposta de realocação Pioneiro Encosta.....	69
Figura 10 Proposta de realocação Av. Ângelo Ravanelo	69
Figura 11 Proposta de realocação BR-070	70
Anexo.....	78

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivos

A literatura referente à regularização fundiária está previstas no âmbito da Política Nacional de Habitação e da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano aprovado pelo Conselho Nacional das Cidades, e na Lei Federal 13.465 de 13 de Junho de 2017 seguido pelo Decreto numero 9.310, de 15 de março de 2018, que tem como um de seus objetivos gerais, promover a urbanização, regularização e inserção de locais precários nos municípios.

O objetivo geral do Plano Municipal de Regularização Fundiária de Primavera do Leste Mato Grosso é definir as bases de uma política de regularização fundiária do município, constituindo-se em um de seus principais instrumentos. Este produto refere-se à formulação de estratégias específicas para a regularização de cada espaço estudado, e identificado na cidade bem como uma estratégia geral de abrangência municipal para o enfrentamento do problema da irregularidade urbana em Primavera do Leste – MT, incluindo a priorização dos locais identificados pelo setor ambiental do município e pela Secretária de Assistência Social a serem regularizados ou “remanejados”. Constituem objetivos específicos da presente etapa do trabalho:

- 1) atuar no enfrentamento do quadro de irregularidade urbana a partir do planejamento das ações de regularização fundiária;
- 2) consolidar os instrumentos legais necessários à formulação ou implementação de programas e ações de regularização fundiária sustentável, visando à democratização do acesso da população de baixa renda à terra regularizada e urbanizada;
- 3) estabelecer hierarquia de prioridades entre as áreas que demandam regularização fundiária, subsidiando o processo de tomada de decisões pelos poderes públicos municipal, estadual e federal e a atuação conjunta dos mesmos;
- 4) orientar sobre as medidas necessárias e os instrumentos adequados para o tratamento das diversas situações de irregularidade fundiária existentes no Município;
- 5) apoiar a capacitação da equipe técnica da Prefeitura Municipal com vistas a sua Participação nos processos de regularização fundiária;
- 6) fornecer subsídios e apoio à população do município para sua participação nos processos de regularização fundiária.

1.2 Definições

A regularização fundiária, cuja promoção constitui a perspectiva de todo o trabalho, combina os aspectos jurídicos referentes às questões dominiais, os aspectos urbanísticos requeridos pela legislação e necessários para a satisfatória condição de urbanização e habitabilidade, e os aspectos sociais, desde a participação da comunidade no processo até a ampliação de suas perspectivas de trabalho e renda.

Dessa forma, o conceito de regularização fundiária incorpora uma abordagem integrada e abrangente, que envolve ações de requalificação urbana visando dotar as áreas de condições urbanísticas adequadas e eliminar possíveis desconformidades com a

legislação de parcelamento do solo. A simples regularização jurídica tem caráter limitado, especialmente ao lidar com situações de precariedade da urbanização e da ocupação do solo, podendo legalizar e sacramentar situações de desigualdade nos direitos fundamentais à vida nas cidades. Por sua desvinculação de ações de promoção social pode também não estimular a permanência dos moradores beneficiados nas áreas objeto de regularização, induzindo, ao contrário, a geração de situações de irregularidade e precariedade em outros locais. Por outro lado, a regularização urbanística desvinculada da regularização jurídica e de ações de promoção social, são também limitadas por não gerarem a segurança da posse e da permanência nos locais objeto dessas ações.

Além disso, o caráter sustentável da regularização fundiária busca superar o aspecto apenas “curativo” dos programas de regularização, associando-os a políticas de reversão do padrão excludente de crescimento urbano, de forma a estancar ou ao menos minimizar a reprodução, em locais mais afastados, da cidade como os assentamentos e núcleos urbanos precários que esses programas buscam melhorar. Apesar da amplitude e abrangência do problema da irregularidade urbana, optou-se neste trabalho, conforme colocado na etapa anterior, por estabelecer um foco nas questões referentes ao parcelamento irregular do solo. Portanto, as estratégias aqui estabelecidas visam à regularização jurídica da situação dominial e a regularização urbanística do parcelamento nos locais estudados.

Feitas as considerações acima, apresenta-se a seguir algumas definições importantes para a compreensão das estratégias indicadas neste Plano.

1.2.1 Parcelamento do Solo

- Gleba é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.
- Parcelamento do solo é o processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou subdivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas.

Segundo o disposto na LEI Municipal de Primavera do Leste MT; Nº 498 DE 17 DE JUNHO DE 1998, O parcelamento do solo urbano da sede do Município de

Primavera do Leste será feito através de loteamento, desmembramento ou remembramento, cujos projetos devem observar as disposições desta Lei, que complementa, com normas específicas de competência do Município, a Lei Federal 6.766/79 e 13.465/2017 e demais disposições sobre a matéria.

O loteamento ou o desmembramento são operações materiais que se transformaram em instituição jurídica, com efeitos urbanísticos e civis, regradas por normas municipais que se reportam à legislação federal sobre a matéria (Lei Federal nº 6.766/79 - 13.465/2017 e legislação correlata). O descumprimento de tais normas, na operação material de divisão do solo, não resultará em um parcelamento, para efeitos jurídicos. A figura do lote, unidade imobiliária edificável, juridicamente autônoma, passível de individualização mediante matrícula registral específica, resulta do procedimento formal do loteamento - com aprovação municipal e registro no Cartório de Registro de Imóveis. Portanto, não existindo tal procedimento formal, mas apenas material, dele não se originarão lotes, para efeitos jurídicos.

1.2.2 Ocupação Irregular Para fins deste trabalho; considera-se uma ocupação irregular quando:

- 1) aprovado pela Prefeitura e implantado em desacordo com o projeto aprovado, inclusive no que se refere ao cronograma de obras;
- 2) aprovado pela Prefeitura mas não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3) aprovado pela Prefeitura mas modificado informalmente ao longo do processo de ocupação por meio de, por exemplo, reparcelamento irregular dos lotes, estreitamento de vias, parcelamento irregular de áreas verdes ou destinadas a equipamentos públicos;
- 4) oriundo de ocupação espontânea;
- 5) promovido por loteador privado à revelia do poder público, com abertura de ruas e demarcação de lotes sem ter sido aprovado pela Prefeitura;
- 6) promovido por iniciativa pública ou privada à margem da legislação urbanística, ambiental, civil, penal ou registraria;
- 7) apresenta precariedades referentes à deficiência de infraestrutura de saneamento, às condições inadequadas de acessibilidade viária ou a presença de áreas de risco geológico.

1.2.3 Ocupação Irregular de Interesse Social

Considera-se como de interesse social a ocupação onde a população é predominantemente de baixa renda. A referência para a definição do conceito de população de baixa renda é o Decreto Federal 9.310/2018, que estabelece como corte para atendimento de procedimentos de Interesse Social famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos. As ocupações irregulares de interesse social deverão ser delimitados como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS ou similar, caso haja interesse público em sua consolidação.

1.2.4 Áreas de Risco Geológico

São aquelas sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou serem por ele atingidas.

1.2.5 Urbanização

Urbanização é o conjunto de ações que têm como objetivo ampliar as condições de habitabilidade de uma determinada região ocupada, envolvendo implantação ou correção de sistemas viário e de saneamento, intervenções de estabilização geotécnica, implantação de espaços públicos, remoção e reassentamento de famílias removidas por obra, risco geológico ou restrições legais, dentre outras.

1.2.6 Áreas de Preservação Permanente – APP

São aquelas áreas cuja vegetação não pode ser suprimida, por determinação legal, e sua definição no Código Florestal e em Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e Legislação municipal envolve: faixas marginais de curso d'água, ao redor de nascente ou olho d'água, ao redor de lagos e lagoas naturais, veredas e respectivas faixas marginais, topo de morros e montanhas, linhas de cumeada, encostas ou parte destas, escarpas e bordas dos tabuleiros e chapadas, restingas, manguezais, dunas, áreas com altitudes elevadas, locais de refúgio ou reprodução de

aves migratórias e de exemplares da fauna ameaçadas de extinção e, por último, as praias, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.

A legitimação da ocupação nas APP é possível em situações especiais, nas quais se exige um procedimento legal de licenciamento ambiental, que leve em consideração o impacto ambiental da intervenção, conciliando o direito à moradia com o direito à sustentabilidade ambiental nas cidades. No presente trabalho, considerar-se-á a ocupação em APPs consolidável mediante condições, visto que só a análise apropriada de cada caso, previamente à intervenção concreta, poderá atestar a viabilidade da manutenção ou da remoção de uma moradia.

1.2.7 Áreas Verdes, Institucionais e de Uso Público.

As áreas verdes, institucionais e de uso público são as áreas originalmente destinadas para tais fins nos projetos de parcelamento, de acordo com a legislação vigente, passando gratuitamente para o domínio público municipal com o registro do parcelamento.

No caso do presente Plano esses três tipos de destinação foram agrupados levando-se em conta que tais áreas são de propriedade pública, sendo considerados, juntamente com as áreas de vias, como bens públicos de uso comum do povo.

1.2.8 Faixas de Domínio ou Servidão

Para os fins do presente trabalho, são as áreas *non aedificandi*, legal ou contratualmente restritas para ocupação, localizadas ao longo das rodovias, ferrovias, oleodutos, gasodutos, adutoras, linhas de transmissão e outros, independentemente de quem seja a propriedade do terreno.

1.2.9 Lote Condominial

Considera-se lote condominial, para os fins do presente trabalho, aquele cuja posse ou propriedade é exercida em conjunto por mais de uma família, em caráter

proindiviso, ou seja, sem individualização registral imobiliária da área de cada ocupante ou proprietário. Neste caso, cada família é proprietária de uma fração ideal do bem, embora seja possuidora de um pedaço de terreno determinado ou determinável. A titulação de um mesmo lote em prol de duas ou mais famílias é procedimento a ser normalmente evitado na regularização fundiária, visto que a situação ideal é a individualização jurídica de cada terreno ocupado, com matrícula imobiliária autônoma, evitando-se assim os conflitos favorecidos pela co-propriedade. No entanto, nos casos de desdobro de lotes, onde os parâmetros urbanísticos legais não permitem a individualização da área ocupada por cada possuidor, o lote condominial pode ser uma alternativa para legalização. Em tais situações, recomenda-se a celebração de uma convenção de condomínio, nos moldes do art. 8º. da Lei dos Condomínios e Incorporações, regulando a relação jurídica entre os titulados.

1.2.10 Áreas de Risco

Áreas de risco são áreas de instabilidade geológica ou de outra natureza que levam à vulnerabilidade dos assentamentos humanos que nelas se dão.

1.3. Metodologias Utilizadas

O Plano Municipal de Regularização Fundiária de Primavera do Leste – MT teve parte do diagnóstico, feito pela Comissão municipal de regularização fundiária, elaborado em situação anterior deste trabalho, especialmente no que se refere à caracterização dos locais irregulares estudados. Para definição das estratégias de regularização fundiária para cada local, o trabalho seguiu os seguintes passos metodológicos:

- 1) agrupamento dos locais localizados em áreas públicas, em áreas privadas e em áreas mistas;
- 2) dentro de cada grupo resultante do passo anterior, divisão dos locais por tipologias;
- 3) classificação dos locais conforme item 1.2.2 deste trabalho,
- 4) definição de subtipologias em que se dividem as tipologias básicas estabelecidas na etapa anterior, em função de situações diferenciadas de irregularidade urbana identificadas;

- 5) definição de medidas e instrumentos, codificação, a serem adotados genericamente nas estratégias para a regularização fundiária dos locais;
- 6) a partir de características básicas de cada local, enquadramento de cada um nas diversas tipologias ou subtipologias;
- 7) definição de estratégias de regularização específicas para cada tipologia ou subtipologia, traduzidas em sequências de medidas e instrumentos representados conforme legislação vigente.
- 8) elaboração de quadros síntese apresentando: os locais subdivididos de acordo com sua localização em áreas públicas ou privadas e segundo as subtipologias de irregularidade em que se enquadram; as sequências de medidas e instrumentos por tipologia ou subtipologia;
- 9) elaboração de fichas individuais por locais contendo: características básicas referentes a cada um dos aspectos urbanístico-ambientais, sócioeconômico-organizativos e jurídico-legais; a tipologia e a subtipologia em que se enquadram os locais, definidas com base nas características básicas constantes da ficha, e as estratégias de regularização;
- 10) definição de estratégias gerais para a política municipal para o enfrentamento do problema da irregularidade urbana contendo: proposta de medidas preventivas; proposta de hierarquização dos locais para fins de atendimento no âmbito de programa de regularização fundiária a ser criado, apresentada em quadros por situação de propriedade.

2. SITUAÇÕES DE IRREGULARIDADE

2.1 Locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária.

Para subsidiar a formulação de uma estratégia para a política municipal de regularização fundiária, os locais irregulares estudados serão classificados em Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária, respectivamente aglutinando locais em áreas públicas e privadas, e Figuras de 1 à 11 de locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária).

Consideram-se Locais Não Passíveis de Regularização Fundiária aqueles totalmente não consolidáveis, onde neste Plano está indicada a remoção de todas as moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença de faixas de domínio de rodovias, ferrovias, adutoras, gasodutos, oleodutos ou linhas de transmissão. A razão de existirem tais faixas de domínio está relacionada principalmente à segurança, o que indica, portanto, que a ocupação dessas áreas implica em risco para os moradores.

Consideram-se Locais Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária aqueles que incluem partes de sua área não consolidáveis, onde está indicada a remoção de moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença dos elementos acima citados. Sendo assim, a área remanescente da remoção poderá ser incluída no parcelamento como área não edificável e a ocupação do restante do assentamento deverá ser regularizada conforme o indicado neste Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Consideram-se Locais Passíveis de Regularização Fundiária aqueles onde não está indicada neste Plano a remoção de moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença dos elementos acima citados. Sendo assim, o local deverá ser regularizado conforme o indicado neste Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Pelo fato deste Plano ter uma abrangência municipal, e portanto apresentar uma abordagem mais macro, o nível de aprofundamento do estudo específico de cada local irregular não permite uma definição precisa das intervenções físicas, sociais e jurídicas necessárias à sua regularização fundiária. Sendo assim, somente o estudo aprofundado da realidade específica de cada local, que, conforme indicado no próximo item deste Plano, deve ser elaborado no início do processo de regularização fundiária, pode indicar com precisão que partes da ocupação da área em estudo são consolidáveis - ou passíveis de regularização - bem como quais obras ou ações devem ser executadas.

Entretanto, em alguns casos é possível, mesmo no âmbito deste Plano, identificar a presença de áreas não consolidáveis – ou não passíveis de regularização -, como, por exemplo:

1) áreas que apresentam situações de risco que, segundo a Defesa Civil de Primavera do Leste-MT, implicam em remoção de famílias;

2) áreas que apresentam elementos geradores de restrições legais à ocupação. Não se inclui entre esses casos as diversas modalidades de Áreas de Preservação Permanente – APP, apesar de constituírem também elementos geradores de restrições legais. Esta exceção se justifica pelo fato de defender-se aqui a manutenção e a consolidação da ocupação nessas áreas desde que o estudo específico da área ao qual pertence aponte como viável tecnicamente. Os motivos que fundamentam esta defesa são, basicamente:

1) o fato da regularização fundiária promover, no sentido aqui adotado, um processo de recuperação urbanístico-ambiental, impactando positivamente o local e seu entorno;

2) o fato da legislação vigente sobre o tema, analisada no próximo item deste trabalho, favorecer a flexibilização das normas legais existentes no caso de processos de regularização fundiária sustentável de locais de interesse social.

Situação das Ocupações Irregulares e Cronograma

Nº	Local	SITUAÇÃO			
		Passível de regularização	Parcialmente passível de regularização.	Não passível de regularização	Justificativa
Loteamento Irregular (Público e Privado), via publica ocupada, Urbano e Rural.					
1º	Quadras 80/A, 82 e 84, Centro Leste. Executado	X			Pronto Regularizado com matrícula
2º	Lote 7, 7/A e 8 – Vila Popular. Previsto para 2021	X			Regularizado na Prefeitura
3º	Área do Santa Clara – 3. Previsto para 2021	X			Regularizado na Prefeitura
4º	Residencial Parma I e Cohab Previsto para 2021/2022	X			Iniciar processo de regularização
5º	Jaime Campos Previsto: 2021/2022	X			Iniciar processo de regularização
6º	Loteamento São José Rua Perimetral saída para o Vale Verde. Previsto; 2022	X			Regularizado na Prefeitura
7º	Loteamento São José APP Rua D; Previsto 2021/2024.			X	Área de Risco
8º	Loteamento São José Final da Avenida Ângelo Ravanello. 2021/2024		X		
9º	Parque Gnoato, na encosta Previsto: 2024		X		Parecer ambiental e Defesa Cível
10º	Ocupações na margem esquerda da BR 070 próximo ao entroncamento da Avenida Dom Aquino sentido a encosta da divisa do município Previsto 2021	X			
11º	Jardim Universitário, 2022		X		
12º	Construções na parte superior da encosta acima da Cota de 600 metros, 2024.		X		Parecer ambiental e Defesa Cível
13º	Castelândia Rua Silvina Scopel na encosta , 2024		X		Parecer ambiental e Defesa Cível
14º	Pioneiro R. Manjerona, ?			X	Área de Risco
15º	Rua Guterres 2022	X			Transformar em avenida

16º	Loteamento Parque das Aguas, 2022		X		Definir o parque ambiental e TAC no ministério Público
17º	Casa na Avenida Guterres perto do centro de Eco Ponto Previsão, 2023		X		Parecer ambiental
18º	Ocupação atrás do Condomínio TUIUIU Previsão 2023		X		Parecer ambiental
19º	Loteamento Volta Grande Previsão 2021/2022	X			
20º	Avenida Dom Aquino Previsão 2022	X			Diferenças nos lotes limitrofes com a avenida
21º	Assentamento Novo Progresso, Previsão 2021.	X			Área rural, transformar em área urbana
22º	Área de hortifrutigranjeiros saída Paranatinga Área rural com pequenas parcelas, 2024	X			Asfalto Público
23º	Ocupações no Rio das mortes a jusante da ponte do rio das mortes Área Rural, 2022		X		Parecer Ambiental
24º	Escola Carazinho, 2021/2023	X			
25º	Colônia Russa 1 e 2, 2022	X			
26º	Vila União, 2021/2023	X			Mapa Pronto
27º	PVA III Programas habitacionais Cadastrados e Jardim Esperança e FETHAB 2021 à 2024.	X			
28º	São Cristóvão – Programa Habitacional 2021 à 2024	X			
29º	Tancredo Neves 2021 à 2024	X			Área Pública
30º	Extensão da Rua do Comercio Até núcleo urbano Santa Clara, propriedades da região Próximo a rua 10	X			Asfalto publico e rua publica

Quadro 1

OCUPAÇÕES IRREGULARES

IMAGEM REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA PRIMAVERA DO LESTE - MT



Figura 1

Carazinho

Escreva uma descrição para seu mapa



Figura 3

Figura 2



Figura 3



Figura 4

Colônia Russa 2

Escreva uma descrição para seu mapa



Figura 5

Vila União

Escreva uma descrição para seu mapa



Figura 6

2.2. Subtipologias em Função da Situação de Irregularidade

Segundo o diagnóstico elaborado na etapa anterior, foram identificadas em Primavera do Leste - MT tipologias de locais irregulares, que são divididos em Subtipologia, quais sejam:

Ocupações em áreas públicas: originados por parcelamento de terreno público por iniciativa de ocupantes aleatórios, a partir da demarcação sem parâmetros técnicos originando lotes irregulares e assimétricos

Loteamentos Privados Irregulares: Locais originados por parcelamento irregular de terreno por seu proprietário, a partir da demarcação prévia de quadras, lotes e logradouros, com comercialização informal das frações resultantes;

Ocupações em locais de domínio privado: Local com conceito similar ao de Loteamento Privado Irregular que abriram seus próprios logradouros e espaços livres de uso público e também para acesso restrito de seus moradores/proprietários e visitantes por eles autorizados.

Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua, em virtude de implantação de pavimento e meio fio, instalado e feito pela prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT

Núcleo Urbano na área rural em terras particulares

Aglomerados de “Chácaras Recreio” ao longo de rios para fins de lazer e moradia menores do que o módulo rural permitido

Assentamento informal em terras particulares para fins de moradia visto como um núcleo urbano.

Com a finalidade de definir medidas e instrumentos a serem adotados no processo de regularização fundiária de cada Local Passível ou Parcialmente Passível de Regularização Fundiária, identificaram-se em algumas das tipologias acima

conceituadas diferentes situações de irregularidade fundiária, aqui denominadas subtipologias.

Na tipologia Ocupações em área publicas identificaram-se as seguintes subtipologias:

Ocupações em áreas públicas, situação em que a ocupação se formou em área de domínio publico com lotes e construções assimétricos de diferentes medidas.

Loteamentos Privados Irregulares, Loteamentos com parcelas cadastradas no município, porém NÃO aprovados pelo setor responsável da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste/MT.

Ocupações em locais de domínio privado: Loteamento privado não aprovado, com ou sem infraestrutura completa: situação em que ocorreu clandestinamente o parcelamento irregular de uma gleba de propriedade particular, em geral de um só dono, sem que tenha sido aprovado junto à Prefeitura Municipal nem registrado no Cartório de Imóveis e sem cadastro imobiliário no município.

Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua. Situações em que a implantação de meio fio ou traçado de rua pavimentada pelo município de Primavera do Leste, provocaram alterações no tamanho do lote, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua, em relação ao projeto aprovado pelo município de Primavera do Leste, MT

Lotes, Desmembrados do seu tamanho original; Lotes que foram desmembrados do tamanho original e ocupados, antes de dezembro de 2016 e não conseguem, seu registro no cartório e sua legalização junto a Prefeitura Municipal.

Núcleo Urbano na área rural em terras particulares, aglomerações dotadas de algum tipo de estrutura ou equipamentos públicos, com parcelas, menores que o modulo rural similares de área urbana sem matriculas, ou registro publico.

Aglomerados de “Chácaras Recreio” aglomerados de chácaras menores do que o módulo rural, demarcadas antes de dezembro de 2016, construídas para lazer, que não conseguem matrículas ou registro público.

Assentamento informal em terras particulares; Aglomerados de pessoas em suas respectivas parcelas menores do que o módulo rural, gerando um núcleo urbano com algum tipo de estrutura ou equipamentos públicos, não tem matrículas ou registro na Prefeitura Municipal.

Subtipologias

<i>Ocupações em áreas públicas</i>
<i>Loteamentos Privados Irregulares</i>
<i>Ocupações em locais de domínio privado</i>
<i>Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua</i>
<i>Núcleo Urbano na área rural em terras particulares</i>
<i>Aglomerados de “Chácaras Recreio”</i>
<i>Assentamento informal em terras particulares</i>

Quadro 2

3. ESTRATÉGIAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS LOCAIS IRREGULARES

As estratégias e medidas propostas no presente trabalho, para a legalização de cada Local estudado, partem da definição de regularização fundiária como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de locais urbanos e rural e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Partindo-se de tal premissa, a implantação deste plano demandará a realização de estudos a partir de levantamentos e análises para cada local, onde os aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais deverão ser abordados de forma integrada, com a oitiva da comunidade beneficiária em todas as fases interventivas.

O planejamento específico para intervenção em cada local, com definição e hierarquização de ações interventivas, cronograma e estimativa de custos é ferramenta essencial para a garantia da eficácia e da sustentabilidade da regularização fundiária. Assim sendo, os estudos acima referidos constituem etapa inicial comum para a proposta interventiva de todos os locais. O planejamento da regularização fundiária, devidamente documentado, é também importante como instrumento tanto para o Poder Público como para as comunidades beneficiárias para a captação de recursos para a execução das intervenções propostas. De acordo com a metodologia adotada para elaboração deste Plano Municipal de Regularização Fundiária os instrumentos interventivos são aqui sugeridos de forma indicativa, a partir dos dados nele levantados. Tal metodologia não contempla a análise pormenorizada da realidade de cada local, até pelo fato de se tratar de um plano municipal e, portanto, privilegiar a abordagem num nível mais macro e abrangente.

Por tal razão, os atos interventivos indicados em sequência para cada local apresentam eventualmente mais de uma vertente e a definição sobre qual delas seguir se dará a partir do conhecimento específico dos problemas - exemplificativamente, num local em que se indica o Usucapião para aquisição do domínio, pode se mostrar possível a reivindicação da outorga de escrituras, ou num caso onde promissários compradores aparentemente têm a possibilidade de reivindicar tal outorga, pode se mostrar necessário o Usucapião, na hipótese de vícios impeditivos para a via negocial.

Nas Áreas de Preservação Permanente - APP, há a possibilidade legal de flexibilização de áreas *non aedificandi*, mantendo-se ali moradias já consolidadas. No entanto, somente os estudos específicos a serem realizados para cada local poderão mostrar a conveniência da remoção ou titulação de tais moradias, em cada caso. Também quando se recomenda aqui medidas contra o loteador ilegal ou clandestino, tais providências compreendem notificações ao loteador, ao órgão ambiental, ao Ministério Público, a articulação do Executivo Municipal com o Registro de Imóveis, lideranças comunitárias e órgãos de defesa do consumidor, a aplicação de multas, a propositura das ações cabíveis, com as medidas acautelatórias previstas em lei e todas as demais providências previstas em lei e eleitas pelo Município na abordagem do caso concreto. A indicação pontual das medidas, portanto, é impossível neste trabalho,

porque as variáveis envolvidas são muitas e somente após o início dos procedimentos é que se saberá qual a parcela de colaboração ou resistência de cada loteador.

Portanto, destaca-se a necessidade do planejamento prévio, integrado e específico da intervenção em cada local. De tal forma, garantir-se-á a eficácia e a sustentabilidade de cada ação de regularização fundiária.

Constituem diretrizes gerais para a definição de estratégias de execução da regularização fundiária sustentável dos locais Passíveis ou Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária:

- 1 planejar detalhadamente as ações a serem executadas;
- 2 garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, urbanístico-ambientais e sócio-econômico-organizativos;
- 3 promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas.

Independente das especificidades de cada local a ser regularizado existe algumas etapas que em geral são comuns aos processos de regularização sustentável, quais sejam:

Encaminhamentos preliminares, tais como:

- a) Articulação com lideranças e gestores públicos locais;
- b) Realização de assembleias de abertura para apresentação da equipe e do processo de trabalho;
- c) Constituição de grupo de representantes dos moradores para acompanhar mais diretamente a intervenção;
- d) Elaboração de plano de trabalho contendo a estratégia de organização do trabalho, a proposta metodológica e o detalhamento de atividades, prazos e produtos;
- e) Treinamento da equipe técnica.
- f) Elaboração de estudos de regularização fundiária a partir dos levantamentos realizados, constituído de diagnósticos e propostas de medidas;
- g) Complementação da urbanização, quando necessário, de acordo com o apontado nos estudos realizados:

- h) Elaboração de projetos executivos;
- i) Execução de obras;
- j) Realização do “as built”, que constitui o levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral da área do local após a conclusão das obras de complementação de urbanização ou das obras de infraestrutura já existentes no local;
- k) Elaboração e aprovação de projetos de lei para viabilizar a regularização fundiária, quando necessário;
- l) Preparação, ajuizamento e acompanhamento de ações judiciais, quando Necessário;
- m) Aprovação e registro de parcelamento ou de modificação de parcelamento, quando necessário, a ser detalhada a seguir neste item;
- n) Titulação dos moradores, incluindo:
- o) Atendimentos individuais para assinatura de termo de acordo com as dimensões dos lotes e a definição dos titulares, do instrumento a ser utilizado e das condições e critérios de titulação;
- p) Elaboração da minuta das escrituras dos lotes;
- q) Preparação e assinatura das escrituras dos lotes pelos proprietários;
- r) Registro das escrituras dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Ao longo de todo o processo deve ser realizado o trabalho técnico social, visando estimular a organização comunitária, promover a participação dos moradores e a inserção socioeconômica da população. Este tipo de trabalho geralmente inclui:

- 1) realização de reuniões com o grupo de representantes e assembleias com os moradores, para acompanhamento da intervenção;
- 2) realização de atividades de capacitação dos moradores de forma a prepará-los para sua participação no processo;
- 3) divulgação das ações realizadas por meio de instrumentos de comunicação;
- 4) planejamento e execução de atividades de estímulo à geração de renda.

3.1 Medidas e Instrumentos

As medidas e instrumentos que serão utilizados nas estratégias de execução da regularização fundiária específica para cada local Passível ou Parcialmente Passível de Regularização Fundiária, descritos a seguir. Cada medida ou instrumento será identificado por uma letra, conforme mostra abaixo.

A Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS ou similar e procedimento de Demarcação Urbanística

B Estudos e projeto de regularização fundiária para o local.

C Usucapião

D Desafetação

E Desapropriação

F Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o Município, inclusive por meio de dação em pagamento ou para associação de moradores.

G Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis

H Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei 6766.

I Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura.

J Complementação da urbanização

K Remoção de ocupação sob linha de transmissão

Remoção de ocupação em faixa de domínio de rodovia

Remoção de ocupação em faixa de domínio de ferrovia

Remoção de ocupação em faixa de domínio de adutora

Remoção de ocupação em faixa de domínio de gasoduto

Remoção de ocupação em faixa de domínio de oleoduto

Remoção de ocupação em área de risco

Remoção por outros motivos: adensamento, abertura ou alargamento de vias, implantação de redes de infraestrutura.

L Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse

M Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse

N Transferência de lote em favor dos ocupantes por meio da aplicação da CDRU
Transferência de lote em favor dos ocupantes por doação. Transferência de lote em favor dos ocupantes por compra e venda

O Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado

P Ação adjudicatória ou Usucapião individual

Q Operação urbana consorciada

R Lei Federal 13.465 de 2017 e Lei Municipal de Primavera do Leste MT.

A seguir, será feita a descrição de cada medida ou instrumento.

A - Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação Urbanística

A demarcação urbanística é definida pelo art. 47, III da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, como um procedimento administrativo, pelo qual a Administração Pública, em procedimentos de regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, áreas, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Tem sua base constitucional no direito social à moradia e na função social da propriedade urbana, e foi introduzida no ordenamento brasileiro pela Lei Federal no 11.977/2009, que nos art.56 e 57 define seu rito procedimental.

Trata-se de procedimento aplicável apenas à regularização fundiária de interesse social, pelo que é recomendado neste Plano, como medida interventiva, em conjunto com o zoneamento de interesse social, que no caso de Primavera do Leste MT se traduz na Área de Especial Interesse Social - AEIS. É procedimento contraditório, aplicável a áreas de propriedade pública e privada, mas que se mostra mais eficaz, como medida de intervenção na propriedade urbana, em se tratando de propriedade privada. A Lei Federal no 11.977/2009 junto com a Lei 13.465 de 2017 criou uma sistemática de intervenção pública na propriedade que, combinando os institutos jurídico-urbanísticos

da demarcação urbanística, do zoneamento de interesse social, do projeto de regularização fundiária e da legitimação de posse, viabilizam a aquisição da propriedade imobiliária urbana por Usucapião pela via administrativa, dispensando a intervenção judicial. A demarcação urbanística é procedimento administrativo, e embora não tenha natureza diretamente expropriatória ou restritiva de direitos, mas sim declaratória, é instrumento preparatório de tal intervenção pública na propriedade urbana, sendo passível de averbação na matrícula imobiliária do bem demarcado e ensejando a aprovação de projeto de regularização fundiária, com parcelamento do solo sem anuência do proprietário.

Assim sendo, se sujeita ao princípio do contraditório e da ampla defesa, com todos os direitos a ela inerentes, em cumprimento ao art. 5º, LV da Constituição Federal, além dos demais princípios que orientam os processos administrativos. Sua aplicação, no âmbito do presente Plano Municipal de Regularização Fundiária, é recomendada a partir da análise concreta e pontual de cada local, visto que se trata de uma faculdade, e não de uma obrigação ou pré-requisito para a regularização fundiária de interesse social. Assim sendo, é indicada conjuntamente à demarcação de AEIS, como opção à Administração Pública Municipal, que no caso concreto avaliará a conveniência e a oportunidade de deflagrar tal procedimento, em sequência à delimitação de um determinado local como de interesse social.

Zona de Especial Interesse Social – ZEIS

A ZEIS constitui um importante instrumento de regularização fundiária, uma vez que viabiliza a adoção de normas legais compatíveis com a realidade desses assentamentos de modo a permitir sua legalização urbanística. Sendo assim, isso indica a necessidade de complementação bem como de atualização da delimitação dos locais de interesse social como ZEIS - ou AEIS, (Área Especial de Interesse Social) instrumento similar à ZEIS no caso de Primavera do Leste-MT - e de regulamentação das normas específicas para essas áreas por lei específica, cuja minuta constitui um dos produtos deste Plano.

“A Área de Especial Interesse Social – AEIS destinam-se à produção, manutenção, recuperação e construção de habitações de interesse social.” E compreendem:

I - Terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares, em relação aos quais haja interesse público em promover a urbanização e regularização de títulos, desde que não haja riscos graves para o meio ambiente ou segurança;

II - Glebas ou lotes urbanos, isolados ou contínuos, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, necessários para implantação de programas habitacionais de interesse social;

III - Áreas com concentração de habitação coletiva precária, de aluguel, em que haja interesse público na promoção de programas habitacionais destinados prioritariamente à população de baixa renda, moradora da região, compreendendo inclusive vilas e cortiços.

Por se tratar de uma zona que delimita áreas cuja função social é destinar-se à habitação de interesse social, nem todos os locais são passíveis de delimitação como AEIS. Considera-se de interesse social o local onde a população é predominantemente de baixa renda.

O conceito de população de baixa renda e o critério para definir quais são as ocupações irregulares de interesse social em Primavera do Leste podem ter como referência a Política Nacional de Habitação, que estabelece como corte para atendimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos. Neste caso, pela pesquisa realizada no âmbito deste trabalho, tendo como fontes principalmente as informações coletadas nas vistorias e entrevistas realizadas, pode-se definir como de interesse social todos os assentamentos irregulares de Primavera do Leste - MT com exceção dos casos não aceitos pela comissão de regularização fundiária do Município de Primavera do Leste – MT.

Demarcação Urbanística

A demarcação urbanística é definida pela Lei Federal 13465 de 11 de Julho de 2017.

Observa-se que os elementos instrutórios da demarcação urbanística são os mesmos levantados para subsidiar os estudos de regularização fundiária propostos neste Plano Municipal: levantamento topográfico planialtimétrico, georeferenciado, de todas as ocupações, espaços públicos e privados e elementos geográficos e urbanos de interesse, e que inclusive subsidiará eventual procedimento de parcelamento do solo, abrangendo a área objeto do procedimento e o entorno próximo; pesquisa dominial cartorária; plantas de parcelamentos oficiais ou particulares, com indicação de proprietários e confinantes, bem como a superposição de tais plantas com o desenho do levantamento topográfico cadastral realizado. Conforme descrito adiante, os levantamentos propostos neste plano para subsidiar os estudos de regularização fundiária envolvem além destes outros elementos que podem ser agregados ao procedimento, como selagem de domicílios e cadastro de famílias, mapeamento de elementos limitadores e condicionantes da regularização fundiária, tais como áreas de risco, insalubridade, estrangulamento viário, restrições legais e outras informações que tanto podem integrar os estudos e o projeto da regularização fundiária quanto subsidiar outras medidas rotineiramente adotadas pela Administração Municipal, como o atendimento a situações de risco iminente ou potencial e gestão de recursos ambientais.

A identificação e discriminação de áreas públicas, no curso da demarcação urbanística, deverá ser feita mediante comunicação aos respectivos órgãos de administração patrimonial, conforme art. 56 da Lei Federal no 11.977/2009:

§ 2o Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o poder público deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3o Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2o, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4o No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei no 11.481, de

31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

O caráter de procedimento preparatório da demarcação urbanística, para futura regularização fundiária de área de interesse social, após o reconhecimento legal do interesse social pela mesma área, decerto suscitará reações diversas dos proprietários de terrenos privados ocupados por famílias de baixa renda. Tais reações poderão variar desde a propositura de ações reivindicatórias dos terrenos até a propositura de acordos entre possuidores e proprietários, para regularização das posses. Portanto, a conveniência da deflagração do procedimento deve ser analisada, pelo Município, a partir de dados sobre a ocupação, tais como tempo de posse e preenchimento dos demais requisitos para o Usucapião dos terrenos pelos possuidores. Isto para evitar ações que visem o a reivindicação da terra, com possibilidade, ao menos em tese de êxito, trazendo a insegurança para os moradores. Outra medida ao alcance do Município é a verificação de dívidas ativas de IPTU, relativamente aos imóveis, que favoreçam a negociação, entre Município e proprietários, para dação das terras em pagamento, na oportunidade comercial ensejada pela notificação para a demarcação urbanística – o que deve ter a pertinente previsão na legislação fiscal municipal.

A impugnação à demarcação urbanística, assim como as medidas adotáveis pelo Poder Público para afastar a oposição dos proprietários e confrontantes, poderá se dar administrativa ou judicialmente. É importante destacar que os moradores da área possuem interesse jurídico na regularização fundiária, e por conseguinte, na demarcação urbanística, pelo que sua intervenção nos procedimentos deve ser sempre franqueada pela Administração Pública. Como procedimento administrativo, a demarcação urbanística se sujeita aos meios de controle dos atos administrativos pelo Judiciário, inclusive via mandado de segurança, pelo que é recomendável que o órgão gestor do procedimento se faça assessorar pela Procuradoria Municipal, evitando assim nulidades procedimentais. Conforme art. 57 da Lei Federal no 11.977/2009:

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Recomenda-se que a negociação entre impugnante e Administração Pública seja tentada pelo próprio Município, independentemente da tentativa a cargo do Registrador, subsidiada pelos dados fiscais e pelas informações obtidas pelo Município, relativamente às características da ocupação, ao cumprimento de requisitos para Usucapião dos terrenos pelos ocupantes e, no caso de loteamentos clandestinos ou irregulares, subsidiada pelos dados relativos ao passivo gerado pelo descumprimento de obrigações próprias de loteador.

Reitera-se, finalmente, que a opção pela demarcação urbanística deve ser analisada pelo Município, que o procedimento deve suceder à demarcação da área como ZEIS e que a utilização do instrumento, combinada com a aprovação de projeto de regularização fundiária e com a legitimação de posse, pode se mostrar uma forma de regularização dominial mais fácil e barata que o manejo de ações de Usucapião, sujeito às demoras, às despesas e às vicissitudes características de processos judiciais – embora se destine a titulações futuras, a médio e longo prazo, visto que somente após a demarcação urbanística e a aprovação de parcelamento se poderá emitir os títulos de legitimação de posse, os quais somente podem ser convertidos em títulos de propriedade após 05(cinco) anos.

Todavia, como tal procedimento não afeta direitos adquiridos, pelos possuidores, pode se mostrar mais célere o manejo imediato, a qualquer tempo, de ações de Usucapião, por moradores que já preencham os requisitos para tal.

B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local

Quando se executa a regularização fundiária de um local, de acordo com o conceito definido anteriormente neste documento, é necessário garantir que a realização das ações se dê a partir de um estudo que promova um profundo conhecimento sobre todos os aspectos da realidade específica do local a ser regularizado e garanta o planejamento detalhado da intervenção com uma abordagem integrada. Esse procedimento é essencial para o sucesso dos trabalhos em termos de racionalização dos custos, agilização dos prazos e atendimento satisfatório das demandas técnicas, legais, comunitárias e de cada família beneficiária.

A partir de tais estudos, elaboram-se os projetos executivos de intervenções físicas, de parcelamento do solo, de medidas ambientais e os instrumentos jurídicos necessários para a regularização fundiária.

Para elaboração dos estudos de regularização fundiária são realizados os seguintes levantamentos:

- 1) pesquisa cartorial para identificação da situação de propriedade da área;
- 2) levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral, incluindo no mínimo os seguintes elementos: quadras, lotes e projeção de edificações; logradouros; elementos de transposição; nascentes e cursos d'água; torres e linhas de transmissão de energia elétrica; poços de visita e bocas de lobo;
- 3) selagem e contagem de domicílios e unidades não residenciais;
- 4) cadastramento sócio-econômico das famílias moradoras;
- 5) recolhimento de documentos pessoais e referentes aos imóveis, necessários ao processo de titulação;
- 6) levantamento de projetos de parcelamento aprovados anteriormente para a área em questão bem como para as áreas confrontantes e sobreposição das plantas integrantes destes projetos com o desenho do levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral;
- 7) levantamento da legislação municipal urbanística e ambiental vigente;
- 8) vistorias técnicas e entrevistas com lideranças no local de intervenção;
- 9) levantamento de informações sobre o assentamento junto a instituições públicas e privadas como Prefeitura, instituições de pesquisa, concessionárias de serviços públicos, Ministério Público e outras alternativas. Os estudos de regularização fundiária são elaborados a partir da análise dos resultados dos levantamentos acima indicados, realizados no início do processo de intervenção. Seu escopo deve incluir:
- 10) diagnóstico urbanístico-ambiental, abordando minimamente: a circulação de veículos e pedestres, as situações de risco geológico-geotécnico e a infraestrutura de saneamento;
- 11) diagnóstico jurídico-legal, abordando minimamente: a situação de propriedade; a situação do parcelamento de fato em relação ao parcelamento originalmente aprovado e registrado, se for o caso; as restrições legais existentes; a legislação urbanística e ambiental do Município; áreas passíveis de áreas não passíveis de regularização fundiária;

- 12) diagnóstico sócio-econômico-ambiental, abordando, minimamente: nível de organização comunitária; atendimento por equipamentos e serviços sociais; perfil socioeconômico das famílias;
- 13) estratégia de regularização fundiária abordando medidas e instrumentos a serem adotados, incluindo a complementação da urbanização e a definição de remoções necessárias e de alternativas de reassentamento.
- 14) hierarquização de medidas, cronograma de execução e estimativa de custos.

A partir dos estudos, elabora-se o projeto executivo de regularização fundiária, que, segundo o art. 51 da Lei Federal no 11.977/2009, deve conter:

- I. As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II. As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III. As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV. As condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- V. Medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

O projeto de regularização fundiária é previsto no art. 51 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2.009, e no artigo 35º da Lei Federal 13.465 de 17 de Junho de 2017, que define as normas gerais para a regularização fundiária. As redações de ambas as Leis determinam que a regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação de tal projeto. No entanto, como a prática nos revela, historicamente, na regularização fundiária de interesse social a aprovação de parcelamento do solo deve ser feita após as intervenções físicas, com base no “*as built*” das obras, devido à dificuldade de se prever a configuração e o traçado de espaços públicos e privados antes da intervenção física.

Assim sendo, a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município será tratada nos itens aprovação inicial de parcelamento e modificação de parcelamento aprovado, descritos adiante.

C – Usucapião

Do latim “usus” + “capere”, ou seja, *é a captação/tomada/aquisição pelo uso*. O Usucapião de bens imóveis *é um modo de aquisição da propriedade (ou de outro direito real) sobre imóveis, em decorrência da utilização do bem por um decurso de tempo estabelecido em lei*. É reconhecido por sentença judicial, que o declara, com efeitos que retroagem à data em que o direito se efetivou. Somente os bens particulares podem ser adquiridos por Usucapião, não havendo tal direito sobre bens públicos. Seus prazos e demais requisitos variam, conforme a modalidade. Suas normas básicas se encontram na Constituição Federal, no Código Civil e no Estatuto da Cidade.

Segundo a Constituição Federal de 1988:

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por Usucapião

Segundo o Código Civil³:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior

a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante Usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Segundo o Estatuto da Cidade:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3o Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2o A Usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de Usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de Usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1o Na ação de Usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2o O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A Usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de Usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Como se observa na legislação transcrita são vários os prazos e as modalidades de Usucapião, com seus requisitos específicos. No planejamento da regularização fundiária feito neste trabalho adotar-se-á preferencialmente a modalidade denominada Usucapião *especial de imóvel urbano*”, prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Tal modalidade tem o prazo mais curto, é menos onerosa, pode ser alegada como matéria de defesa em ações reivindicatórias do imóvel e também pode ser manejada de forma coletiva. Esta forma é particularmente interessante para se obter a propriedade da terra por ocupantes de vilas e favelas. Todavia, as modalidades eleitas para cada local, levarão em conta as condições individuais dos possuidores, em estudo jurídico específico e prévio.

É importante destacar que no presente trabalho recomendar-se-á a adoção do instrumento jurídico da Usucapião sempre que a posse estiver sendo exercida sem a propriedade da terra pelos moradores de áreas privadas e a obtenção do domínio diretamente do loteador ou vendedor se mostrar difícil (de forma indiciária, em nível de plano municipal). No entanto, antes da propositura de cada ação será necessário um diagnóstico de cada situação individual, como descrito acima, após o qual a diretriz poderá derivar para a negociação, ou a demanda judicial daquele que poderia outorgar voluntariamente uma escritura.

Sempre que for recomendado nos presentes estudos o manejo de ações de Usucapião, sejam *plúrimas* (vários autores individualmente) ou *coletivas* (vários autores, coletivamente ou substituídos por associação comunitária), buscar-se-á previamente às ações o planejamento da subdivisão do solo, baseado nos estudos realizados no âmbito do processo de regularização fundiária, para que após a procedência dos pedidos se possa individualizar em um lote, formalmente constituído, a propriedade de cada ocupante. Para tal, desde que presentes os necessários elementos de ordem socioeconômica e urbanística, a delimitação prévia do assentamento como Zona

de Especial Interesse Social – ZEIS, ou similar, é também relevante, visto que na maioria das vezes os parâmetros urbanísticos vigentes para o parcelamento e a ocupação do solo foram descumpridos, havendo necessidade de instituição de novos padrões legais, consentâneos com a ocupação de fato.

D – Desafetação

Nos termos do Código Civil Brasileiro, os bens públicos são os de uso comum do povo, os de uso especial e os dominicais, que também podem ser denominados dominiais ou patrimoniais:

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Os bens de uso comum e de uso especial são inalienáveis. Somente os dominicais podem ser objeto de alienação pelo Poder Público:

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Observa-se, portanto que conforme o art. 100 do Código Civil, para a alienação de um bem público, este deve perder sua qualificação como bem de uso comum ou especial, tornando-se bem dominical. Tal alteração qualitativa é denominada DESAFETAÇÃO, e se dá mediante lei específica. A desafetação de bens públicos foi conceituada pelo jurista Hely Lopes Meirelles⁵ como *a retirada de um bem de sua finalidade pública, traspassando-o para a categoria dos bens dominicais*.

Em razão da inalienabilidade do bem público como regra geral, a titulação de moradores de áreas públicas de uso comum ou especial, no bojo de programas de regularização fundiária, depende de desafetação de tais áreas, tornando-as bens patrimoniais, suscetíveis então de alienação. Nos termos da Lei das Licitações, além da desafetação, a alienação de bens públicos exige avaliação prévia e licitação, dispensada esta em alguns casos, na regularização fundiária de interesse social:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública (...)

h) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

Portanto, para os fins deste Plano, a alienação de áreas públicas de uso comum, tais como áreas verdes de parcelamento e vias públicas ocupadas por moradias de baixa renda, bem como a alienação de áreas de uso especial, pressupõe sempre DESAFETAÇÃO, AVALIAÇÃO e LICITAÇÃO, dispensada esta última nos casos previstos em lei.

E – Desapropriação

Desapropriação é um instrumento pelo qual o Poder Público determina a transferência da propriedade de um bem particular para seu patrimônio, ou de seus

delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. É a transferência compulsória da propriedade do particular ao Poder Público, por razões de interesse público, mediante prévia e justa indenização pecuniária.

A desapropriação é instrumento jurídico de intervenção na propriedade que pode ser utilizado para a regularização fundiária em áreas de propriedade privada, tanto para a posterior titulação de famílias ocupantes do imóvel expropriado como para o reassentamento de famílias removidas por situações de risco, restrições legais ou implementação de obras públicas, entre outros.

A desapropriação para fins urbanísticos é também prevista na Lei Federal nº 6.766/1979:

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Na desapropriação para fins de regularização fundiária de áreas de interesse social, o parcelamento do solo pode ser feito durante a tramitação do processo judicial expropriatório, desde que tenha sido deferida pela Justiça a imissão provisória na posse.

Em tal situação, o termo de imissão provisória substitui o título dominial da gleba no procedimento de parcelamento, nos termos do art. 18, par. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979. Vale destacar que a Lei Federal no 11.977/2009 traz importante novidade para a desapropriação para regularização fundiária, ao permitir o abatimento das dívidas fiscais do expropriado, já ajuizadas, do saldo a ser pago pela intervenção na propriedade:

Art. 74. O Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 15: Há uma modalidade de desapropriação excepcional, prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, denominada desapropriação-sanção, na qual o pagamento é feito não previamente em dinheiro, mas sim com títulos da dívida pública. A chamada "*desapropriação-sanção*" é um dos instrumentos interventivos postos à disposição do Poder Público para obrigar o particular a dar à propriedade imóvel urbana

utilização conforme a sua função social. Mediante lei específica, o Município pode determinar ao proprietário de imóvel que não cumpra sua função social, determinada pelo Plano Diretor, que utilize, edifique ou parcele seu imóvel. Não havendo tal aproveitamento, poderá ser o imóvel tributado de forma progressiva no tempo, pelo IPTU. Desatendida a determinação de utilização do bem, mesmo após a sobretributação, o Município pode desapropriar o bem, com indenização ao proprietário mediante títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos. (...)

§ 4o A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente."
(NR)

Art. 32: (...)

§ 1o As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2o Incluem-se na disposição prevista no § 1o as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3o A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria.

Tal dispositivo pode se mostrar extremamente útil nos casos em que o proprietário, em razão da ocupação da terra por terceiros, já deixou há muito de pagar o imposto territorial, facilitando a desapropriação para regularização fundiária.

F - Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o município, inclusive por meio de dação em pagamento, ou para associação de moradores

Na regularização de loteamentos feitos em desconformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, ou no caso de vilas e favelas instaladas em áreas de propriedade privada, pode ser tentada pelo Poder Público a negociação com o proprietário, para regularização do loteamento ou para transferência da área ao Poder Público ou a uma associação de moradores que represente as famílias ocupantes do Local a ser beneficiado. Tal negociação pode facilitar em muito a regularização urbanística e jurídica.

A par das medidas de ordem penal a serem tomadas contra o loteador ilegal, há as medidas de ordem obrigacional, que podem ser objeto de acordo. Tal acordo poderá ser feito mediante Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, inclusive com a participação do Ministério Público.

Em situações onde os parâmetros legais urbanísticos foram descumpridos, não se viabilizando a conformidade da ocupação de fato com a configuração jurídica, e não se tratando de áreas de interesse social, pode também ser negociada com loteador e proprietários uma Operação Urbana Consorciada, instituto de Direito Urbanístico previsto no Estatuto das Cidades, pelo qual o Poder Público, com a participação de particulares e mediante lei específica, pode definir novos parâmetros para a regularização do local.

Nas vilas e favelas formadas em área de propriedade privada muitas vezes o valor econômico da terra já se esvaiu para o proprietário, haja vista a potencial propositura de ações de Usucapião e a dificuldade de obter a reintegração da posse do bem. Em tais casos é comum que o imóvel não mais represente um patrimônio para o proprietário, mas sim um ônus, com o lançamento anual de impostos prediais, geralmente não pagos. Em tais situações, pode se mostrar viável a dação em pagamento do imóvel ao Poder Público, que poderá promover a regularização fundiária com maiores facilidades.

Também pode ser negociada a doação do imóvel a uma associação representativa dos moradores, juridicamente constituída, que poderá promover a regularização jurídica, ou dominial. De uma ou outra forma, em se tratando de loteamento irregular ou vila e favela, sempre que se tratar de área privada a ser regularizada, a instância negocial é apresentada como diretriz prévia e necessária, a ser perseguida pelo Município, por sua economia, simplicidade e agilidade em relação à propositura de ações de Usucapião, desapropriações ou ações cíveis contra o loteador ilegal.

G - Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis

O art. 38 da Lei Federal nº 6.766/1979 dispõe que o loteador ilegal pode ser notificado para cumprir as obrigações de registro ou execução de infraestrutura pelos promissários compradores dos lotes, que suspenderão os pagamentos das prestações devidas. O parágrafo 2º. do mesmo artigo dispõe que tal notificação pode ser feita pelo Município, ou pelo Ministério Público:

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta. (...)

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

H - Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/1979

Nos termos do art. 40, citado no título deste ítem, caso desatendida pelo loteador a notificação, o Município tem a prerrogativa de regularizar o loteamento, para evitar lesão a seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos consumidores adquirentes:

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Ao assumir a regularização, o Município poderá, nos termos dos parágrafos 2º, 3º e 4º. do citado art. 40, acionar judicialmente o loteador, garantindo a execução do loteamento e a regularização da situação, com todos os instrumentos processuais cabíveis, inclusive para se ressarcir perante o loteador:

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

É sempre recomendável que o Município atue em parceria com o Ministério Público e o Cartório de Registro de Imóveis na identificação, na repressão e na regularização dos parcelamentos ilegais do solo. O loteamento irregular envolve aspectos penais, urbanísticos, consumeiristas, ambientais e registrais de interesse público, a reclamar ações rápidas, para que tenham um mínimo de eficácia. A assunção da regularização pelo Município, se adequada ao interesse público, deve se dar com a utilização dos instrumentos administrativos e processuais mais eficazes previstos na legislação. Para os fins do presente trabalho, entende-se por "*notificação do loteador e demais providências jurídicas cabíveis*":

- 1) o imediato levantamento da situação fática e jurídica do assentamento irregular pela Procuradoria Municipal ou órgão responsável pelos procedimentos;
- 2) a articulação com os adquirentes dos terrenos, o Cartório de Registro de Imóveis e o Ministério Público, para uma tentativa de solução negociada da questão, onde se ofereça garantias patrimoniais para a regularização;
- 3) e, em seguida, no caso de insucesso de tal negociação, o imediato ingresso do Município em juízo, contra o loteador, com todas as providências acautelatórias pertinentes, visando assim assegurar a regularização efetiva.

Por "execução da regularização" entende-se, com base no art. 40 da Lei Federal no 6.766/1979, a aferição prévia do interesse público na assunção da regularização pelo Município, inclusive no tocante ao interesse social, com a utilização dos procedimentos ressarcitórios previstos na Lei Federal no 6.766/1979, tais como o levantamento de valores depositados por eventuais adquirentes de lotes, nos termos do par. 1º. do art. 40, além das demais medidas legais.

I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da Lei Federal nº 6.766/1979, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura.

Dispõe a Lei Federal nº 6.766/1979 que após a regularização do loteamento pela Prefeitura, o compromisso de compra e venda particular firmado pelos adquirentes, acompanhado dos comprovantes de pagamento ou depósito das prestações dos lotes, é hábil para a transferência dominial dos imóveis:

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Na prática, verifica-se uma resistência dos registradores em relação a tais registros, na forma de exigências rigorosas quanto à prova da quitação total das parcelas, reconhecimento de firmas e alguns requisitos formais aplicáveis às escrituras públicas, nem sempre presentes nos documentos particulares, muitas vezes simples recibos ou "termos de reserva de lotes", embora com natureza jurídica inequívoca de promessa de compra e venda, mormente se analisados à luz da legislação consumerista.

Portanto, se mostra de grande importância a articulação entre Município e Cartórios de Registro de Imóveis, para que os procedimentos sejam discutidos e aperfeiçoados, facilitando a regularização fundiária dos loteamentos ilegais.

Todavia, ante a previsão legal do registro dos instrumentos, com menor onerosidade e maior agilidade que as escrituras públicas ou medidas judiciais de outorga de escrituras, tal registro deve ser buscado de forma prioritária, nos loteamentos ilegais onde a regularização coube ao Município.

Para os casos em que tal registro não se mostre possível, pode ser manejada a ação de outorga de escritura ou adjudicação dos lotes, tanto de forma individual quanto plúrima, podendo o Município contribuir com assistência técnica e jurídica, nos casos de interesse social. A obrigação de outorga de uma escritura é obrigação de fazer, na forma de manifestação de vontade. Negada tal manifestação de vontade pelo devedor da

obrigação, a manifestação pode ser suprida por um mandado judicial, com os mesmos efeitos.

Portanto, nos casos em que se indica a tentativa do registro dos instrumentos, conforme o art. 41 da Lei Federal no 6.766/1979, o manejo da ação pertinente é alternativa sucessiva.

J - Complementação da urbanização

Quando da realização dos estudos de regularização fundiária é comum que a configuração final proposta para o assentamento resulte na demanda por complementação da urbanização, podendo incluir:

- 1) obras viárias, tanto de implantação de novas vias como de alargamento e urbanização de vias existentes, sejam veiculares ou de pedestre;
- 2) obras de saneamento, ligadas à complementação das redes existentes de drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário ou abastecimento de água;
- 3) obras de estabilização geotécnica, necessárias para recuperação de problemas de risco como processos erosivos, desmoronamento de encostas, deslizamento de blocos rochosos, solapamento de margens de córregos, entre outros;
- 4) obras de implantação de espaços públicos como praças, parques, jardins, largos, áreas de lazer etc.;
- 5) produção de novas unidades habitacionais para reassentamento de famílias a serem removidas no processo de regularização fundiária.

K - Remoção de ocupação sob linha de transmissão, em faixas de domínio de rodovia/ferrovia/adutora/gasoduto/oleoduto, em área de risco ou por outros motivos: desadensamento, abertura ou alargamento de vias, implantação de redes de infraestrutura.

Quando da realização dos estudos de regularização fundiária é comum que a configuração final proposta para o local resulte na demanda por remoção e reassentamento de famílias. Essas remoções podem ser motivadas por:

- 1) presença de elementos geradores de restrições legais à ocupação tais como linhas de transmissão, rodovias, ferrovias, adutoras, gasodutos, oleodutos, entre outros;

- 2) situações de risco geológico-geotécnico cuja resolução através de obras de estabilização geotécnicas ou monitoramento mostra-se inviável;
- 3) implantação das obras viárias, de saneamento, de estabilização geotécnica ou de implantação de espaços públicos em complementação à urbanização do local;
- 4) situações de insalubridade extrema no interior de quadras, principalmente no caso de vilas e favelas, onde o adensamento excessivo inviabiliza condições mínimas de iluminação e ventilação das edificações.

O percentual de famílias a serem removidas e reassentadas em cada local varia em função de fatores como o grau de adensamento e o nível de complexidade dos problemas de risco, de saneamento e de acessibilidade. Numa favela que apresente lotes muito pequenos e condições precárias de urbanização certamente o percentual de remoções será elevado. Por outro lado num loteamento que apresente lotes de grandes dimensões e boas condições de urbanização, faltando apenas a pavimentação das vias, por exemplo, é pequena a possibilidade de ser indicada uma remoção.

Uma diretriz que deve ser observada é a de promover alternativas de realocação que não impliquem na exclusão da família do local ou, no máximo, no seu entorno, pois as intervenções de regularização fundiária visam legalizar a permanência do morador em condições adequadas de moradia e não sua expulsão. Essas alternativas de reassentamento podem incluir, por exemplo, a produção de novas unidades habitacionais ou a aquisição de unidades habitacionais já existentes.

L - Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse

Para efeito de regularização fundiária, promove-se uma aprovação inicial de parcelamento quando o assentamento formou-se sobre gleba ainda não parcelada. Para se efetivar uma aprovação inicial de parcelamento devem ser realizadas as seguintes atividades:

- 1) realização do “as built” das obras porventura realizadas por indicação dos estudos de regularização fundiária elaborados para o assentamento, que por sua vez considerou a legislação pertinente em vigência;

- 2) a partir do “as built”, elaboração dos projetos de parcelamento e demais documentos exigidos pelos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do parcelamento;
- 3) obtenção da anuência de todos os proprietários cujos nomes constarem no registro da gleba ou, na impossibilidade desta, adoção de outras alternativas indicadas (ver letra I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura e letra P - Ação adjudicatória ou Usucapião individual) – com exceção do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária em áreas objeto de demarcação urbanística, cuja aprovação e registro independem da anuência do proprietário.
- 4) preparação de toda a documentação necessária para aprovação do parcelamento de acordo com as diretrizes básicas para o parcelamento do solo expedidas pela Prefeitura e também pelo Estado, se necessário;
- 5) tramitação do processo de aprovação de parcelamento pelas instâncias do Poder Público estadual e municipal, incluindo as responsáveis pelo licenciamento ambiental, se for o caso – destaca-se que na aprovação de parcelamento de interesse social, o licenciamento ambiental e a aprovação do parcelamento podem ser feitos conjuntamente, nos termos do par. único do art. 53 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2.009;
- 6) aprovação final do parcelamento pela Prefeitura, após anuência do Estado, se necessária;
- 7) registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo hábil.

Em geral, os instrumentos básicos exigidos pelo Poder Público para a aprovação do parcelamento são: documentação comprobatória da titularidade da gleba, com as exceções apontadas; Anotações de Responsabilidade Técnica – ART pelos documentos técnicos apresentados; levantamento topográfico, plantas, memoriais justificativos e descritivos, bem como quadro com a descrição dos lotes e outros.

A aprovação de parcelamento tem como legislação de referência principal a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999, e instrumentos da legislação ambiental federal pertinente, tais como Resoluções do CONAMA, e o Código Florestal. No âmbito da legislação municipal a regularização se referencia em instrumentos como a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (ver letra A - Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação

Urbanística), para locais de interesse social, e a Operação Urbana Consorciada (ver letra Q - Operação urbana consorciada), para as demais situações.

Na regularização fundiária de interesse social, as normas da Lei Federal nº. 11.977/2009 sobrepõem-se às das Resoluções do CONAMA sempre que regularem matéria idêntica, tanto em razão do princípio da legalidade, que tem primazia face às resoluções do Conselho, quanto em razão das delegações legislativas ao CONAMA, contidas no Código Florestal, serem decorrentes de lei federal antecedente, derogadas por lei federal subsequente.

Sugere-se a aprovação do parcelamento do solo, na regularização fundiária de interesse social, em duas fases: uma fase preliminar, que equivalerá ao licenciamento ambiental, e uma fase final, já incorporadas as alterações no projeto preliminar, em razão da execução de eventuais obras de infra-estrutura.

Isto vale dizer que a aprovação do parcelamento e o licenciamento ambiental da intervenção para regularização fundiária podem ser feitos concomitantemente, com a participação do órgão ambiental municipal e do Conselho Municipal de Meio Ambiente. Sugere-se na primeira fase a aprovação de projetos preliminares pelo Município, com o licenciamento ambiental da intervenção, e na fase final a aprovação do projeto definitivo após a implementação de obras de infra-estrutura e superação de condicionantes para o parcelamento do solo, atendendo-se às exigências da lei federal e à hierarquização adequada das intervenções, conforme recomendem os estudos de regularização fundiária.

Nos termos do art. 47, IV da Lei Federal no 11.977/2009, legitimação de posse é “(...) o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.”. A legitimação de posse pressupõe: parcelamento de interesse social; averbação da demarcação urbanística na matrícula imobiliária dos imóveis abrangidos; registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária.

Portanto, a emissão dos títulos de legitimação de posse pode ser efetivada após o registro do parcelamento, em complemento ao projeto de regularização fundiária (ver

letra B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local), desde que averbada a demarcação urbanística.

Nos termos do art. 59 da Lei Federal no 11.977/2009, a legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

- I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
- III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

A comprovação dos itens I e II poderá se dar por declaração feita pelos interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal e revogação do título, em caso de falsa declaração.

M - Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse

Para efeito de regularização fundiária sustentável, promove-se uma modificação de parcelamento inicialmente aprovado quando o assentamento formou-se sobre área parcelada e sua configuração apresenta significativa desconformidade em relação ao parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Essa desconformidade deve ser avaliada quando da elaboração dos estudos de regularização fundiária, mediante a sobreposição do parcelamento de fato e do parcelamento registrado, a fim de se chegar à definição sobre a necessidade ou não de aprovação de uma modificação. Para se efetivar uma modificação de aprovação inicial de parcelamento devem ser realizadas as seguintes atividades:

- realização do “as built” das obras porventura realizadas por indicação dos estudos de regularização fundiária elaborados para o local, que por sua vez considerou a legislação pertinente em vigência;
- a partir do “as built”, elaboração dos projetos de parcelamento e demais documentos exigidos pelos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do parcelamento;
- aprovação de uma lei municipal desafetando as áreas caracterizadas como bens especiais ou de uso comum do povo (ver letra D - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local ocupado), pois, em função das desconformidades existentes, é comum nesse tipo de situação a localização de partes de lotes ou lotes inteiros sobre

áreas destinadas a vias ou afetadas como áreas verdes ou destinadas a equipamentos públicos;

- obtenção da anuência de todos os proprietários cujos nomes constarem no registro dos lotes ou, na impossibilidade desta, adoção de outras alternativas indicadas (ver letras I e P) - com exceção do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária em áreas objeto de demarcação urbanística, cuja aprovação e registro independem da anuência do proprietário;
- preparação de toda a documentação necessária para aprovação do parcelamento de acordo com as diretrizes básicas para o parcelamento do solo expedidas pela Prefeitura e pelo Estado, se necessárias;
- tramitação do processo de aprovação de parcelamento pelas instâncias do Poder Público estadual e municipal, incluindo as responsáveis pelo licenciamento ambiental, se for o caso – destaca-se que na aprovação de parcelamento de interesse social, o licenciamento ambiental e a aprovação do parcelamento podem ser feitos conjuntamente, nos termos do par. único do art. 53 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2.009;
- aprovação final do parcelamento pela Prefeitura, após anuência do Estado, se necessária;
- registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo hábil.

Em geral, os instrumentos básicos exigidos pelo Poder Público para a aprovação da modificação do parcelamento são: documentação comprobatória da titularidade dos lotes e demais áreas internas ao loteamento original; Anotações de Responsabilidade Técnica – ART pelos documentos técnicos apresentados; levantamento topográfico, plantas, memoriais justificativos e descritivos, bem como quadro com a descrição dos lotes e outros.

A aprovação de parcelamento tem como legislação de referência principal a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999, e instrumentos da legislação ambiental federal pertinente, tais como Resoluções do CONAMA, como por exemplo a de Nº 369/2006, e o Código Florestal. No âmbito da legislação municipal a regularização se referencia em instrumentos como a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (ver letra A - Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação Urbanística), para assentamentos de interesse social, e a

Operação Urbana Consorciada (ver letra Q - Operação urbana consorciada), para os demais locais ocupados. Na regularização fundiária de interesse social, as normas da Lei Federal no 11.977/2009 sobrepõem-se às das Resoluções do CONAMA sempre que regularem matéria idêntica, tanto em razão do princípio da legalidade, que tem primazia face às resoluções do Conselho, quanto em razão das delegações legislativas ao CONAMA, contidas no Código Florestal, serem decorrentes de lei federal antecedente, derogadas por lei federal subsequente.

Sugere-se a aprovação do parcelamento do solo, na regularização fundiária de interesse social, em duas fases: uma fase preliminar, que equivalerá ao licenciamento ambiental, e uma fase final, já incorporadas as alterações no projeto preliminar, em razão da execução de eventuais obras de infra-estrutura. Isto vale dizer que a aprovação do parcelamento e o licenciamento ambiental da intervenção para regularização fundiária podem ser feitos concomitantemente, com a participação do órgão ambiental municipal e do Conselho Municipal de Meio Ambiente. Sugere-se na primeira fase a aprovação de projetos preliminares pelo Município, com o licenciamento ambiental da intervenção, e na fase final a aprovação do projeto definitivo após a implementação de obras de infra-estrutura e superação de condicionantes para o parcelamento do solo, atendendo-se às exigências da lei federal e à hierarquização adequada das intervenções, conforme recomendem os estudos de regularização fundiária. Nos termos do art. 47, IV da Lei Federal nº 11.977/2009, legitimação de posse é “(...) o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.”. A legitimação de posse pressupõe: parcelamento de interesse social; averbação da demarcação urbanística na matrícula imobiliária dos imóveis abrangidos; registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária. Portanto, a emissão dos títulos de legitimação de posse pode ser efetivada após o registro do parcelamento, em complemento ao projeto de regularização fundiária (ver letra B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local), desde que averbada a demarcação urbanística. Nos termos do art. 59 da Lei 11.977, a legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). A comprovação dos itens I e II poderá se dar por declaração feita pelos interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal e revogação do título, em caso de falsa declaração.

N - Transferência de lotes em favor dos ocupantes

Serão aqui tratados três instrumentos de transferência de lotes em favor dos ocupantes: Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, doação e compra e venda.
Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Na titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária sustentável, um dos instrumentos mais utilizados é a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, que é:

(...) é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

Foi criada, como contrato instituidor de direito real pelo Decreto-Lei Nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. A concessão pode ser gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, individual ou coletiva. Embora não transfira a propriedade do bem e seja resolúvel, inclusive por descumprimento de obrigações pelo concessionário, é uma forma de alienação de bem público, razão pela qual deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensada esta na regularização fundiária de interesse social, como demonstrado anteriormente. A CDRU pode ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial. Como direito real, deve ser inscrita no Cartório de Registro de Imóveis.

A CDRU, quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, geralmente contém cláusulas resolutivas expressas nos casos de utilização diversa da habitação, alienação, locação e outras destinações dadas ao imóvel, que contrariem o

interesse público ou que permitam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

Doação

A doação é também um instrumento utilizado para a titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária. É o contrato pelo qual uma pessoa (doador) transfere a outra (donatário) um bem de seu patrimônio (imóvel, no caso), por liberalidade.

A doação pode ser pura ou com encargo. O encargo consiste em determinações feitas pelo doador, obrigações a serem cumpridas pelo donatário, que embora restrinjam a vantagem advinda a este com o contrato, não excluem seu caráter de liberalidade.

Sendo uma forma de alienação de bem público, deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensado o certame na regularização fundiária de interesse social, como já demonstrado acima.

Pode ser contratada por escritura pública ou particular, nas alienações de imóveis com valor inferior a 30 salários mínimos, segundo o art. 108 do Código Civil Brasileiro. Para a efetiva transferência da propriedade do bem, é essencial que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, a doação geralmente é celebrada com encargos, proibindo ou restringindo, sob pena de resolução do contrato, a utilização do bem doado para fins não residenciais ou que favoreçam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

Compra e venda

Outro instrumento utilizado para a titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária sustentável é o contrato de compra e venda, seja

sob a forma de instrumento particular, seja mediante escritura pública. É o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) a propriedade de um bem (imóvel, no caso), mediante o pagamento de certo preço em dinheiro. Sendo uma forma de alienação de bem público, deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensada esta na regularização fundiária de interesse social, como já demonstrado acima.

Pode ser contratada por escritura pública ou particular, nas alienações de valor inferior a 30 salários mínimos, como disposto no art. 108 do Código Civil Brasileiro. Para a efetiva transferência da propriedade do bem, é essencial que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, a compra e venda geralmente contém cláusulas resolutivas expressas, nos casos de utilização diversa da residencial ou que permitam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

O - Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado

Observa-se que a Usucapião coletiva resulta num condomínio indiviso sobre a área usucapida. Todos os condôminos passam a ter fração ideal idêntica sobre a totalidade do terreno. Nos termos do parágrafo 4º. do art. 10 do Estatuto da Cidade, tal condomínio pode ser posteriormente dissolvido, no caso de urbanização do terreno.

Observa-se também que a Usucapião plúrimo, embora não resulte num condomínio indiviso, assegura aos autores o domínio de uma área em geral contígua, cujo parcelamento de fato é, via de regra, diverso da situação jurídica.

Em ambas as situações, a segurança da posse mediante a aquisição do domínio por Usucapião, sem subdivisão jurídica da terra, resolve apenas parcialmente o problema fundiário. Portanto, a diretriz do presente trabalho, no tocante ao Usucapião como instrumento de regularização fundiária, é sempre buscar a individualização jurídica, através do planejamento do parcelamento do solo, ao fim dos processos

judiciais de Usucapião , de forma a assegurar a cada família a matrícula imobiliária respectiva, e ao Município a obediência a padrões urbanísticos legais.

O planejamento prévio pode se dar com a celebração de um termo de acordo, entre a Prefeitura e os possuidores, onde se concorda previamente com uma planta de lotes e áreas públicas, que orientará o futuro parcelamento do solo, prometendo os possuidores previamente, de forma irrevogável, a futura outorga das áreas públicas ao Município e o respeito aos limites e confrontações da planta, que refletirá as posses atuais, com as futuras obras e alterações eventualmente necessárias, e orientará a conformação dos futuros lotes. Assim sendo, quando das sentenças individuais de áreas contíguas ou sentenças coletivas, respectivamente de ações plúrimas ou coletivas, poder-se-á dissolver eventuais condomínios e orientar o parcelamento do solo com planejamento, a partir do compromisso assumido anteriormente.

A dissolução do condomínio indiviso resultante de Usucapião coletivo e a outorga de áreas particulares e públicas pelos autores de ações plúrimas poderá se dar mediante escritura pública.

P - Ação adjudicatória ou Usucapião individual

Os instrumentos “ação adjudicatória” e “Usucapião individual” foram apresentados anteriormente neste documento, respectivamente como letras C - Usucapião e I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da Lei Federal nº 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura. Sua reapresentação como letra P visa destacar que representam uma alternativa diante da impossibilidade da obtenção de escrituras por meio da anuência do proprietário ou da aplicação do art. 41 da Lei Federal nº 6.766/1979, caminhos que devem ser tentados prioritariamente.

Q - Operação urbana consorciada

A Operação Urbana Consorciada foi um dos instrumentos urbanísticos destacados pelo Estatuto da Cidade, que a ele dedicou a Seção X do Capítulo II dos Instrumentos da Política Urbana. Segundo o Estatuto da Cidade no § 1º de seu art. 32:

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Entre outras medidas, poderá ser prevista na Operação Urbana Consorciada a “(...) modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.”, o que viabiliza sua utilização em processos de regularização de parcelamentos.

Visando a regularização fundiária de determinado local, a Operação Urbana Consorciada deve propor a modificação de normas de parcelamento mediante uma contrapartida em forma de recursos financeiros, bens ou serviços. A contrapartida será aplicada pelo Poder Público municipal exclusivamente na própria área em questão, no sentido de corrigir ou minimizar o impacto decorrente da desconformidade em relação à legislação urbanística originalmente existente.

A Operação Urbana Consorciada deve ser aprovada por lei específica baseada num plano contendo, no mínimo, segundo o art. 33 do Estatuto da Cidade:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Sendo assim, recomenda-se aqui, neste Plano Municipal de Regularização Fundiária, a utilização da Operação Urbana Consorciada como estratégia para a regularização fundiária dos locais que não apresentam predominância de população de baixa renda, portanto não podem ser caracterizados como de interesse social nem podem ser delimitados como AEIS.

R - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 _13.001, de 20 de junho de 2014 _11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 _10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n^o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n^o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n^o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências

A regularização fundiária no município de Primavera do Leste – MT seguirá a Legislação Municipal.

3.2. Proposta de Medidas e Instrumentos por Local Irregular

Para a indicação das estratégias possíveis de regularização fundiária definida para cada local estudado adotou-se uma metodologia constituída basicamente de dois passos:

1) enquadramento de cada assentamento por tipologia ou subtipologia;

2) definição de uma ou mais sequências de medidas e instrumentos, representadas por letras conforme o item 3.1 deste documento, por tipologia ou subtipologia, adequando, assim, uma estratégia a cada situação identificada. A ordem das letras dentro de cada sequência indica a ordem em que as medidas e os instrumentos propostos devem ser utilizados no processo de regularização. Da mesma forma, quando existem duas ou mais sequências indicadas para uma mesma situação, indicando que há mais de uma opção de combinações de medidas e instrumentos naquele caso, essas sequências são apresentadas em ordem de prioridade de cima para baixo, em função do grau de facilidade ou complexidade de cada uma.

Desta maneira, a recomendação é que se tente a primeira opção e, caso ela não se viabilize, passa-se então para a segunda e assim por diante. No caso dos locais ocupados em Zona Rural a regularização fundiária está vinculada a uma alteração do perímetro urbano que consta do Plano Diretor do Município. Nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, só é permitido o parcelamento do solo para fins urbanísticos nas áreas urbanas e de expansão urbana, definidas nos Planos Diretores e legislação municipal complementar: Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

O ordenamento do solo nas áreas rurais sujeita-se ao Estatuto da Terra 11, que regulamenta a subdivisão da terra. Conforme o art. 65 do Estatuto da Terra, nenhum imóvel poderá ser subdividido em área menor à do módulo rural:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

O módulo rural é conceituado pelo próprio Estatuto da Terra, no art. 4º:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: (...)

II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III - "Módulo Rural", a área fixada nos termos do inciso anterior;

A Lei Federal no 5.868/1972, no seu art. 8º trouxe uma nova figura jurídica ao lado do módulo rural – a fração mínima de parcelamento, dispondo:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área. § 1º - A fração mínima de parcelamento será:

a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;

b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. Portanto, atualmente o imóvel rural somente pode ser subdividido com base nas normas supratranscritas, contidas na legislação agrária, ou seja, em áreas iguais ou maiores que a fração mínima de parcelamento, que é definida pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para cada região. Para a aplicação da legislação urbanística na ordenação dos espaços habitáveis, é necessário que a legislação municipal contemple a área em questão como urbana ou de expansão urbana.

A alteração perímetro urbano deve ser avaliada no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor, obrigatoriamente pautado pela participação da sociedade civil por exigência do estatuto da Cidade. No caso de Primavera do Leste, identificou-se situações de ocupações com características urbanas na Zona Rural entre os estudados no âmbito deste trabalho.

As estratégias por assentamento estão indicadas sinteticamente no Quadro 5, apresentado a seguir, para todo o universo de locais estudados divididos por tipologias e subtipologias.

Na sequência do Quadro 5 são apresentadas fichas específicas por locais ocupados contendo as informações básicas sobre cada um e as estratégias de regularização possíveis representadas pelas sequências de medidas e instrumentos representados por letras. As informações básicas se dividem entre os aspectos gerais,

aspectos sócioeconômico-organizativos, aspectos físico-ambientais e aspectos jurídico-legais.

As informações básicas referentes aos aspectos sócio-econômico-organizativos abordam:

- 1) a faixa de renda familiar predominante no assentamento;
- 2) a presença de associação comunitária;
- 3) o porte do assentamento - pequeno, médio ou grande - segundo o número de domicílios, considerando a especificidade da realidade do Município.

As informações básicas referentes aos aspectos físico-ambientais abordam:

- 1) se as condições são insatisfatórias no que se refere aos sistemas viário, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água e de drenagem de águas pluviais;
- 2) se há presença de áreas de risco;
- 3) se a indicação a predominância é de edificações de padrão construtivo precário.

As informações básicas referentes aos aspectos jurídico-legais abordam:

- 4) a condição de propriedade da área, se pública e/ou privada;
- 5) a presença de elementos geradores de restrição legal à ocupação e, caso haja, de que tipo, incluindo APP, faixas de domínio ou localização em área rural;
- 6) se o parcelamento é registrado;
- 7) o tempo de formação do aglomerado, de modo a aferir se é viável ou não a aplicação de instrumentos como Usucapião em suas diversas modalidades, no caso de áreas privadas, ou se são passíveis de aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, no caso de áreas públicas.

TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	SUBTIPOLOGIA	MEDIDAS	NUCLEOS URBANOS	
NUCLEOS URBANOS	Núcleo Urbano em Área Particular Parcelada	A, B, F, J, K, L, N ou A, B, C, J, K, L, O ou A, B, E, J, K, M, N, R	01	Colônia Russa I e II
			02	Vila União
			03	Comunidade Carazinho
			04	Assentamento Novo Progresso
			05	Núcleo atrás do Condomínio TUIUIU
			06	Núcleo Rural destinado a produção de hortifrutigranjeiros, próximo ao trevo da MT 130 e estrada da Vila União e outras situações
LOTEAMENTO PRIVADO IRREGULAR	Loteamento Privado não Aprovado com ou sem Infraestrutura Completa	A, G, B, F, J, K, L, N ou A, G, B, F, J, K, H, L, I ou A, G, B, F, C, J, K, L, O, R	06	Solicitar Lista de Loteamentos Irregulares no departamento da Prefeitura Municipal responsável pela aprovação de Loteamentos
NÚCLEO OU MORADIA EM ÁREA PÚBLICA	Ocupações coletivas ou Individuais	A, B, J, K, L, N ou A, B, J, K, D, L, N, R	07	Santa Clara, Parma Vida, Jaime Campos, Jardim Progresso, Vila Popular, Avenida São Paulo, Tancredo Neves, São Cristóvão, Cohab, etc.....
VIAS PÚBLICAS EXECUTADAS DIFERENTE DO PROJETO APROVADO QUE AFETARAM AS PROPRIEDADES ADJACENTES	Logradouros Públicos (Pista de Rolamento, Canteiros, Centrais, Passeios, rotatórias, e propriedades adjacentes, etc.)	Usar as letras necessárias	08	Fazer levantamento através do setor responsável, elaborar Novo projeto "as built" conforme executado e também regularizar as propriedades que fazem limites com essas vias que venham apresentar áreas e dimensões diferentes do aprovado devido o traçado do "as built" da via.
ÁREAS PARTICULARES CONSIDERADA DESTINOS TURÍSTICO	Empreendimentos particulares com fins turísticos (Urbano ou Rural) Chácara recreio, lagoa Azul, Pesqueiros, Parks, Balneários, cachoeiras mirantes, empreendimentos que fornecem produtos artesanais e cultural	A, G, B, F, J, K, L, N ou A, G, B, F, J, K, H, L, I ou A, G, B, F, C, J, K, L, O, R	09	Locais Indicados pelo Setor responsável
PROGRAMAS HABITACIONAIS	Moradias que receberam auxílio do poder público e não conseguem matrícula da propriedade	N, K,		Programas Habitacionais sem documentação aos ocupantes

Quadro 3

FICHA DE PROPOSTA DE MEDIDAS E INSTRUMENTOS POR SITUAÇÕES IRREGULARES							
Nome do Local						Numero	
Tipologia							
Subtipologia							
ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS							
Renda familiar Predominante		Até 3 SM	Obs:	Tamanho do Núcleo		Pequeno	OBS
		De 3 a 5 SM				Médio	
		Acima de 6 SM				Grande	
ASPECTOS URBANÍSTICO-AMBIENTAIS				ASPECTOS JURIDICO-LEGAIS			
NÍVEL DE COMPLEXIDADE FÍSICA				Aspecto		Avaliação	
Aspecto	Avaliação: Satisfatória, Insatisfatória, Inexistente.			Propriedade - (Privada ou Pública)			
Sistema Viário				Registro Legal			
Esgotamento Sanitário				Parcelamento Aprovado			
Abastecimento de água				Tempo de Ocupação Área Privada	Inferior a 5 anos		
Drenagem					5 anos ou mais		
Área de risco					10 anos ou mais		
Padrão construtivo predominante					15 anos ou mais		
Obs:					20 anos ou mais		
Obs:					Anterior de Dezembro de 2016		
Total		Tempo de Ocupação área Pública anterior a Dezembro de 2016					
MEDIDAS PARA REGULARIZAÇÃO (Letra ou Observação)							

Quadro 4

LEGENDA DE MEDIDAS E INSTRUMENTOS							
A	Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS ou similar e procedimento de Demarcação Urbanística		G	Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis		M	Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse
B	Estudos e projeto de regularização fundiária para o assentamento		H	Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei 6766.		N	Transferência de lote em favor dos ocupantes por meio da aplicação da CDRU Transferência de lote em favor dos ocupantes por doação. Transferência de lote em favor dos ocupantes por compra e venda
C	Usucapião		I	Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga		O	Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado
D	Desafetação		J	Complementação da urbanização		P	Ação adjudicatória ou Usucapião individual
E	Desapropriação		K	Remoção de Ocupação		Q	Operação urbana consorciada
F	Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o Município, inclusive por meio de doação em pagamento ou para associação de moradores.		L	Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse		R	Lei Federal 13.465 de 2017 e Lei Municipal de Primavera do Leste MT.

Quadro 5

4. PROPOSTA DE ÁREAS PARA REASSENTAMENTO DE POPULAÇÃO MORADORA DE ÁREA DE RISCO BR 070, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E ÁREA DE RISCO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO.

Tendo como base os estudos realizados no âmbito deste Plano, estima-se que pelo menos cerca de 250 domicílios, localizados em lugares diferentes, deverão ser removidos no Município (ver Tabela 1) em função da presença de faixa de domínio de APPs e Área de Encosta ou de Risco. Em que pese ser este um número indicativo, uma vez que somente quando da elaboração dos estudos específicos de cada Local se chegará a um nível maior de precisão, ele mostra a ordem de grandeza da demanda por remoções e reassentamentos vinculados aos processos de urbanização e regularização fundiária dos locais irregulares.

Estimativa de Demanda por Remoção nos Locais Irregulares; Número e Locais

Número	BR070 – APPs – Área de Encosta	Estimativa de domicílios
250	Perímetro Urbano	250
	Total	250

Quadro 6

Diante dessa demanda, a indicação de alternativa de área para a produção de novas unidades habitacionais para reassentamento, a ser apresentada a seguir, leva em consideração as seguintes diretrizes:

- 1) localização o mais próximo possível do local de remoção, a fim de que não sejam rompidos os vínculos sociais existentes na origem e de forma a minimizar o impacto urbano;
- 2) indicação de área inserida ou pelo menos contígua à malha urbana, com priorização de loteamentos já implantados total ou parcialmente desocupados, de forma a evitar a expansão da malha urbana e propiciar o aproveitamento da estrutura já existente;
- 3) zoneamento compatível com o uso habitacional para garantia do cumprimento da função social da propriedade definida pela legislação local;

4) utilização de tipologia edilícia compatível com o contexto local.

Considerando as ressalvas e as diretrizes acima colocadas, será necessário uma área parcelada que pode ser utilizada para atender à demanda de remoção. Para calcular a capacidade desta área em termos de produção de unidades habitacionais considera-se que: Quando destinados a programas de urbanização específica ou parcelamento do solo de interesse social a ser implantado sob exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal, poderá ser utilizado lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada principal de no mínimo 08 (oito) metros. Sendo assim, para fins de cálculo adotou-se como referência a implantação de uma unidade habitacional por lote de 125,00 m².

Apesar da apresentação de uma proposta de área para produção habitacional, não pode ser descartada a utilização de lotes vazios localizados no interior do próprio Loteamento ou Área adjacente gerador de demanda por remoção. A adoção dessa medida certamente é a que melhor atende aos interesses das próprias famílias.

Recomenda-se também que as remoções aconteçam de forma vinculada ao tratamento das áreas remanescentes, destinando-as para a criação de novos espaços livres de uso público ou para a implantação de equipamentos coletivos, contribuindo assim para diminuir a densidade bruta e melhorar as condições de habitabilidade no local de origem. Por fim, ainda como uma recomendação, é desejável que sejam oferecidas outras opções para as famílias removidas, complementares à do reassentamento em unidades habitacionais produzidas pelo Poder Público, que viabilizem também como alternativa de reassentamento a aquisição de moradias existentes. A adoção de tal medida pode propiciar uma oportunidade para a utilização do estoque de domicílios vagos da cidade e diluir o impacto urbano do processo de reassentamento.

Áreas identificadas para realocação



Figura 7 - 01 Rua D



Figura 8 - 2 Gnoato Encosta



Figura 9 – 3 Pioneiro Encosta



Figura 10 - 4 AV. Ângelo Ravanello



Figura 11 - 5 BR 070

5. ESTRATÉGIAS GERAIS PARA A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL

Embora diversos fatores contribuam para a formação da ilegalidade urbana este fenômeno está, antes de mais nada, vinculado de forma estrutural à lógica excludente dos modelos de desenvolvimento econômico e urbano vigentes no Brasil. Sendo assim, em que pese os grandes avanços observados no âmbito institucional em termos de política urbana e habitacional, trata-se de um processo que gera continuamente, em menor ou maior grau, o adensamento ou a expansão dos assentamentos irregulares existentes bem como o surgimento de novos assentamentos à margem da técnica e da lei, com todos os impactos sociais e ambientais decorrentes.

Diante dessa constatação conclui-se que as estratégias gerais para a formulação e implementação de uma política municipal de regularização fundiária municipal devem incluir não somente medidas curativas, visando à legalização do universo de Locais habitados de forma irregular já existente, mas também preventivas, visando à redução progressiva do ritmo do processo de formação da ilegalidade. Este item será desenvolvido em duas partes, sendo uma dedicada à descrição das medidas preventivas propostas e outra voltada à apresentação de uma proposta de hierarquização dos locais irregulares para orientar a administração pública municipal e as comunidades em

relação a uma ordem de prioridade para implementação de medidas de regularização fundiária nos locais irregulares, tendo em vista a impossibilidade financeira e operacional de se atacar simultaneamente todo o universo composto por essas áreas.

5.1 Medidas Preventivas

Promoção de ações de educação urbana

A população deve ser sensibilizada e conscientizada em relação à questão da ilegalidade urbana e seus impactos sobre a qualidade de vida da cidade. Essa medida pode ser eficaz não somente do ponto de vista da defesa do consumidor como também no sentido de favorecer a cooperação da população na prevenção à ilegalidade urbana em apoio à atuação da administração municipal.

As ações de educação urbana podem envolver, entre outros:

- 1) campanhas de informação, com distribuição de cartilhas, folders etc. e publicidade veiculada na mídia;
- 2) promoção de cursos e palestras voltados para segmentos da sociedade civil;
- 3) inserção deste tipo de tema no conteúdo ministrado em escolas públicas.

Intensificação da fiscalização de obras

Apesar das dificuldades operacionais enfrentadas em geral pelos municípios no que se refere ao serviço de fiscalização de obras, acredita-se na possibilidade de incrementá-lo por meio de parcerias não somente com a própria população, sensibilizada por meio das atividades educativas acima citadas, como com outras instituições públicas. Uma das formas de se obter essa colaboração por parte da população é a criação de um serviço do tipo “disque-denúncia”, por exemplo, especificamente voltado para coibir a atuação de loteadores clandestinos. Um Fiscal no setor de engenharia que pode atuar como parceira na fiscalização de obras, até pelo fato de incorporar essa atribuição entre suas competências.

Uma articulação nesse sentido pode ser firmada com a finalidade de reforçar o potencial da Prefeitura de cobertura de fiscalização no âmbito do território municipal.

Realização de parcerias para encaminhamento de medidas contra o loteador ilegal ou clandestino

Quando se recomenda aqui medidas contra o loteador ilegal ou clandestino, tais providências podem compreender, entre outras:

- 1) notificação conjunta de todos os loteadores privados envolvidos na promoção de loteamentos irregulares, promovida por meio de parceria entre Prefeitura e Ministério Público, cobrando o cumprimento das obrigações definidas em lei; este procedimento pode constituir uma ação eficaz para colocar os loteadores dispostos a cooperar num processo de negociação para fins de regularização fundiária dos assentamentos envolvidos;
- 2) ações em articulações com a Polícia Ambiental (Quando houver), o Registro de Imóveis, as lideranças comunitárias e os órgãos de defesa do consumidor, entre outros parceiros;
- 3) aplicação de multas, propositura das ações cabíveis e demais providências previstas em lei e eleitas pelo Município na abordagem dos casos concretos.

Combate à especulação imobiliária

Entre as práticas que resultam da lógica excludente do desenvolvimento urbano e que mais contribuem para a formação da ilegalidade urbana está a especulação imobiliária, que promove a valorização dos imóveis residenciais e com isso impossibilita cada vez mais o acesso à moradia digna por parte das famílias de baixa renda. Através da regulamentação e aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para esta finalidade, desde que inseridos no Plano Diretor, a administração municipal pode combater esta prática e com isso contribuir para o controle da valorização dos imóveis no mercado imobiliário de forma que cada vez menos famílias de baixa renda necessitem de alternativas informais para resolução de seu problema de moradia.

Adequação de exigências legais e de procedimentos administrativos para aprovação de parcelamentos e edificações / Criação de serviços públicos de assistência técnica

Um dos motivos que desestimulam ou mesmo impedem o ingresso na formalidade urbana é, em alguns casos, o rigor excessivo por parte dos gestores públicos no cumprimento de exigências legais e de procedimentos administrativos para se aprovar parcelamentos e edificações. Tal rigor pode eventualmente, por um lado, extrapolar o necessário para se garantir uma qualidade de vida adequada e, por outro lado, estar muito distante da realidade e da capacidade de atendimento da maior parte da população. Diante desse quadro coloca-se como uma medida possível a adequação das exigências legais e de procedimentos administrativos vigentes no sentido de compatibiliza-las com a realidade local e tornar possível para uma parcela maior da população e dos agentes sociais a inserção na formalidade urbana.

Nesse processo de estímulo à regularidade certamente é de extrema importância o acesso a serviços públicos de assistência técnica, gratuito ou subsidiado, nas áreas de engenharia e arquitetura. Essa medida garante o apoio de profissionais à população de baixa renda por exemplo na escolha do imóvel, na elaboração e aprovação de projetos, na execução da obra e na captação de financiamento, ampliando dessa forma a possibilidade dos beneficiários resolverem seus problemas de moradia dentro da lei e da técnica. Esse tipo de serviço público pode ser garantido por meio de parcerias da Prefeitura com instituições de ensino ou ligadas a categorias profissionais, por exemplo, de forma a potencializar sua capacidade operacional e ampliar a abrangência da cobertura.

Produção e financiamento habitacional para a baixa renda / Promoção da inserção socioeconômica da população de baixa renda

Uma das principais causas da formação da ilegalidade urbana é justamente a impossibilidade de acessar a moradia digna através do mercado imobiliário convencional por parte de uma grande parcela da população, tanto em função do alto valor dos imóveis e por outro lado em função da baixa renda das famílias que compõem este segmento. Sendo assim, a produção de habitação de interesse social e a disponibilidade de financiamento habitacional subsidiado, por um lado, e a promoção de ações de **socioeconômica** no âmbito das políticas públicas, por outro lado, podem ajudar a resolver o problema.

5.2 Hierarquização dos Locais de Moradias Irregulares para fins de Implementação de Medidas de Regularização Fundiária

A medida curativa proposta é a criação de um programa municipal de regularização fundiária, vinculado à política municipal de habitação. Para sua implementação propõe-se, então, o estabelecimento de uma ordem de prioridade dos locais para fins de atendimento. Tal proposta considerou os critérios descritos a seguir, expostos em ordem de importância em relação ao peso de sua participação nessa hierarquização:

- 1) Em primeiro lugar, considerou-se a faixa de renda familiar predominante da população moradora, priorizando em ordem decrescente os locais irregulares com predominância de famílias com renda de até três salários mínimos, de três a cinco salários mínimos e acima de seis salários mínimos. Tal critério se justifica pelo viés da maior carência, uma vez que quanto menor a faixa de renda predominante maior é a dependência da população moradora em relação ao Poder Público para resolução de seu problema de moradia.
- 2) Em segundo lugar considerou-se o porte dos locais, de acordo com o número estimado de seus domicílios, priorizando em ordem decrescente os de porte pequeno, médio e grande. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção, uma vez que quanto menor o porte menos complexo, moroso e oneroso é o processo de regularização fundiária, garantindo à administração municipal mais chances de realmente efetivar uma política pública.
- 3) Em terceiro lugar considerou-se o nível de complexidade físico-ambiental dos locais irregulares, priorizando em ordem decrescente os que concentram menos problemas no que se refere a sistema viário, infraestrutura de saneamento, áreas de risco e padrão construtivo das edificações. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção, da mesma forma que no caso do critério anterior.
- 4) Em quarto lugar considerou-se a existência de elementos geradores de restrições legais à ocupação, priorizando em ordem decrescente os que apresentam Áreas de Preservação Ambiental, onde pode ser flexibilizada a restrição mediante estudo técnico que ateste a possibilidade de permanência total ou parcial da população, os que apresentam algum dos demais elementos de restrição legal que realmente implicam em remoção total da população atingida e finalmente os que apresentam os dois casos de

restrição citados. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção física, da mesma forma que no caso dos dois critérios anteriores.

5) Em quinto lugar considerou-se o tempo de formação dos locais, priorizando em ordem decrescente os locais que se formaram até Dezembro de 2016 conforme a Lei Federal 13.465, Tal critério se justifica pelo viés do reconhecimento do direito à propriedade, no caso da possibilidade de utilização de Usucapião Especial Urbana para áreas privadas, e do direito à posse, no caso da possibilidade de utilização de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia para áreas públicas.

6) Em sexto e último lugar considerou-se a existência de associação de moradores, priorizando em ordem decrescente os locais que tem esse tipo de entidade representativa e os que não tem. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção social, uma vez que a presença de associação de moradores constitui um indicador de certo nível de organização comunitária, o que certamente favorece a implementação dos processos participativos ao longo do trabalho de regularização fundiária.

A estratégia expressa pelos critérios acima é a de priorizar a regularização fundiária em locais onde a intervenção é menos complexa, menos morosa e menos onerosa. A justificativa para a escolha desta estratégia está no fato do programa de regularização fundiária constituir uma proposta inédita no Município e sua implementação e consolidação se dará de forma mais sustentável se as primeiras intervenções forem mais simples, compatíveis com a capacidade técnica e financeira da administração municipal e visando a formação e treinamento da equipe da Prefeitura para processos de regularização relativamente mais complexos. Entretanto, a hierarquização proposta tem caráter basicamente indicativo, podendo ser alterada a qualquer momento a partir de fatores político-institucionais que porventura venham a se constituir.

Outra ressalva a se fazer é que essa estratégia específica para fins de implementação de um programa de regularização fundiária não impede o investimento em infraestrutura viária e de saneamento bem como em obras de estabilização geotécnica nos locais que ficaram nos últimos lugares. Ao contrário, esse tipo de investimento favorece e facilita inclusive a própria regularização fundiária, podendo implicar inclusive na mudança da posição do local no “hanking” proposto. Além disso, a hierarquização proposta corresponde à situação dos locais no momento de elaboração

deste Plano, estando sujeita a alterações em função da dinâmica de atuação da Prefeitura Municipal e das concessionárias dos serviços públicos, especialmente na complementação da infraestrutura urbana e na eventual execução de ações de regularização fundiária em alguns locais. É recomendável, inclusive, para fins de monitoramento do Plano, que a Prefeitura atualize permanentemente os dados apresentados no diagnóstico sobre os diversos locais irregulares.

A hierarquização proposta é feita através da Comissão de Regularização Fundiária através de publicação no Diário Oficial de Primavera do Leste MT (Diopríma)

A hierarquização se justifica em parte porque o processo de regularização fundiária é bastante diferenciado em cada um deles, especialmente entre as áreas públicas e as áreas particulares. Sendo assim, esse procedimento pode representar mais um instrumento à disposição da Prefeitura para orientar sua ação.

Finalmente, a implementação do Plano Municipal de Regularização Fundiária supõe a instauração de processo de monitoramento do mesmo, compreendendo:

- 1) a atualização permanente dos diagnósticos urbanísticos, jurídicos e sociais dos locais, a partir, principalmente, da dinâmica de atuação da administração municipal e das concessionárias de serviços públicos;
- 2) a revisão periódica da hierarquização dos locais para fins de regularização fundiária, a partir da atualização de seus diagnósticos e da estratégia de enfrentamento da irregularidade fundiária estabelecida pelas instâncias de gestão municipal;
- 3) a avaliação dos processos de regularização fundiária realizados, corrigindo, se necessário, procedimentos e encaminhamentos nos processos subsequentes;
- 4) a avaliação dos impactos, especialmente sociais e sobre o mercado de terras, dos processos de regularização realizados, reorientando, se necessário, a estratégia geral de regularização fundiária do Município.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.760, de 1964, que definiu procedimento próprio de demarcação urbanística para a União. Diário Oficial da União, 1964.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de Março de 2018, Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.

ESTADUAL, Comarca de Primavera do Leste-MT

_____. Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

_____. Lei Federal nº 4.504, de 1964, que institui o Estatuto da Terra. Diário Oficial da União, 1964.

_____. Decreto-Lei Federal nº 271, de 1967, que criou a Concessão de Direito Real de Uso.

_____. Lei Federal nº 4.771, de 1965, que institui o Código Florestal. Diário Oficial da União, 1965.

_____. Lei Federal nº 5.868, de 1972. Diário Oficial da União, 1972.

_____. Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento urbano. Diário Oficial da União, 1979.

_____. Lei Federal nº 8.666, de 1993, que dispõe sobre as licitações. Diário Oficial da União, 1993.

_____. Lei Federal nº 9.785, de 1999, que altera a Lei Federal Nº 6.766/79. Diário Oficial da União, 1999.

_____. Lei Federal nº 10.257, de 2001, que institui o Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, 2001.

_____. Lei Federal nº 10.257, de 2001, que institui o Código Civil. Diário Oficial da União, 2001.

_____. Resolução do CONAMA nº 369, de 2006. Diário Oficial da União, 2006.

_____. Lei Federal nº 11.481, de 2007, que definiu procedimento próprio de demarcação urbanística para a União. Diário Oficial da União, 2007.

_____. Lei Federal nº 11.977, de 2009, que institui normas para a regularização fundiária de interesse social. Diário Oficial da União, 2001.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 31ª. Ed., Malheiros Editores. São Paulo, 2007.

MUNICIPAL, Câmara de Vereadores de Primavera do Leste – MT.

MUNICIPAL, Prefeitura de Primavera do Leste – MT.

SARZEDO. Lei Municipal nº 311, de 2006 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo. Sarzedo, 2006.

ANEXO

Jornal o Diário – Primavera do Leste -MT

AValiação / Segunda-feira, 19 de Outubro de 2015, 13h:56

A|A|A

Áreas urbanas e rurais passarão por regularização fundiária

Uma comissão foi montada pelo Judiciário, com a participação de vários órgãos

Tweetar



Assessoria de Imprensa

A Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, após observar as demandas da regularização fundiária em todo estado, tomou a iniciativa da formação de uma comissão, com a participação de integrantes do Judiciário, Executivo, Legislativo Municipal e representante dos cartórios, com objetivo de analisar processos que tramitam no

Judiciário, conferindo os títulos de posse aos

moradores e regularizando a situação de imóveis e áreas tanto públicas quanto particulares do município.

A comissão foi instituída pelo provimento 15/2014, através da Corregedoria Geral de Justiça do estado, que criou a comissão de Assuntos Fundiários no âmbito municipal, vinculada à diretoria do Fórum de cada uma das comarcas do estado de Mato Grosso, "Em âmbito municipal, podemos pedir auxílio à Corregedoria, caso seja necessário algum estudo, perícia, ou mesmo uma equipe técnica para que seja feita levantamentos." - explicou o juiz Eviner Valério.

om.br/jornal

<http://corregedoria.tjmt.jus.br/assuntos-fundiarios>

 Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Corregedoria Geral de Justiça Departamento de Orientação e Fiscalização		
	0001255-18.2020.8.11.0000	que a proposta foi levada a comissão
PARANATINGA	CLA: 0002378-27.2020.8.11.0000	informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
PEDRA PRETA	CLA: 0003873-30.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
PIRINOTO DE AZEVEDO	CLA: 0000811-79.2020	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
POCONE	CLA: 0006739-11.2020.8.11.0000	Informou que encontra-se tramitando na Câmara Municipal
PONTES E LACERDA	CLA: 0001457-89.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal de Regularização, no entanto a proposta foi apresentada a Comissão, que se comprometeu acelerar o trâmite do projeto no prazo de 60 (sessenta) dias.
PORTO ALEGRE DO NORTE	CLA: 0002183-63.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
PORTO DOS GALCIBOS	CLA: 0003103-37.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
PORTO ESPERIDIÃO	CLA: 0000967-67.2020.8.11.0000	Lei n. 802/2018
POXOREU	CLA: 0000713-94.2020	Lei n. 1.727/2014
PRIMAVERA DO	CLA:	Informou que em conjunto com o Gestor Municipal discutiram o assunto da

 Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Corregedoria Geral de Justiça Departamento de Orientação e Fiscalização		
LENTE	0001486-42.2020.8.11.0000	criação do Fundo Municipal de Regularização Fundiária e optaram pela não criação
QUERÊNCIA	CLA: 0000900-05.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
RIBEIRÃO	CLA: 0002244-21.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal

<https://www.anoregmt.org.br/novo/historico-e-avancos-sobre-regularizacao-fundiaria-foram-abordados-por-registrador-em-cuiaba/>



The screenshot shows the website of ANOREGMT (Associação dos Nômade(s) e Registradores de Mato Grosso). The main headline is "Histórico e avanços sobre regularização fundiária foram abordados por registrador em Cuiabá". Below the headline is a photograph of a man presenting at a meeting. The text of the article discusses the history of land regularization policy in Mato Grosso, mentioning the 1976 Law (Lei 15.486/76) and the role of the ANOREGMT association in promoting reforms and organizing rural areas.

<https://www.anoregmt.org.br/novo/historico-e-avancos-sobre-regularizacao-fundiaria-foram-abordados-por-registrador-em-cuiaba/>

O programa Terra Legal, desenvolvido em Campo Novo do Parecis em parceria com a Unicamp, a prefeitura municipal e outras entidades, foi apresentado pelo gestor ambiental Loivo Brum e a engenheira florestal Vanessa Vaseli, colaboradores do tabelionato de Campo Novo. Os trabalhos têm parceria do cartório de Tangará da Serra, que já tem 90% dos imóveis rurais cadastrados, conforme expôs seu analista em georreferenciamento Almir de Azevedo.



Com esse trabalho está sendo possível conhecer e cadastrar todo o perímetro da cidade para verificar o que são terras indígenas, áreas do Intermap, urbanas e rurais para fins de regularização fundiária.

Participantes

Participaram do curso 127 registradores e tabelães de Cuiabá, Várzea Grande e também dos municípios de Barra do Garças, Tangará da Serra, Guarantã do Norte, Diamantino, Apiacás, Nova Maringá, Tapurah, Aripuanã, Cláudia, Campo Verde, Lucas do Rio Verde, Nova Ubiratã, Nova Galileia, Água Boa, Peixoto de Azevedo, Feliz Natal, Tabaporá, Nossa Senhora da Guia, Primavera do Leste, Chapada dos Guimarães, Sinop, Paranatinga, Campo Novo do Parecis, Santa Rita do Trivelato, Novo São Joaquim, Colniza, Alto Araguaia, Pedra Preta, Nova Monte Verde, Nova Mutum, Rosário Oeste, Rondonópolis, Vila Bela da Santíssima Trindade, Barra do Bugres, Poxoréu, Juara, Cotriguaçu, Vila Rica, Comodoro, Canabrava do Norte, Dom Aquino, Porto dos Gaúchos e Colíder.

Assessoria de Imprensa Anoreg-MT
imprensa@anoregmt.org.br
www.facebook.com/anoreg/mt
(85) 3644-8373

ATAS DA COMISSÃO MUNICIPAL DE ZONEAMENTO

35

4-28

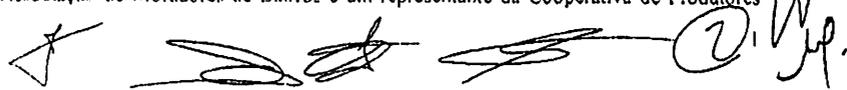
ATA DE REUNIÃO COM AUTORIDADES DOS PODERES, JUDICIÁRIO, EXECUTIVO, LEGISLATIVO, ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL E SOCIEDADE EM GERAL PARA DELIBERAÇÕES SOBRE A COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS DE ÂMBITO MUNICIPAL.

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quinze, às 16h10min., no Tribunal do Juri do Foro da Comarca, reuniram-se o Dr. Eviner Valério - Juiz de Direito, representante do Poder Judiciário; Dr. João Batista Camargo da Silva, Sra. Fernanda Cristine Rabelo Gueno, Dr. Tiago Alves da Silva e Sr. Adriano Voigt - representantes do Poder Executivo, nas áreas de Regularização Fundiária, Departamento de Engenharia, Área Jurídica, Secretaria de Desenvolvimento da Indústria, Agricultura, Comércio e Meio Ambiente, respectivamente; Sr. Antônio Marcos Carvalho dos Santos - Vereador, representante do Poder Legislativo; Dr. Marcelo Durval Sobral Feitosa - Defensor Público, representante da Defensoria Pública; Dr. Caio César Manoel - representante da 22ª Subseção da OAB/MT; Sras. Hélia Sandra Fernandes Silva e Ana Maria Lima Fernandes Cassiano - representantes do Cartório do 1º Ofício; Sr. Valfredo Rodrigues Santos - representante do Cartório do 2º Ofício; Sr. José Otaviano Ribeiro Nardes - representante do Sindicato dos Produtores Rurais, com objetivo de criar a comissão, identificar e mapear os principais problemas existentes em âmbito fundiário, urbano e rural, dentro da circunscrição territorial do Município e atuação; analisar as causas dos problemas fundiários e leitura dos demais incisos do artigo 3º, do Provimento nº 15/2014-CGJ. Em abertura a reunião o Dr. Eviner Valério esclareceu sobre a necessidade de criar a comissão de assuntos fundiários baseado no Provimento nº 15/2014, a necessidade de participação de todos os seguimentos da sociedade e também da importância da interação com todos os órgãos para solução de ocupações de áreas irregulares, com a finalidade de evitar mais conflitos na sociedade, disse que nesta reunião deliberaremos apenas sobre os incisos I e II, do Provimento 15/2014, sendo que os demais incisos serão analisados em uma oportunidade futura. Foi esclarecido que consta no Provimento possibilidade de se criar uma Lei Municipal para criação de um Conselho e um Fundo Municipal. Que no provimento determina a tramitação prioritária de determinadas ações envolvendo conflitos agrários. Foi solicitado ao município que fizesse um levantamento e priorizassem a real situação do município a cerca da ocupação de áreas e eventual imóveis com irregularidades. Com a palavra o Sr. José Nardes informou sobre fato de seu conhecimento de ocupação irregular há bastante tempo; Adriano Voigt afirmou sobre a possibilidade da comissão fazer tratativas com a comissão de Poxoréu visando regularizar áreas nas encostas de Primavera vizinhas ao Município de Poxoréu. O Dr. João Batista argumentou sobre a possibilidade de regularização de algumas áreas invadidas por alguns cidadãos que já consolidou a posse, com a intervenção da Corregedoria junto a INTERMAT para liberar moradias para essas famílias, fazendo com as áreas sejam desocupadas e regularizadas. Ficou decidido que a Comissão de Assuntos Fundiários será composta da seguinte forma:

Presidente - Dr. Eviner Valério - Juiz de Direito;

Membros: TODOS OS ACIMA NOMINADOS, bem como os que indicaram nomes, mesmo que não tenham comparecido a essa reunião. Ficou deliberado que no prazo de 20(vinte) dias para que os componentes da comissão protocolizem por informação impressa ou pelo meio eletrônico informações que atendam ao item I, artigo 3º, do Provimento nº 15/2014-CGJ, que consiste em identificar e mapear os principais problemas existentes em âmbito fundiário, urbano e rural, bem como o estágio em que se encontram as deliberações do município a respeito.

Ficou deliberado ainda pelos presentes que será convidado um representante da Associação de Moradores de Bairros e um representante da Cooperativa de Produtores



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

II ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO
ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS
OCUPAÇÕES/POSSES DAS QUADRAS 80, 82, 84 E 86, DO
LOTEAMENTO CIDADE PRIMAVERA I

Aos trinta e um dias do mês de agosto do ano 2015, às 15 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, na sala de audiências da Diretoria do Foro em Substituição Legal, onde presente se encontrava o Exm^o. Dr. *Eviner Valério*, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Sr^a. *Gonçalina Jessica Proença*, Representante do Município na área de Regularização Fundiária; Sr. *Wender Luiz dos Santos*, Representante do Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal; Sr^a *Márcia Ferreira de Pinho Rotili*, Secretária Municipal de Assistência Social, Sr. *Jorge Schuster*, Representando o Sindicato de Produtores Rurais; Sr. *Valfredo Rodrigues Santos*, Representante do Cartório do 2º Ofício desta Cidade; Sr. *Renato Moraes dos Santos*, Representando a Associação de Moradores de Bairros desta Cidade; Dr. *João Batista Camargo da Silva*, Advogado Militante nesta Cidade.

Deu-se início a reunião com explanação pelo Excelentíssimo Dr. *Eviner Valério*, acerca das atribuições dos Membros, na conformidade do respectivo Provimento, pautando a discussão acerca da regularização fundiária das ocupações/posses das quadras 80, 82, 84 e 86, do Loteamento Cidade Primavera I, com as seguintes providências manifestadas pelos presentes para acolhimento:

1º-Identificação e delimitação das respectivas áreas pelo Município desta Cidade por profissionais especializados, especificamente, das quadras, 80, 82, 84 e 86, do Loteamento Cidade Primavera I, inclusive, delimitando a posse dos ocupantes como metragem do terreno, dimensões e testada, bem como a realização do levantamento sócio-econômico da área residencial e comercial, constando a metragem

J. Valério *A. Proença* *R. Schuster* *W. Santos*



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO
ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS
OCUPAÇÕES/POSSES DAS QUADRAS 80, 82, 84 E 86, DO
LOTEAMENTO CIDADE PRIMAVERA I

Aos quinze dias do mês de outubro do ano 2015, às 15 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exm^o. Dr. *Eviter Valério*, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Exm^o. Sr. *Érico Piana P. Pereira*, Digníssimo Prefeito Municipal de Primavera do Leste; Sr^a. *Gonçalina Jessica Proença*, Representante do Poder Executivo na área de Regularização Fundiária; Sr. *Wender Luiz dos Santos*, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; *Tiago Alves da Silva*, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; Sr^a. *Márcia Ferreira de Pinho Rotili*, Secretária Municipal de Assistência Social; Sr. *Adriano Voigt*, Representante da Secretaria Municipal de Departamento da Indústria, Agricultura, Comércio e Meio Ambiente; Sr^a. *Fernanda Cristine Rabelo Gueno*, Representante de Departamento de Engenharia deste Município de Primavera do Leste; Sr. *Valfredo Rodrigues Santos*, Representante do Cartório do 2º Ofício desta Cidade; Sr. *Romualdo Povroznik Júnior*, Topógrafo.

Dai-se início a reunião com o esboço efetuado pelo Magistrado Presidente da Comissão acerca do objetivo a ser atingido pela Corregedoria Geral da Justiça deste Estado por meio do Provimento n. 15/2014/CGJ e respectivas recomendações, principalmente no que concerne a legalidade do caminho a ser percorrido para que seja alcançado de modo satisfatório, passando a seguir a análise, discussão, apreciação e deliberação acerca das providências determinadas na reunião realizada no dia 31/08, 15:

1688



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

IV ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO
ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO
DE PRIMAVERA DO LESTE

Aos dezoito dias do mês de novembro do ano 2015, às 16 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exm^o. Dr. *Eviner Valério*, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Exm^o. Sr. *Érico Piana P. Pereira*, Digníssimo Prefeito Municipal de Primavera do Leste; Sr. *Wellington Rosa Campos*, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal; Sr. *Antônio Marcos Carvalho dos Santos*, Digníssimo Vereador; Dr. *João Medeiros*, Digníssimo Chefe de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sr^a. *Maisa Macedo Dysarsz*, Secretária de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sr^a. *Gonçalina Jessica Proença*, Representante do Poder Executivo na área de Regularização Fundiária; Sr. *Wender Luiz dos Santos*, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; Sr^a *Márcia Ferreira de Pinho Rotili*, Secretária Municipal de Assistência Social; Sr. *Adriano Voigt*, Representante da Secretaria Municipal de Departamento da Indústria, Agricultura, Comércio e Meio Ambiente; Sr^a. *Fernanda Cristine Rabelo Gueno*, Representante de Departamento de Engenharia do Município de Primavera do Leste; Sr. *Valfredo Rodrigues Santos*, Representante do Cartório do 2º Ofício desta Cidade; Sr. *Romualdo Povroznik Júnior*, Topógrafo; Sr. *Renato Moraes dos Santos*, Presidente da Associação de Moradores de Bairro.

Deu-se início a reunião com a apresentação/esclarecimento pela Presidência da Comissão, Excelentíssimo Doutor Eviner Valério, acerca do Ofício 203/2015/JMB, expedido pela Presidência da Câmara Municipal desta Cidade, no qual foi relatado que àquela Casa de Leis, mediante representante, não recebeu convite para participar das reuniões já realizadas, no entanto, informações essas, incompatíveis com o colacionado ao presente feito, motivo pelo qual foi oficiado à Presidência atual, bem

[Handwritten signatures and initials]

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

V ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO
ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO
DE PRIMAVERA DO LESTE

Aos dois dias do mês de dezembro do ano 2015, às 14 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. Eviner Valério, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Exmo. Sr. Eraldo Gonçalves Fortes, Digníssimo Vice Prefeito Municipal de Primavera do Leste; Sr. Wellington Rosa Campos, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal; Sr. Irineu José Vieira; Valdecir Alventino da Silva; Paulo Roberto Donin; Volnei Lorenzon; Luís Pereira Costa - Digníssimos Vereadores e Suelen Cristina Viana Corá, Representante do Vereador Edegar dos Santos, que esteve presente no prédio do fórum e que por estar com problemas de locomoção temporária não conseguiu subir a escada que dá acesso ao Plenário do Tribunal do Júri; Sra. Maisa Macedo Dysarsz, Secretária de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sra. Gonçalina Jessica Proença, Representante do Poder Executivo na área de Regularização Fundiária; Sr. Wender Luiz dos Santos, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; Sra. Márcia

2098



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

VI ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO
ACERCA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO
DE PRIMAVERA DO LESTE

Aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro do ano 2016, às 14 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. Eviner Valério, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Sr. Wellington Rosa Campos, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal; Sra. Maisa Macedo Dysarsz, Secretária de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sra. Gonçalina Jessica Proença, Representante do Poder Executivo na área de Regularização Fundiária; Sra. Fernanda Cristine Rabelo Gueno, Representante de Departamento de Engenharia do Município de Primavera do Leste; Sr. Sérgio Cunha Filho, Representante do Cartório do 1º Ofício desta cidade; Valfredo Rodrigues Santos, Representante do Cartório do 2º Ofício desta Cidade; Sr. Romualdo Povroznik Júnior, Topógrafo.

Deu-se início a reunião com a ênfase pela Presidência da Comissão de Assuntos Fundiários, na pessoa do Exmo. Dr. Eviner Valério, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal, acerca do

Romualdo Povroznik Júnior

Prima

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

VII ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA
DO LESTE

Aos dezenove dias do mês de maio do ano 2016, às 14 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. **Eviner Valério**, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Sra. **Maisa Macedo Dysarsz**, Secretária de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sr. **Wender Luiz dos Santos**, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; Sr. **Jorge Schuster**, Representante do Sindicato dos Produtores Rurais, Sr. **Valfredo Rodrigues Santos**, Representante do Cartório do 2º Ofício desta Cidade; Sr. **Romualdo Povroznik Júnior**, Topógrafo.

Deu-se início a reunião com a ênfase pela Presidência da Comissão de Assuntos Fundiários, na pessoa do Exmo. Dr. **Eviner Valério**, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro.

O MM Juiz iniciou os trabalhos fazendo uma explanação e relembrando o que ficou acordado das demais reuniões até o momento.



*Decisão
Comissão de Assuntos Fundiários
municipal para a regularização de terras
da zona rural com base no art. 23 da
Constituição de 1988.*

**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO**

17 de maio, 27 de 2016

Evimer Valério
Juiz de Direito

**IX ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA
DO LESTE**

Aos vinte e três dias do mês de maio do ano 2016, às 14 horas, nesta Cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. Evimer Valério, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários de Âmbito Municipal, compareceram: Sr. Érico Piana Pinto Pereira, Prefeito Municipal; Sra. Maisa Macedo Dysarsz, Secretária de Gabinete da Prefeitura Municipal; Sr^a Márcia Ferreira de Pinho, Rotilli, Secretária Municipal de Assistência Social, Sr^a Gonçalves Jéssica Proença, Representante do Município na área de Regularização Fundiária; Sr. Wender Luiz dos Santos, Representante da Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal; Sr. Jorge Schuster, Representante do Sindicato dos Produtores Rurais, Sr. Romualdo Povroznik Júnior, Topógrafo; Sr^a Fernanda Cristine Rabelo Guenó, Representante de Departamento de Engenharia do Município, Sr. Gilberto Teles e Sérgio Cunha Filho, representantes do Cartório do 1^o Ofício, Sr. Valfredo Rodrigues Santos, Representante do Cartório do 2^o Ofício desta Cidade; Wellington Rosa Campos, Presidente da Câmara Municipal; Sr. Luiz Pereira Costa, Vereador.

[Handwritten signatures and notes]



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

**X ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE**

Aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezesseis, às 14h00min, no nesta cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo Dr. **Eviner Valério**, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão dos Assuntos Fundiários do Âmbito Municipal, compareceram: **Sr. Valfredo Rodrigues Santos**, representante do Cartório do 2º Ofício; **Srª Márcia Ferreira de Pinho Rotilli**, Secretária Municipal de Assistência Social, **Srª Gonçalina Jéssica Proença**, Representante do Município na área de Regularização Fundiária; **Sr. Wellington Rosa Campos**, Presidente da Câmara Municipal; **Sr. Jorge Shuster**, Representante do Sindicato dos Produtores Rurais, **Sr. Romualdo Povroznik Júnior**, Topógrafo. Em abertura a reunião foi deliberado que:

I) Pelo Município foi mencionado dificuldades para assumir a área institucional de 506,08m², deliberada na reunião anterior, tendo em vista o alto custo do muro de arrima e a dificuldade causada pela crise econômica.

Diante disso foi proposta nova alteração no sentido de doar a integralidade da área, deixando de manter qualquer metragem em favor do município.

Foi proposto que as áreas de Raquel, Ana Paula e Fernando permanecerão nos limites atualmente existentes, considerando que estão delimitados por muros;

II) Os demais ocupantes que estão acima dessas pessoas mencionadas, em especial a Sra Isabela da Silva usarão de suas áreas até o limite da calçada nos fundos de suas residências, na divisa com a Rua da Cohab;

Uly

João



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

XI ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE

Aos seis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis, às 14h00min, no nesta cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo Dr. **Eviner Valério**, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão dos Assuntos Fundiários do Âmbito Municipal, compareceram: **Sr. Valfredo Rodrigues Santos**, representante do Cartório do 2º Ofício; **Srª Márcia Ferreira de Pinho Rotilli**, Secretária Municipal de Assistência Social, **Srª Gonçalina Jéssica Proença**, Representante do Município na área de Regularização Fundiária; **Srª Maisa Macedo Dysarsz**, Secretária de Gabinete do Prefeito, **Sr. Sérgio Cunha Filho**, representante do cartório do 1º Ofício; **Sr. Romualdo Povroznik Júnior**, Topógrafo, **Sr. Adriano Voigt**, Secretário do Meio Ambiente do Município. Iniciada a reunião foi deliberado:

- 1) O Município trouxe à reunião para a juntada aos autos que tratam da Regularização do Loteamento Primavera I, protocolado na Câmara Municipal e pendente por apreciação por aquele Poder;
- 2) Foi mencionado que o Projeto de regularização Fundiária da área anexa ao Bairro Santa Clara está em elaboração, na parte conclusiva para posterior protocolo junto ao Poder Legislativo Municipal;
- 3) O município fez levantamentos na área denominada Vila Popular, objeto principal como discussão nessa reunião.

Foram apresentados slides dos mapas e discutidas as especificidades das ocupações para se deliberar a melhor forma de regularização, que contemple os interesses do município e as necessidades dos ocupantes.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

XIII ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO
LESTE

Aos quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove (04.02.2019), às 14h00min, nesta cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. Eviner Valério, Meritíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro em Substituição Legal e Presidente da Comissão dos Assuntos Fundiários do Âmbito Municipal, compareceram:

Eraldo Fortes – Secretário de Assistência Social; **Marilene V. da Silva** – Secretária de Assistência Social; **Ronivaldo P. Junior** – Geógrafo (Topografia); **Fernanda C. P. Gueno** – Engenheira Civil – Prefeitura Municipal; **Gonçalina Jessica Proença** – Engenheira de Projetos Habitacionais; **Mariana Duque Ferreira F. Pinto** – Secretária de Gabinete; **Clélia Maria de Paiva Martins** – Advogada – Representante da OAB; **Josiele Araújo Rodrigues** – Assessora Parlamentar; **Adriano Zanella** – Fotógrafo; **Eres Machado** – Presidente do Sindicato dos Trabalhadores Rurais; **Advanilson R. Sampaio** – Chefe de Gabinete; **Valfredo Rodrigues Santos** – Representante do Cartório do 2º Ofício; **Rosecler Szadloski** – Assistente da Procuradoria Municipal; **Claudiomiro Castaldo** – Tributação; **Fabício Leite Carneiro** – Procurador do Município; **Luis Pereira Costa** – Vereador Presidente da Câmara Municipal; **Ivanir Viana** – Vereadora – Câmara Municipal; **Carmem Betti Borges Oliveira** - Vereadora – Câmara Municipal; **Marilene Pimentel de Souza** – Assessora Parlamentar – Câmara Municipal; **Drielly C. Pereira Pinotti** – Assessora de Imprensa - Câmara Municipal; **Jucinei Fernandes e Sérgio C. Filho** – Representantes do Cartório do 1º Ofício;

Ats



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE
DIRETORIA DO FORO

**XV ATA DE REUNIÃO PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO ACERCA DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE**

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezanove (25.09.2019), às 14h00min, nesta cidade e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso, nas dependências do Edifício do Fórum, onde presente se encontrava o Exmo. Dr. **Eviner Valério**, Meritíssimo Juiz de Direito Presidente da Comissão dos Assuntos Fundiários do Âmbito Municipal, compareceram: **Valfredo Rodrigues Santos** – Representante do Cartório do 2º Ofício; **Gonçalina Jessica Proença** – Engenheira de Projetos Habitacionais da Prefeitura Municipal; **Fabrcio Leite Carneiro** – Procurador do Município; **Fernanda Cristine Rabelo** – Eng. Prefeitura e **Rosecler Szadloski** – Assistente da Procuradoria Municipal. A reunião tem por objetivo discutir acerca das situações registradas na XIV Ata de Reunião da Comissão, realizada em 15 de agosto de 2019. Aberta a reunião pelo Dr. Eviner Valério, após as considerações iniciais, foi concedida a oportunidade aos componentes da Comissão fazer o uso da palavra, tendo todos abordado acerca das questões colocadas em pauta.

Assuntos discutidos e respectivas deliberações:

a) O projeto de Lei relacionado às quadras 82 e 84 do Loteamento Primavera I já está concluído, pendente apenas de conferência final para promover o protocolo na Câmara Municipal;

b) A regularização do Santa Clara está em andamento, com o projeto de lei em fase de finalização; paralelamente estão em andamento os trabalhos de boletim de cadastro imobiliário-BCI para fins de cobrança do IPTU dos atuais ocupantes em favor de quem serão outorgados os títulos de propriedade;

c) Em relação à Vila Popular a situação é idêntica à da Santa Clara, acima referida. Foi esclarecido na reunião que se trata de uma pequena área institucional que foi invadida e hoje contém duas casas e a pracinha.