

REURB NA VISÃO DO MPSP

Seminário: Regularização Fundiária Urbana: a Lei federal nº 13.465/2017 (REURB) e sua aplicabilidade no Município de São Paulo - 06/09/19 (Escola do Parlamento da Câmara Municipal de São Paulo)



IVAN CARNEIRO CASTANHEIRO

Promotor de Justiça de Americana

GAEMA - NÚCLEO PCJ - PIRACICABA

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - MPSP

CONCEITO LEGAL
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (RF)
Art. 9º da Lei 13.465/17

“...abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à **incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

VISÃO TRADICIONAL

- **Conjunto de medidas** visando regularização civil do imóvel.
 - Direito de **Propriedade**;
 - **Registro** no Cartório de Registro de Imóveis.
- **Adequação** do parcelamento irregular e dos lotes à **lei** do parcelamento de solo.

(Rosângela Staurengi, Regularização Fundiária: Evolução Legislativa e Conceito)

PARÂMETROS (Paulo Locatelli)

URBANÍSTICOS

DELIMITADOS POR LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E PARCELAMENTO

CONFORMAÇÃO DAS PAISAGENS URBANAS QUE TRAZEM A NOÇÃO DE ESPAÇO E VOLUME DAS CIDADES

INTRÍNSECOS AO PLANEJAMENTO DA CIDADE

ESTABELECEM PADRONIZAÇÃO QUE VISAM À UNIFORMIDADE DA PAISAGEM URBANA (Ex: gabarito edificações)

EDILÍCIOS

DELIMITADOS POR CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

ABORDAM QUESTÕES RELACIONADAS:

- AO CONFORTO
- ACESSIBILIDADE
- TIPOS DE MATERIAIS
- ESTILO ARQUITETÔNICO
- ASPECTOS RELACIONADOS À APROVAÇÃO PELO MUNICÍPIO DE OBRAS INDIVIDUAIS

RELACIONADOS À APROVAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

**TODA NORMATIZAÇÃO DA REURB FICA
COMPROMETIDA QUANDO:**

ESSENCIALMENTE FORMALISTA

ARTIFICIALMENTE AMBICIOSA

EXCESSIVAMENTE BUROCRÁTICA

MERAMENTE REGULATÓRIA

EXTREMAMENTE FLEXÍVEL

DISTINÇÃO CONCEITUAL NECESSÁRIA

DIREITO DE CONSTRUIR

DIREITO A PROPRIEDADE

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

ÁREA *NON AEDIFICANDI*

LOTE OU OBRA CONSOLIDADA

ÁREA CONSOLIDADA

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO

ÁREA ANTROPIZADA

ÁREA OCUPADA

ÁREA CONTRUÍDA

PLANEJAMENTO INTEGRADO

PLANEJAMENTO SETORIAL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REGULARIZAÇÃO ESCRITURÁRIA

CONSEQUÊNCIAS DA DESORDENADA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

- falta de equipamentos urbanos e comunitários;
- crescimento caótico das cidades;
- marginalização dos habitantes com o incremento das desigualdades sociais, reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas);
- Comércio tomando espaço de residências (lojas, escritórios, adensamento tráfego, ruídos, camelôs);
- Invasões de áreas públicas.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Reurb) E ESTATUTO DAS CIDADES

RF: instrumento jurídico e político da política urbana (art. 4º, inciso V, “q” da Lei 10.257/01)

- Instrumento da política Urbana: **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.** (art. 182 “caput” da CF)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO DIRETRIZ GERAL DA POLÍTICA URBANA (Art. 2º XIV, EC)

Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Parte I - Aspectos doutrinários

- **evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano;**
- **defesa dos direitos dos adquirentes de lotes;**
- **adequar os assentamentos ilegais ao modelo legal ou ao ideal de cidade sustentável;**
- **contribuir para corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. (Art. 2º, IV)**

OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Parte II

- **SANEAMENTO (A CORREÇÃO)** da situação ilegal (anômala) **dividindo-se em:**
 - urbanístico** (correção da situação física existente, isto é, quanto às **vias de circulação, infraestrutura** etc, exigindo **investimentos do Poder Público**);
 - administrativo** (regularização da situação do parcelamento perante os **órgãos públicos administrativos**);
 - civil** (regularização da situação **registrária** e do direito real de aquisição ou do domínio dos adquirentes). **d) Integração da “cidade informal” à “cidade formal”.**

Reurb - QUESTÃO MULTIDISCIPLINAR E ÓRGÃOS ENVOLVIDOS

- Municípios;
- Estados;
- Poder judiciário;
- Ministério público;
- Defensoria pública;
- Advocacia;
- Universidades;
- Conselhos de classe;
- Organizações da sociedade civil;
- Profissionais de áreas técnicas.

**ALGUNS DISPOSITIVOS LEGAIS
SOBRE PARCELAMENTO DE SOLO
URBANO E/OU REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE RISCO E
AMBIENTALMENTE PROTEGIDAS**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: HISTÓRICO LEGISLATIVO - Parte I

- Art. 40 da Lei 6.766/79 (alterações pela Lei 9.785/99);
- PL 3.057/00 – Lei de Responsabilidade Territorial;
- Lei 11.481/07 – Regularização Fundiária de interesse social em imóveis da União;
- Resolução CONAMA 369/06;
- Lei 11.888/08 – Assistência técnica gratuita;
- Lei 11.977/09;
- Lei 12.424/11;
- Lei 13.465/17;
- **Decreto 9.310/18, atualizado pelo Decreto 9.597/18**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: HISTÓRICO LEGISLATIVO - Parte II LEGISLAÇÃO PAULISTA

- Decreto Estadual 52.052/07;
- Parecer nº 144/2008-E, aprovado por despacho do Corregedor Geral no processo 2007/11287;
- Resolução Conjunta SH/SMA nº 3, de 09/01/2009
- **Provimentos CG 18/12, 21/13 e 37/2013**

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL - PARCIAL

- **LEI Nº 16.803 (17/01/18)** - Dispõe sobre a regularização fundiária dos empreendimentos habitacionais promovidos pelo Poder Público no Município de São Paulo, e dá outras providências.
- **PORTARIA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 85 (02/07/19)** - Estabelece normas para o protocolo de requerimento de Reurb-S e Reurb-E.

Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017
NOVA DISCIPLINA DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Reurb

Revogação do Capítulo III da Lei 11.977/09

(art. 109, IV, da Lei n. 13.465/17)

Concomitante VIGÊNCIA TRANSITÓRIA

Lei 11.977/09

Art. 75, da Lei 13.465/17

Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei **poderão** ser aplicados aos **processos administrativos de regularização fundiária iniciados** pelos entes públicos competentes **até a data de publicação desta Lei**, sendo regidos, a critério deles, pelos [arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), e pelos [arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

**CONCEITOS da Reurb
na Lei nº 13.465/17**

CONCEITO DE NÚCLEOS URBANOS

Art. 11, I - Lei 13.465/17

Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na [Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972](#), independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como **rural;**

CONCEITO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS – Art. 11, II - Lei 13.465/17

II - aquele **clandestino, irregular** ou no qual **não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes**, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

CONCEITO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS

Art. 11, III - Lei 13.465/17

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados:

- o tempo da ocupação;
- a natureza das edificações;
- a localização das vias de circulação;
- a presença de equipamentos públicos
- outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

REURBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (Reurb-S) - Art. 13, I

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social **(REURB-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos **urbanos informais** ocupados **predominantemente** por **população de baixa renda**, assim declarados em **ato do Poder Executivo Municipal**; e

REURBANIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO (Reurb-E) - Art. 13, II

II - Reurb de Interesse Específico **(REURB-E)**
- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por **população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I** deste artigo.



CLASSIFICAÇÃO em Reurb-S ou Reurb-E pelos Municípios - Art. 30

Art. 30. **Compete aos Municípios** nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - **classificar, caso a caso**, as modalidades da Reurb;

II - **processar, analisar e aprovar** os projetos de regularização fundiária e

III - **emitir a CRF** (Certidão de Regularização Fundiária).

OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10 da Lei 13.465/17 - Parte I

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10 da Lei 13.465/17 - Parte II

IV - promover a **integração social** e a **geração de emprego e renda**;

V - estimular a **resolução extrajudicial de conflitos**, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o **direito social à moradia digna** e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a **efetivação da função social da propriedade**;

VIII - ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade** e garantir o **bem-estar** de seus habitantes;

OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10 da Lei 13.465/17 - Parte III

X - **prevenir e desestimular** a formação de **novos núcleos** urbanos informais;

XI - conceder **direitos reais**, preferencialmente em nome da **mulher**;

XII - franquear **participação dos interessados** nas etapas do processo de regularização fundiária.

POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE OUTROS PARÂMETROS EDILÍCIOS E URBANÍSTICOS

Art. 11º, § 1º da Lei 13.465/17

Os MUNICÍPIOS PODERÃO dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios

PRINCÍPIOS da Reurb

Art. 9º, § 1º da Lei 13.465/17

Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os **princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial**, buscando a **ocupação do solo de maneira eficiente**, combinando seu **uso de forma funcional**.

LEGITIMADOS QUE PODERÃO REQUERER a Reurb

Art. 14 da Lei 13.465/17

I - a União, os Estados, o DF e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a DEFENSORIA PÚBLICA, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o MINISTÉRIO PÚBLICO.

CONCEITO DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

Art. 36, § 1º da Lei 13.465/17

Os seguintes equipamentos:

I - sistema de **abastecimento** de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de **coleta e tratamento do esgotamento sanitário**, coletivo ou individual;

III - rede de **energia elétrica** domiciliar;

IV - soluções de **drenagem**, quando necessário; e

V - **outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios** em função das necessidades locais e características regionais.

NORMA MUNICIPAL PARA REURB – Paulo Locatelli

Art. 28. (Lei)

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 21. (Dec.)

§ 4º Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 13. (Lei)

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em **ato do Poder Executivo** municipal;

Embora não impeça, para garantia do sistema e planejamento urbano, NORMA MUNICIPAL DEVE DEFINIR TODO E QUALQUER CRITÉRIO DE FLEXIBILIZAÇÃO PARA CADA ÁREA DEMARCADA, tais como: tamanho de lote, caixa das vias de circulação e destinação de áreas para equipamentos públicos e institucionais, distinguindo entre Reub S e Reub E

REQUISITOS Reurb-E - Art. 38 - Parte I

Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os MUNICÍPIOS DEVERÃO DEFINIR, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os **RESPONSÁVEIS PELA:**

I - implantação dos **sistemas viários**;

II - implantação da **infraestrutura essencial** e dos **equipamentos públicos ou comunitários**, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

REQUISITOS da Reurb-E

Art. 38 - Parte II

§ 1º As **RESPONSABILIDADES** de que trata o **caput** deste artigo poderão ser **ATRIBUÍDAS AOS BENEFICIÁRIOS DA REURB-E.**

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão CELEBRAR TERMO DE COMPROMISSO com as autoridades competentes como CONDIÇÃO de aprovação da Reurb-E.

VEDAÇÕES à Reurb

Art. 39 da Lei 13.465/17

Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em ÁREAS DE RISCOS GEOTÉCNICOS, DE INUNDAÇÕES OU DE OUTROS RISCOS especificados em lei, ESTUDOS TÉCNICOS deverão ser realizados, a fim de examinar a POSSIBILIDADE DE ELIMINAÇÃO, DE CORREÇÃO OU DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é **condição indispensável** à aprovação da Reurb a **implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados**.

§ 2º Na **Reurb-S** que envolva áreas de riscos que **não comportem eliminação**, correção ou administração, **os Municípios** deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

PRIORIDADE NA RELOCAÇÃO

Parâmetros de Regularização pelo Poder Executivo Federal

Art. 3º III, da Lei 11.977- III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; (Redação dada pela Lei nº 13.274, de 2016)

- Dispositivo reforçado pelo art. 39, § 2º da Lei 13.465/17

PARÂMETROS DE PRIORIZAÇÃO

Art. 3º § 3º da L. 11.977/09 - O **Poder Executivo FEDERAL** definirá: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Reurb em área “SUB JUDICE”

Art. 74 (em regra, possível) e art. 91 do Dec.
9310/18

Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, RESSALVADA A HIPÓTESE DE DECISÃO JUDICIAL ESPECÍFICA que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Reurb em APP

Art. 11, § 2.º da Lei 13.465/17

Constatada a existência de núcleo urbano informal **situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos Arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de MAIO de 2012, hipótese na qual se torna **OBRIGATÓRIA a elaboração de ESTUDOS TÉCNICOS**, no âmbito da Reurb, que **justifiquem as MELHORIAS AMBIENTAIS** em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de **COMPENSAÇÕES AMBIENTAIS**, quando for o caso.**

Reurb-S em APP

“Código” Florestal - Lei 12.651/12

Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária **será admitida por meio da APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O **projeto** de regularização fundiária de interesse social **deverá INCLUIR ESTUDO TÉCNICO QUE DEMONSTRE A MELHORIA DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS** em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

CONTEÚDO ESTUDO TÉCNICO DA APP URBANA a ser regularizada

Art. 64, § 2º Código Florestal (Reurb-S) - Parte I

§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º **deverá conter, NO MÍNIMO**, os seguintes elementos:

I - **caracterização da situação ambiental** da área a ser regularizada;

II - especificação dos **sistemas de saneamento básico**;

III - **proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações**;

CONTEÚDO ESTUDO TÉCNICO DA APP URBANA a ser regularizada

Art. 64, § 2º Código Florestal (Reur-S) - Parte II

IV - RECUPERAÇÃO de áreas degradadas e daquelas NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO;

V - COMPROVAÇÃO DA MELHORIA das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso ADEQUADO DOS RECURSOS HÍDRICOS, a NÃO OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO e a proteção das UNIDADES DE CONSERVAÇÃO, quando for o caso;

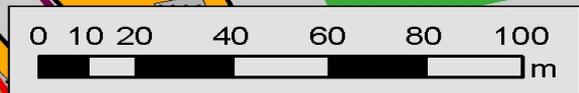
VI - COMPROVAÇÃO DA MELHORIA DA HABITABILIDADE dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.



Legenda

- Faixa de 50m
- Faixa de 30m
- Faixa de 15m
- Edificações
- Área de Risco
- Lote Ocupado
- Lote Livre
- Vias
- Rio
- Glebas Livres



PROTECIONISMO (Paulo Locatelli)

DECISÕES STJ/SÚMULA

PROCESSUAL CIVIL. AMBIENTAL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. PREQUESTIONAMENTO FICTO. OCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 1.025 DO CPC DE 2015. POSICIONAMENTO DA SEGUNDA TURMA EM TORNO DA CONSOLIDAÇÃO DAS NOVAS TÉCNICAS PROCESSUAIS. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. ZONA URBANA. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL. PREJUÍZO AO MEIO AMBIENTE. DIREITO ADQUIRIDO. **TEORIA DO FATO CONSUMADO. CONSOLIDAÇÃO DA ÁREA URBANA. INAPLICABILIDADE.** 1. Buscando a consolidação das técnicas processuais estabelecidas pelo Código de Processo Civil de 2015, voltadas, essencialmente, à celeridade, à economia e à efetividade processuais, e revendo a abrangência da orientação fixada pelo enunciado n. 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, a Segunda Turma passa a admitir o prequestionamento ficto, uma vez observadas as condições que emergem do disposto no art. 1.025 do referido diploma legal, sobretudo em relação à natureza da matéria e à competência desta Corte Superior. 2. Na espécie, o recorrente questionou elementos jurídicos relevantes (e-STJ, fls. 762-788), que não foram apreciados de forma explicitamente fundamentada pela instância ordinária. Incluem-se no aresto os elementos tidos como omissos. Incidência do art. 1.025 do CPC/2015. 3. **A proteção ao meio ambiente não difere área urbana de rural, porquanto ambas merecem a atenção em favor da garantia da qualidade de vida** proporcionada pelo texto constitucional, pelo Código Florestal e pelas demais normas legais sobre o tema. 4. **NÃO HÁ FALAR EM DIREITO ADQUIRIDO À MANUTENÇÃO DE SITUAÇÃO QUE GERE PREJUÍZO AO MEIO AMBIENTE.** 5. Inaplicabilidade da teoria do fato consumado aos casos em que se alega a consolidação da área urbana. 6. Recurso especial provido, determinando-se a demolição da construção.
Rec. Especial n. 1.667.087-RS – Min. OG Fernandes

Súmula 613 STJ: Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de direito ambiental.

Reurb-E em APP

“Código” Florestal - Lei 12.651/12 (art. 65)

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente **não identificadas como áreas de risco**, a regularização fundiária será admitida por meio da APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir ESTUDO TÉCNICO QUE DEMONSTRE A MELHORIA das condições ambientais em relação à situação anterior e ser INSTRUÍDO COM OS SEGUINTE ELEMENTOS:

ELEMENTOS DOS ESTUDO TÉCNICO de Reurb-E em APP

Art. 65, § 1º da Lei 12.651/12 - Parte I

- I - a CARACTERIZAÇÃO físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - A IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS AMBIENTAIS, dos **PASSIVOS E FRAGILIDADES** ambientais e das **restrições e potencialidades** da área;
- III - a especificação e a AVALIAÇÃO DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURA URBANA E DE SANEAMENTO básico implantados, **OUTROS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS;**
- IV - A IDENTIFICAÇÃO das UNIDADES DE CONSERVAÇÃO e das áreas de PROTEÇÃO DE MANANCIAS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DA OCUPAÇÃO, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

Reurb-E em APP

“Código” Florestal (elementos do estudo técnico)- Lei 12.651/12 (art. 65) - Parte II

V - a **especificação da ocupação consolidada** existente na área;

VI - a **identificação das ÁREAS CONSIDERADAS DE RISCO** de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a **indicação das FAIXAS OU ÁREAS em que devem ser RESGUARDADAS AS CARACTERÍSTICAS TÍPICAS DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização**;

VIII - a **avaliação dos RISCOS AMBIENTAIS**;

Reurb-E em APP – elementos do estudo
“Código” Florestal – Lei 12.651/12 (art. 65) - Parte III

IX - a COMPROVAÇÃO DA MELHORIA das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de **acesso livre e gratuito** pela população às **praias e aos corpos d'água**, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com **LARGURA MÍNIMA DE 15 (QUINZE) METROS** (de cada lado).

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º **PODERÁ** ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

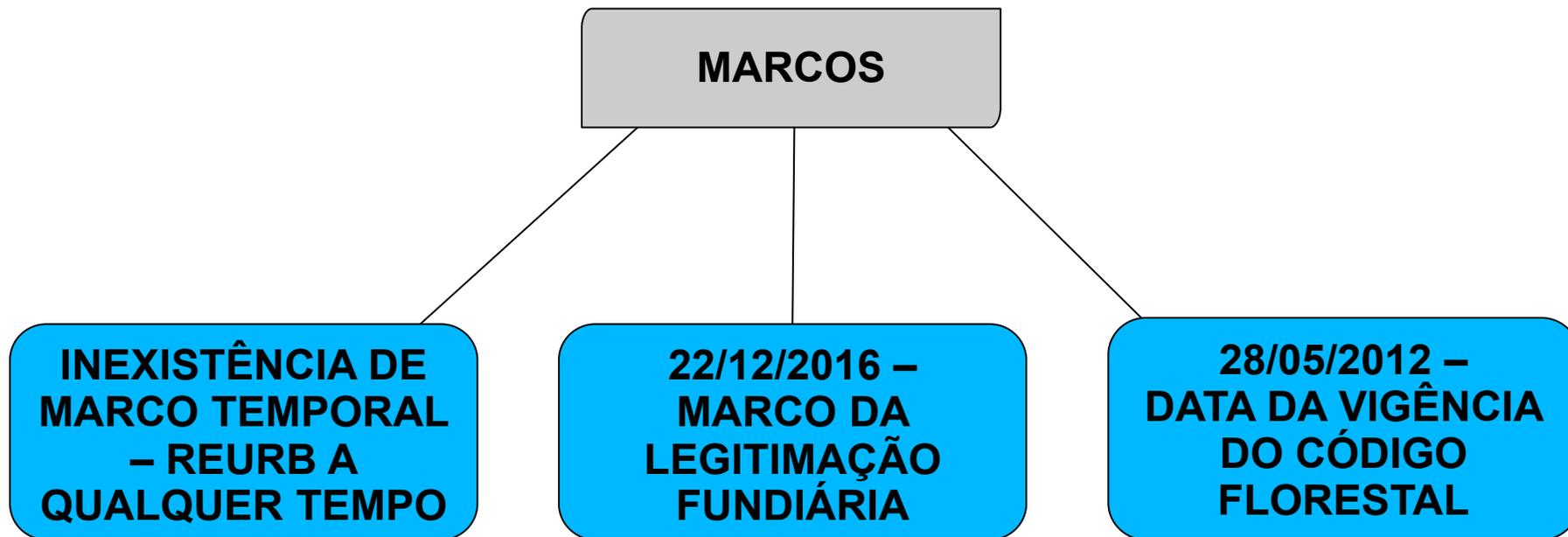
Reurb em RESERVATÓRIOS ARTIFICIAIS

Art. 11º, § 4º (vide art. 62 Lei 12.651/12)

APP em reservatórios artificiais destinados à geração de energia ou ao abastecimento público.

Caso os **contratos** de concessão sejam **anteriores a 24 de agosto de 2001**, “a faixa da área de preservação permanente será a **DISTÂNCIA ENTRE O NÍVEL MÁXIMO OPERATIVO NORMAL E A COTA MÁXIMA MAXIMORUM**” (art. 11º, § 4º).

TESES QUANTO AO MARCO TEMPORAL PARA REURB EM ÁREAS DE APP (Paulo Locatelli)



PODER' PÚBLICO – VENDA DIRETA OCUPANTES SEM LICITAÇÃO

Art. 98 (Lei) Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a PRERROGATIVA DE VENDA DIRETA AOS OCUPANTES DE SUAS ÁREAS PÚBLICAS OBJETO DA REURB-E, DISPENSADOS OS PROCEDIMENTOS EXIGIDOS PELA LEI Nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

Art. 102 (Dec) Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela [Lei nº 8.666, de 1993](#), desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no [art. 84 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#).

PERMITE A VENDA DE BENS DO ESTADO E MUNICÍPIOS E DF AOS OCUPANTES DE IMÓVEIS – REURB “E”, DESDE QUE OCUPADOS ATÉ 22/12/16

EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16 – PARTE IV

Art. 86 (Lei) As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de entidades federais extintas, para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis, mediante apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) expedida pela SPU, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Art. 97 (Dec) As pessoas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de órgãos e entidades federais extintos, para fins de moradia, até 22 de dezembro de 2016 e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, poderão requerer diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis, por meio da apresentação da Certidão de Autorização de Transferência - CAT expedida pela referida Secretaria, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preenchidos os requisitos previstos na Lei nº 9.636, de 1998.

TRANSFERÊNCIA GRATUITA DE BENS DA UNIÃO DESDE QUE PREENCHAM OS REQUISITOS DO ART. 31 DA LEI

VENDA DIRETA – SEM LICITAÇÃO – PARTE II

Art. 13 (Lei)

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Art. 5º (Dec)

§ 3º O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

**PERMITE REURB “S” EM CONJUNTOS HABITACIONAIS OU
CONDOMÍNIOS DE INTERESSE SOCIAL CONSTRUÍDOS
PELO PODER PÚBLICO**

PRAZO PARA INÍCIO DA REURB – 90 DIAS

Art. 76 (Dec) O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de **PUBLICAÇÃO DESTE DECRETO**, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

CRONOGRAMAS DE ÁREAS

- não há necessidade de conclusão das obras de infraestrutura, mas o CRONOGRAMA CONSTARÁ DO PROJETO e deve ser alvo de fiscalização (art. 36, § 3º)

PROCESSAMENTO da Reurb - Art. 28

Buscando a desjudicialização e simplificação dos procedimentos, a regularização fundiária é **PROCESSADA ADMINISTRATIVAMENTE PELO MUNICÍPIO, APÓS** o que se parte para a fase de registro imobiliário (sequência dos atos procedimentais no art. 28).

Decreto do poder executivo federal disciplinará o disposto na lei. (art. 107 da Lei Reurb – DECRETO 9.310/18 instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Reurb)

FASES DA Reurb - Art 28 - Parte I

Art. 28. A Reurb obedecerá as seguintes fases:

I - **requerimento** dos legitimados;

II - **processamento administrativo** do requerimento, no qual será **conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais** sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - **elaboração do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**;

IV - **saneamento do processo** administrativo;

FASES DA Reurb - Art 28 - Parte II

V - **decisão** da autoridade competente, mediante **ato formal**, ao qual se dará **publicidade**;

VI - expedição da **Certidão de Regularização Fundiária - CRF** pelo Município; e

VII - **registro da CRF** e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do **cartório de registro de imóveis** em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

POSSIBILIDADE DE IMPUGNAÇÃO da Reurb - Art. 20 - Lei 13.465/17

Poder público notificará “os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias”.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CRF (Município) - Art. 33, III

Aprovado o projeto de regularização, o Município expedirá CRF (art. 30, III)

Título objeto de registro imobiliário, após o que conferirá **direitos reais aos beneficiários** da regularização (art. 44).

Ato registrário, no caso da REURB-S, É ISENTO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS (art. 13, §1º, I).

REQUISITOS DO PROJETO URBANÍSTICO

de Reurb - Art. 36 - Parte I

O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, **no mínimo, INDICAÇÃO**:

I - das **áreas ocupadas**, do **sistema viário** e das **unidades** imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das **unidades** imobiliárias a serem regularizadas, suas **características**, **área**, **confrontações**, **localização**, **nome do logradouro** e número de sua designação **cadastral**, se houver;

III - quando for o caso, das **quadras** e suas **subdivisões** em **lotes** ou as **frações ideais** vinculadas à unidade regularizada;

Requisitos do Projeto URBANÍSTICO de Reurb - Art. 36 - Parte II

IV - dos **logradouros, espaços livres**, áreas destinadas a **edifícios públicos e outros equipamentos urbanos**, quando houver.

V - de eventuais **áreas já usucapidas**;

VI - das **MEDIDAS DE ADEQUAÇÃO PARA CORREÇÃO DAS DESCONFORMIDADES**, quando necessárias;

VII - das medidas de **ADEQUAÇÃO DA MOBILIDADE, ACESSIBILIDADE, INFRAESTRUTURA E RELOCAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**, quando necessárias;

VIII - das **OBRAS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL**, quando necessárias;

IX - de **outros requisitos** que sejam definidos pelo Município.

Responsabilidade pela elaboração Projeto de Reurb - Art. 33

Reurb-S: Poder Público, quer se trate de área pública quer se trate de área particular (art. 33, I).

Reurb-E: Projeto será de responsabilidade dos beneficiários ou requerentes privados (art. 33, II)

Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com POSTERIOR COBRANÇA AOS SEUS BENEFICIÁRIOS.
(art. 33, III)

CUSTEIO da Reurb-S

Art. 33, I, da Lei 13.465/17 - Parte I

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao **MUNICÍPIO APROVAR O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, do qual **deverão constar as responsabilidades das partes** envolvidas.

Parágrafo único. A **elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial** obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - **na Reurb-S:**

a) operada sobre área de **TITULARIDADE DE ENTE PÚBLICO, CABERÁ ao referido ENTE PÚBLICO ou ao MUNICÍPIO promotor ou ao DISTRITO FEDERAL a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado **E A IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA ESSENCIAL**, quando necessária; e**

CUSTEIO da Reurb-S

Art. 33, I, da Lei 13.465/17 - Parte II

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária E a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

CUSTEIO DA Reurb-E

Art. 33, I, da Lei 13.465/17 - Parte I

- II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;
- III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, COM POSTERIOR COBRANÇA AOS SEUS BENEFICIÁRIOS.

EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES previstas no projeto Reurb

Com base no projeto Poder Público indicará as INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS a serem executadas (art. 40)

Importante cronograma de obras e serviços

Reurb-S: implementação da INFRAESTRUTURA ESSENCIAL, dos equipamentos comunitários, das melhorias habitacionais e dos respectivos custos de manutenção será sempre do PODER PÚBLICO (art. 37).

Reparação ambiental também deverão ser adotadas pelo Poder Público

Melhorias de infraestrutura podem ser realizados ANTES, DURANTE OU DEPOIS DA REURB (art. 36, § 3º)

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 19 - Parte I

É o procedimento destinado a **identificar** os **imóveis públicos e privados abrangidos** pelo **núcleo urbano informal** e a **obter a anuência dos respectivos titulares** de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, **culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária**, a ser promovida a critério do Município (art. 11, IV, da Lei 13.465/17)

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 19 - Parte II

O poder público PODERÁ UTILIZAR o procedimento de demarcação urbanística, com base no LEVANTAMENTO da situação da área a ser regularizada e na CARACTERIZAÇÃO do núcleo urbano informal a ser regularizado.

O auto de demarcação urbanística deve ser **INSTRUÍDO** com a planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, com **medidas perimetrais, confrontantes**, números das matrículas atingidas, indicação dos **proprietários** identificados e proprietários não identificados e planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

INSTITUTOS JURÍDICOS que poderão ser empregados no âmbito da Reurb

Art. 15 - Parte I

- **a legitimação fundiária e a legitimação de posse;**
- **a usucapião;**
- **a desapropriação em favor dos possuidores;**
- **a arrecadação de bem vago;**
- **o consórcio imobiliário;**
- **a desapropriação por interesse social;**
- **o direito de preempção;**
- **a transferência do direito de construir.**

INSTITUTOS JURÍDICOS que poderão ser empregados no âmbito da Reurb

Art. 15 - Parte II

- a **requisição**, em caso de perigo público iminente;
- a **intervenção** do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- a **alienação** de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- a concessão de uso especial para fins de moradia (**CUEM**);
- a concessão de direito real de uso (**CDRU**);
- a **doação**; e
- a **compra e venda**.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA - Art. 23

Constitui **FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO** do **direito real** de propriedade, por **ATO DO PODER PÚBLICO** àquele que DETIVER ÁREA PÚBLICA (USUCAPIÃO - PROIBIÇÃO CONSTITUCIONAL – art. 183 ???) ou POSSUIR em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE e USUCAPIÃO

ADMINISTRATIVO - Art. 25 - Parte I

Ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual **fica reconhecida a posse de imóvel objeto de Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é CONVERSÍVEL EM DIREITO REAL DE PROPRIEDADE**” (art. 25, caput).

Somente se aplica a IMÓVEIS PRIVADOS (art. 25, § 2º), quer se trate de Reurb-S ou Reurb-E.

O título **pode ser transferido por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*** (art. 25, §1º).

LEGITIMAÇÃO DE POSSE e USUCAPIÃO

ADMINISTRATIVO - Art. 26 - Parte II

- Após **5 anos de registro** do título, haverá a **conversão automática em título de propriedade**, com fundamento no usucapião constitucional urbano (art. 183).
- **Se não preencher os requisitos do art. 183** da CF, e desde que satisfeitos os requisitos de **outra espécie de usucapião**, o interessado poderá requer a **conversão do título** de legitimação de posse em título de propriedade perante o registro de imóveis.
- O beneficiário da conversão em propriedade **recebe a unidade imobiliária livre e desembaraçada de ônus** que anteriormente recaíssem sobre a área e que não fossem de sua própria responsabilidade.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (Paulo Locatelli)

FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE
DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

ATO DISCRICIONÁRIO
DO PODER PÚBLICO

IMÓVEL COM
DESTINAÇÃO URBANA

COMPROVADAMENTE
EXISTENTE EM NÚCLEO
URBANO INFORMAL EM 22.12.16

ALCANÇA BENS
PÚBLICOS

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

ATO DO PODER PÚBLICO
DESTINADO A CONFERIR TÍTULO
DE RECONHECIMENTO DA
POSSE QUE CONTERÁ

IDENTIFICAÇÃO DOS OCUPANTES

TEMPO DE OCUPAÇÃO

NATUREZA DA POSSE

NÃO PRECISA SER CONSOLIDADO
O NÚCLEO URBANO INFORMAL

NÃO ALCANÇA BENS
PÚBLICOS

TRANSFERÊNCIA IMÓVEIS UNIÃO PARA ESTADOS, DF e Municípios - Art. 90

Ficam a **União**, as suas autarquias e fundações autorizadas a **transferir** aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais **ocupadas por núcleos urbanos informais, para que estes promovam a Reurb** nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

PARCELAMENTOS anteriores à Lei 6.766/79 Art. 69 da Lei 13.465/17

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

REURB INOMINADA – Paulo Locatelli

**APLICÁVEL AOS NÚCLEOS INFORMAIS
CONSOLIDADOS EM DATA ANTERIOR À LEI
DO PSU (art. 69 da Lei 13.465/17 e art. 87 do
Dec.9.310/18)**

ÁREAS COM QUASE 40 ANOS DE CONSOLIDAÇÃO

**PODERÃO SER UTILIZADOS TODOS OS INSTRUMENTOS DA LEI
13.465/2017, ESPECIALMENTE A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**DISPENSA-SE A APRESENTAÇÃO DE PROJETO DE REURB, DE
ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL, DE CRF OU DE QUAISQUER OUTRAS
MANIFESTAÇÕES, APROVAÇÕES, LICENÇAS OU ALVARÁS EMITIDOS
PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS
(Art. 69, § 2º da Lei 13.475)**

NÃO APLICAÇÃO da Lei 6.766/79 à Reurb **Art. 70, com exceções - Parte I**

- Art. 70. As disposições da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), não se aplicam à Reurb, **exceto quanto ao disposto:**
 - art. 37 (vedação venda parcelamento não registrado)
 - Art. 38 (suspensão pagamento de lote não registrado)
 - Art. 39 (loteador não pode reincidentir contrato de adquirente inadimplente em caso de loteamento não registrado)
 - art. 40 (Município ou DF pode regularizar loteamento)
 - art. 41 (registro do lote que for regularizado),

NÃO APLICAÇÃO da Lei 6.766/79 à Reurb

Art. 70, com exceções - Parte II

- **Art. 42 (Não indenização de terrenos não vendidos em caso de desapropriação),**
- **Art. 44 (possibilidade de expropriação para fins de regularização)**
- **Art. 47 (solidariedade do grupo financeiro na responsabilidade civil do loteador),**
- **Art. 48 (foro competente do local do lote),**
- **Art. 49 (notificações pessoais ou por cartório),**
- **Art. 50, 51 e 52 (crimes relativos à parcelamentos de solo) da referida Lei.**

DISPENSA DE LICITAÇÃO

(Lei 8.666/93) para Reurb - Art. 71

Art. 71. Para fins da Reurb, ficam **dispensadas a desafetação** e as exigências previstas no [inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.](#) (**dispensa de autorização legislativa** para as várias modalidades de **alienação, doações etc...**)

CARTILHA MPSP SOBRE REURB (NÃO
PARTICIPAÇÃO DO PALESTRANTE NA DISCUSSÃO
DE SEU CONTEÚDO)

VISÃO CRÍTICA : Cartilha de Regularização Fundiária - Cartilha MPSP - CAO . Parte I

- **Praticamente** foram **ELIMINADAS AS DIFERENÇAS** entre a regularização fundiária de **interesse social e de interesse específico**;
- **SUPRESSÃO** dispositivos que relacionavam a regularização ao **PLANEJAMENTO URBANO** (possibilidade de prejuízos à população mais carente e ao adequado cumprimento das **FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE**);

VISÃO CRÍTICA

Cartilha MPSP – CAO . Parte II

- Falta de debate com a sociedade e de amadurecimento das propostas;
- **Dispensa-se planejamento, não necessitando declaração de área de expansão urbana** (ofenda ao art. 42-B do EC – Lei 10.257/00);
- **REURB não pode** ser utilizada para **perpetuar a distância** que separa os **assentamentos informais do resto da cidade.**

VISÃO CRÍTICA

Cartilha MPSP - CAO. Parte III

- **SIMPLES TITULAÇÃO ou obras urbanísticas normalmente não serão suficientes para construir uma **CIDADE MAIS JUSTA E MAIS IGUALITÁRIA**;**
- Fundamental a **conjugação de políticas públicas**;
- **REURB** precisa ser **MACROPLANEJADA**, considerando:
 - a **cidade como um todo**;
 - **necessidades dos cidadãos** como um todo;
 - **não apenas** como um “**recorte**” que enfoca a precariedade estrutural dos núcleos urbanos informais.

VISÃO CRÍTICA

Cartilha MPSP - CAO. Parte IV

- Não constou participação social em todo processo de regularização fundiária – diretriz da política de desenvolvimento urbano (art. 2º, inciso II, EC)

**PROPOSTAS AOS PROMOTORES
DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO
E URBANISMO PARA O
ENCAMINHAMENTO DA REURB
EM SEUS RESPECTIVOS
MUNICÍPIOS**

Proposta 1: PAA (Procedimento Administrativo de Acompanhamento) CIVIL GUARDA-CHUVA PARA Reurb - POR MUNICÍPIO

- **Instaurar PAA ao invés de inúmeros inquéritos civis, discutindo peculiaridades diversas**
- **Sobrecarga de trabalho**

PROPOSTA 02: Requisitos Mínimos para a Reub– Visão multidisciplinar

O MP deve zelar pela efetiva obediência aos **requisitos mínimos** quanto ao plano de regularização fundiária, mas subscrito por **profissionais com formação multidisciplinar**, tais como arquiteto-urbanista, engenheiro, assistente social, geólogo, advogado.

PROPOSTA nº 3: Instar o Município e/ou o Estado a anular e/ou revogar licenciamentos imobiliários não planejados adequadamente - RECOMENDAÇÃO

“Com base na SÚMULA 473 DO STF (PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA), o Ministério Público deverá instar o órgão licenciador a **anular as licenças ambientais e/ou urbanísticas concedidas ilegalmente, com o desfazimento do parcelamento do solo, QUANDO NÃO PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO, SOB PENA DE PROPOSITURA AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM ESSE OBJETIVO, CUMULADA COM IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA.**”

“A ADMINISTRAÇÃO PODE ANULAR SEUS PRÓPRIOS ATOS, QUANDO EIVADOS DE VÍCIOS QUE OS TORNAM ILEGAIS, PORQUE DELES NÃO SE ORIGINAM DIREITOS; OU REVOGÁ-LOS, POR MOTIVO DE CONVENIÊNCIA OU OPORTUNIDADE, RESPEITADOS OS DIREITOS ADQUIRIDOS, E RESSALVADA, EM TODOS OS CASOS, A APRECIACÃO JUDICIAL.”

PROPOSTA nº 4: Áreas institucionais e áreas verdes do empreendimento

O Ministério Público deverá incentivar a manutenção da **proporcionalidade** das áreas institucionais, segundo Plano de Regularização Fundiária, subscrito por **técnicos** com formação **multidisciplinar**, visando o **BEM-ESTAR, SAÚDE E DIGNIDADE**, da população beneficiada, **se necessário com desapropriações** de áreas para tal finalidade, ainda que a **proporcionalidade não mais seja explicitamente exigível**, visando manter a ordem urbanística e atender os **OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DA REGULARIZAÇÃO (ART. 10)**

PROPOSTA Nº 05- RELOCAÇÃO DE PESSOAS EM APP e ÁREAS DE RISCO, com garantia ao direito de moradia (Preferência em processo habitacional)

Na Regularização Fundiária Urbana, o membro do **Ministério Público** deverá zelar para que as famílias residentes em área de risco e em áreas de preservação permanentes sejam relocadas para unidades habitacionais situadas o **mais próximo possível de sua antigas moradias**, com prioridade em relação às famílias cadastradas para serem contempladas em projetos habitacionais, desde que a ocupação seja anterior a 31/12/07, nos termos do artigo 3º, III e §§ 3º e 4º da Lei 11.977/09, com a redação dada pela Lei 12.424/11, combinado com o artigo 3º da Lei 6.766/79 e com o **art. 39, § 2º da Lei 13.465/17**

PROPOSTA Nº 6: Mapeamento e Georreferenciamento na RF

Por se tratar de requisito de **alta relevância** na adequada ocupação e uso do solo urbano, o membro do Ministério Público **deverá zelar para que conste** do Projeto Urbanístico e posterior Certidão de Regularização Fundiária **(CRF)** a **cartografia georreferenciada**, com **escala adequada**, incluindo, no **mínimo**, **aspectos como:**

- a) **Áreas de Preservação Permanente**
- b) ocupações de solo por loteamento ou núcleos habitacionais

PROPOSTA 7 – PREVENÇÃO: NÃO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS EM NOVOS NÚCLEOS

TJSC - 2014

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. OBRIGAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA EM EXIGIR "HABITE-SE" ANTES DE EFETUAR A LIGAÇÃO DE ÁGUA. LEGALIDADE. PREPONDERÂNCIA DO DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO. EXIGÊNCIA APENAS PARA NOVAS HABITAÇÕES. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. REFORMA DA SENTENÇA APENAS NESTE PONTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

"Aquele que constrói residência sem licença do município, clandestinamente, não tem direito de vê-la atendida por serviços públicos - v.g. distribuição de energia elétrica, de abastecimento de água e de coleta de esgoto. A hipossuficiência dos infratores não justifica o desprezo à lei, a tolerância com o ato ilícito. A atuação do Estado em favor deles deve se conformar com o ordenamento jurídico, com o interesse público." (TJSC, Reexame Necessário em Mandado de Segurança n. 2007.034923-3, de Araranguá, rel. Des. Newton Trisotto, j. 23-09-2008).

Fonte: Ap. Cível n. 2013.033706-2, Xanxerê, Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, julgado em 24/06/2014)

PROPOSTA Nº 8: RECOMENDAÇÃO PARA MUNICÍPIO PROMOVER A Reurb

NOTIFICAR PREFEITO, EM CARÁTER RECOMENDATÓRIO E PREMONITÓRIO, que promova a regularização fundiária, com ou sem convênio com o “Cidade Legal” (Decreto Estadual 52.052/07), com vistas à **prevenção geral** e especificamente com relação a eventuais **responsabilidades no exercício de cargos públicos que possam advir em razão dos danos ambientais, urbanísticos e aos direitos da coletividade**, decorrentes da **OMISSÃO OU RETARDAMENTO NA PRÁTICA DE ATOS DE OFÍCIO** (poder de polícia administrativa em matéria urbanística), nos termos do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei nº 8.625/93, no art. 113, §1º, da Lei Complementar Estadual nº 734/93 e do art. 94 do Ato Normativo nº 484/06-CPJ, a **promover a regularização fundiária**.

PROPOSTA 9 – PREVENÇÃO PARTE II – ANOTAR IRREGULARIDADE PARCELAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- CGJSP - PROCESSO: 8.505/00
- LOCALIDADE: Piracicaba/SP DATA DE JULGAMENTO: 16/06/2000
- EMENTA OFICIAL: Registro de Imóveis - RECEPÇÃO E ARQUIVAMENTO, PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE OFÍCIO EXPEDIDO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO COM NOTÍCIA DA INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO OU AÇÃO que versa sobre irregularidade no parcelamento do solo - Inclusão dessa informação nas certidões imobiliárias referentes aos registros correspondentes - Possibilidade - Medida que não se confunde com ato de averbação, nem impede a prática de atos de registro ou averbação nos registros atingidos.

PROPOSTA 11 – Trabalhar REURB EM REGIÕES METROPOLITANAS E AGLOMERAÇÕES URBANAS – relação com PDUI – parte I

- **PDUI** – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - Lei 13.089/15 (EM) - Art. 12, VII – **diretrizes de Reurb (“Plano Diretor Regional)**
- **PDUI e Plano Diretor** – art. 10, §§ 2º (convivência simultânea EM e PD) e 3º (compatibilização do PD em relação ao PDUI)
- **Conselho de Desenvolvimento das RM e AU – participação popular** – art. 154, § 2º, Constituição Estadual e art. 17, V, do EM

PROPOSTA 2– Trabalhar REURB EM REGIÕES METROPOLITANAS E AGLOMERAÇÕES URBANAS – relação com PDUI – parte II

- Acompanhamento Elaboração do PDUI pelo Ministério Público – art. 12, § 2º, III (EM)

Proposta 13: CAMARA EXTRAJUDICIAL DE MEDIAÇÃO DE CONFLITOS - Lei 13.140/2015

Art. 32. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito dos respectivos órgãos da Advocacia Pública, onde houver, com competência para:

I - dirimir conflitos entre órgãos e entidades da administração pública;

II - avaliar a **admissibilidade dos pedidos de resolução de conflitos, por meio de composição**, no caso de **controvérsia entre particular e pessoa jurídica de direito público**;

III - promover, quando couber, a **CELEBRAÇÃO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA.**

Mediação na Reurb (Lei 13.465/17)

- Art. 10, V - estimular a **resolução extrajudicial de conflitos**, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- Art. 21, § 3º A **mediação observará o disposto na Lei nº 13.140**, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao **poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição** do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

- Art. 21, § 4º **Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica FACULTADO o emprego da ARBITRAGEM.**
- Art. 34, § 3º - § 3º Os **Municípios** poderão instaurar, **de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva** de conflitos relacionados à Reurb.
- § 5º Os **Municípios e o Distrito Federal** poderão, mediante a **celebração de convênio**, utilizar os **Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania** ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Obrigado

IVAN CARNEIRO CASTANHEIRO

ivancarneiro@mpsp.mp.br

Fone (19) 3462-1429

- 2º Promotor de Justiça de Americana (Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo e Consumidor)
- Promotor de Justiça de Americana e do GAEMA PCJ – Rio Piracicaba
- Ex-Coordenador da Área de Habitação e Urbanismo do Centro de Apoio Operacional Cível e de Tutela Coletiva - Ministério Público do Estado de São Paulo
- Professor de Direito Constitucional, Administrativo, Meio Ambiente e de Direito Urbanístico – UNIP, ESMP-SP, L.F.G
- Membro do Conselho Federal de Direitos Difusos - CFDD