

	Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina: Regularização Fundiária e Plano Diretor Unidade 03		
Professor(a): Laura Bueno e Pedro Monteiro		

AULA 3. – Aspectos Técnicos da Regularização Fundiária.

3.1. A Regularização como processo

Os assentamentos irregulares estão presentes historicamente em nossas cidades. Abaixo relembramos, através do fluxograma apresentado na aula 1, esse processo.

Problema / reivindicação

Desabrigo em chuvas, problemas de saúde infantil; “gatos” nas redes.



Diagnósticos (setoriais, Defesa Civil, imprensa; MP).
Obtenção de levantamentos e estudos



Decisão

Recursos financeiros, técnicos, operacionais.



Projetos



Obras

Manutenção



Formalização / Cidadania

Documentos, Contas de serviços; adimplência; programas e projetos sócioambientais



Regularização

Detentor do título, registro, adimplência, participação.



Dinâmicas familiares, macro-economia, micro-economia.

Mudança de moradores, mudanças de uso, compra e venda, impostos e taxas.

A inclusão dessas áreas na cidade regular é processo longo, envolvendo aspectos urbanísticos, e, sobretudo, a cidadania completa.

São componentes da cidadania completa:

- direitos básicos individuais (como documentos de identidade, comprovante de residência),
- direitos sociais, como garantia de saúde e salubridade (existência de infra-estrutura cadastrada nos órgãos de manutenção e operação) no local de trabalho e moradia, e
- sustentabilidade social e ambiental.

Segundo o Relatório da ONU **Our Common Future**, de 1992, entende-se por Sociedade sustentável aquela sociedade que é

- socialmente justa,
- economicamente viável e
- ambientalmente prudente.

Com base nesses entendimentos, destacam-se abaixo os problemas causados pela insegurança jurídica dos ocupantes de áreas irregulares:

- possibilidade de conflito fundiário,
- ameaça concreta de expulsão, com base em ações judiciais de reintegração de posse.
- parcelamento, uso e ocupação do solo, informais, não se enquadram nas legislações de uso e ocupação do solo, e ambiental.
- despejos violentos e violação do direito à moradia.

Assim, a questão envolve diversos aspectos interrelacionados, mas que têm grande influência nos procedimentos e decisões de caráter urbanístico.

Abaixo se relacionam os passos que a decisão sobre a regularização de um assentamento tem envolvido, desde estudos e avaliações (subsídios técnicos, políticos e institucionais) para a decisão final a parecer social e urbanístico.

Esses procedimentos foram sendo criados através do reconhecimento, pelo setor público, do resultado da prática das assessorias técnicas de profissionais desde os anos 1960, e envolvem elementos como: Pesquisa sobre a situação fundiária dos terrenos ocupados, organização de Reivindicações, Execução de obras de infra-estrutura básica e de risco, Negociações, elaboração de Plano de Urbanização e Definição de Normas especiais de uso e ocupação do solo.

Abaixo se apresenta um fluxograma que busca reproduzir o caminho administrativo, jurídico e urbanístico de um processo de regularização¹ de um parcelamento. As ações podem ser executadas pelos profissionais assessores das comunidades (através de convênios financiados ou não pelo poder público ou funcionários de setores (geralmente das prefeituras) organizados para promover regularização).

¹ Esse fluxograma baseou-se, principalmente, nos casos de regularização Jardim Cachoeira e Sítio Maravilha, apresentados para as atividades, e foi complementado com as variantes relacionadas a favelas e conjuntos habitacionais, que são tratados mais adiante, neste texto..

Pedido à Prefeitura de **REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**, por parte do **PARCELADOR CLANDESTINO, ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU ADQUIRINTES – obtenção de levantamentos e estudos**

Solicitação (Paralelamente) de diretrizes - Secretaria de Meio Ambiente (cada Estado tem regras próprias) e aos órgãos licenciadores quanto a abastecimento de água, saneamento Ambiental, Energia Elétrica e utilização (obras/retirada) dos Recursos Hídricos.
(apresentação de levantamentos e estudos técnicos)

Contratação dos **projetos**, que serão elaborados com base nas diretrizes expedidas (cada Estado tem regras próprias)

Entrada na Prefeitura para uma **ANÁLISE PRÉVIA** dos projetos, confrontando com **vistorias “in loco” e com diretrizes** anteriores para Expedição da **CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, para **ANÁLISE E APROVAÇÃO** estadual (cada Estado tem regras próprias).

**TAC – Termo de Aditamento de conduta
Ação Civil Pública**
Definição de **obras antes e depois** do Registro
Recursos **financeiros e operacionais**

Aprovação estadual - expedição do **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO** e do **DECRETO DE APROVAÇÃO** pela PREFEITURA.

Encaminhado ao poder Judiciário - **VARA CORREGEDORIA PERMANENTE**, ordenando o **REGISTRO** do loteamento.

LOTEAMENTO REGULARIZADO

No caso de Conjuntos Habitacionais Públicos (Loteamentos públicos onde as residências foram autoconstruídas ou conjuntos habitacionais nos quais o poder público foi responsável pelo parcelamento e pela edificação), destacamos os seguintes aspectos diferenciados dos loteamentos anteriormente tratados ou das favelas:

- poucas exigências de obras;
- existência de irregularidades urbanísticas – sem habite-se, sem registro imobiliário, fora do perímetro urbano ou com índices urbanísticos diferentes;
- contratos de gaveta;
- necessidade de regularizar titulação da gleba e do parcelamento da área do conjunto, o que geralmente implica em normas especiais de zoneamento municipal;
- poucas tentativas de chegar à regularização das unidades habitacionais;
- complementação dos serviços e equipamentos.

No final do processo de regularização, é necessário chegar a:

- organização de condomínio (riscos da terceirização);
- quitação do contrato;
- programas sociais;
- manutenção urbana;
- acompanhamento social.

No caso de Loteamentos clandestinos e irregulares, é necessário elaborar levantamentos preliminares: situações fundiárias, topográficas e urbanísticas do loteamento, para obter a aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura; a aceitação das obras de infra-estrutura, urbanização e casas existentes em cada lote – aprovação pela Prefeitura; a aprovação pela

concessionária ou órgão competente dos Projetos e obras de abastecimento de água e esgoto, para proceder ao registro do parcelamento e a titulação de cada lote e o cadastramento dos lotes e construções no registro do IPTU.

A urbanização de favelas e ocupações apresenta grande número de experiências em todo o Brasil, que, mais recentemente, têm sido tratadas de forma integrada à regularização. Geralmente, os principais aspectos técnicos envolvem:

- alargamento ou ampliação do sistema viário;
- existência de sistema de acesso a veículos diferente do de pedestres; individualizar as ligações de água, esgoto e energia;
- acesso à coleta de lixo;
- espaços públicos.

Abaixo organizamos, sob a forma de itens, diversas características específicas que precisam ser consideradas nos projetos e obras de urbanização e regularização de favelas e assentamentos informais precários:

- **Roteiros básicos**

Para levantamentos necessários, serviços de projeto e obra (elaborados pela Prefeitura, empresas públicas ou contratados, fiscalizados)

- **Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

Cadastro dos moradores dos assentamentos;

Levantamento das aspirações e propostas dos moradores;

Interferências no projeto.

- **Sistema Viário**

Acessibilidade, transporte coletivo.

Coleta de lixo, ambulância, entregas ou mudanças.

- **Sistemas de infra-estrutura urbana - 100 % de atendimento²:**

- Água
- Drenagem
- Esgoto
- Coleta de lixo

- **Limpeza urbana**

Procedimentos para recolher o entulho de obras na casa, geralmente executados pela família após a urbanização.

- **Serviços importantes**

- *Levantamentos complementares e adaptações de projeto;*
- *Transporte de mudanças;*
- *Demolição parcial e fornecimento de materiais para remanejamento;*
- *A execução das ligações;*
- *Limpeza/desentupimentos;*
- *AS BUILT e cadastro das obras para manutenção urbana;*

² A maioria dos municípios brasileiros tem tratamento de parte dos esgotos e resíduos sólidos coletados. É preciso que as áreas objeto de regularização sejam incluídas nos planos gerais do município e não, tratados à parte.

Por último, destacamos alguns aspectos que precisarão ser considerados para uma política que procure não reproduzir outros casos de irregularidade:

1. Legislação de Uso e Ocupação do Solo para urbanização específica.

- Direitos de moradia - acesso a serviços universais como saneamento, educação, saúde e segurança.
- ZEIS – zonas especiais de interesse social

2. Legislação urbanística municipal

- empreendimentos de habitação de interesse social novos (parâmetros) e inclusão de usos comerciais e de serviços ou usos mistos;
- centros comerciais e de usos não habitacionais perto da residência;
- plano de urbanização e regularização de uma ZEIS (seja conjunto habitacional, loteamento irregular ou clandestino ou favela) define os índices urbanísticos e usos do solo adequados.

3. Programas de assessoria técnica para ampliações, reformas, instalações hidráulicas e elétricas;

4. Sistemas de fiscalização e orientação da população quanto ao uso e à ocupação do solo;

5. Programas de reciclagem de técnicos e empresas concessionárias de serviços de manutenção urbana.