

Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina: Regularização Fundiária e Plano Diretor	
Unidade 05	
Professor(a): Laura Bueno e Pedro Monteiro	

5ª Aula - Módulo V

Regularização Fundiária e Plano Diretor

Objetivo da aula: discutir a relação da regularização fundiária com o Plano Diretor, nos seguintes aspectos:

1. Importância de trabalhar com a regularização fundiária no Plano Diretor (introdução);
2. Conteúdo acerca da regularização fundiária que deve ser tratado no Plano Diretor;
3. Articulação da regularização fundiária com os instrumentos de indução constantes do Estatuto da Cidade;
4. Acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

1. Importância de trabalhar com a regularização fundiária no Plano Diretor (introdução).

Tratar dos temas da regularização fundiária no Plano Diretor nos parece ser desejável, tendo em vista os seguintes motivos:

- Articular a política de regularização fundiária à política urbana e à necessidade de conter a produção da irregularidade fundiária, por meio de políticas de ampliação do acesso a terra urbanizada;
- Estabelecer um planejamento em relação à política de regularização fundiária;
- Vincular o orçamento municipal a uma política de regularização fundiária (artigo 40, §1º, do Estatuto da Cidade).
- Determinar as ações do Poder Público em relação à regularização fundiária, por meio de lei, tendo em vista o princípio da legalidade na administração pública.

2. Conteúdo acerca da regularização fundiária que pode ser tratado no plano diretor.

Antes de apresentar o conteúdo acerca da regularização fundiária que pode ser tratado no Plano Diretor, é preciso mencionar o caráter da peculiaridade local que cada município deve levar em consideração, ao elaborar seu Plano Diretor tanto em relação à realidade municipal como também em relação à gestão da política urbana em cada município. Nesse sentido, o conteúdo apresentado agora, em hipótese alguma, tem

como objetivo se tratar de um modelo de plano diretor em relação à regularização fundiária.

Tentaremos abordar alguns aspectos que pensamos ser fundamentais, para possibilitar uma reflexão em relação aos conteúdos da regularização fundiária, que, logicamente, deverão refletir diretamente a realidade municipal e a capacidade e as formas de gestão da política urbana e da regularização fundiária em cada um dos municípios brasileiros.

Os conteúdos da regularização fundiária que poderão ser tratados no Plano Diretor são:

- O estabelecimento de uma política de regularização fundiária, determinando suas diretrizes, ações estratégicas e prioridades;
- Regulamentação dos diversos instrumentos de regularização fundiária presentes no ordenamento jurídico brasileiro, definindo em que casos e de que forma devem ser utilizados, como, por exemplo:
 1. Concessão de Uso Especial para fins de moradia;
 2. Concessão de Direito Real de Uso;
 3. Autorização de Uso;
 4. Cessão de Posse;
 5. Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
 6. Direito de Superfície;
 7. Zonas Especiais de Interesse Social.
- Categorias das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- Critérios para demarcação de novas ZEIS;
- Reconhecimento do direito à regularização fundiária de comunidades que ocupam terras indígenas e remanescentes de quilombos;
- Conteúdo mínimo dos Planos de Urbanização em ZEIS/Planos de Desenvolvimento Local;
- Formas de participação (elaboração, execução, monitoramento e avaliação) da sociedade na Política de Regularização Fundiária;
- Formas de participação da comunidade beneficiada pela regularização fundiária no processo de intervenção;
- Regularização fundiária do parcelamento do solo.
- Ações da prefeitura, no sentido de facilitar os processos de regularização fundiária como articulação entre os diversos atores envolvidos no processo de regularização e previsão da assistência técnica e jurídica gratuita para população de baixa renda.

3. Articulação da regularização fundiária com os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano constantes do Estatuto da Cidade

Aplicação dos seguintes instrumentos de indução do desenvolvimento urbano com a regularização:

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- Direito de preempção;

- Direito de superfície;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Transferência do Direito de Construir;
- Consorcio Imobiliário.

4. Acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

O momento de elaboração do Plano Diretor deve ser aproveitado para criar as condições necessárias para que o município possa aderir ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e poder acessar os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social que podem ser utilizados para os programas de regularização fundiária conforme dispõe o artigo 11, III da Lei 11.124/05, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Nesse sentido, o Plano Diretor pode cumprir alguns dos pré-requisitos definidos no artigo 12 da lei que institui o SNHIS, para que o município faça sua adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social tais como:

- Constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
- Apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda.