



Roteiro para as Áreas Públicas Ocupadas

PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO
da Prefeitura do
Município de Osasco



**PREFEITURA DE
OSASCO**
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



CAIXA



**Ministério
das Cidades
GOVERNO FEDERAL**

POPULAÇÃO PARTICIPATIVA



PREFEITURA

**CÂMARA
MUNICIPAL**

3 OBJETIVO

4 IRREGULARIDADE: POR QUÊ?

6 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O que é

Finalidades

Recursos

Instrumentos

8 INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS. VAMOS ENTENDER?

12 FOTO AÉREA COM AS 31 ÁREAS SELECIONADAS

• OS 10 PASSOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

15 1º PASSO identificação, mapeamento e seleção

17 2º PASSO participação da população nos processos

19 3º PASSO desafetação das áreas públicas

21 4º PASSO zonas especiais de interesse social (ZEIS)

23 5º PASSO LEPAC

25 6º PASSO cadastro e coleta de documentos

27 7º PASSO registro das áreas municipais nos cartórios

29 8º PASSO instrumentos, planta de concessão e memoriais

31 9º PASSO assinatura do termo de concessão

33 10º PASSO registro do contrato no cartório

34 PERGUNTAS E RESPOSTAS

36 GLOSSÁRIO Definição das palavras grifadas no texto





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA OSASCO SP

ÁREA EM REGULARIZAÇÃO



PREFEITURA DE
OSASCO
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



Esse caderno foi elaborado para as pessoas que residem nos assentamentos informais localizados em áreas públicas municipais, as chamadas “áreas livres”, especialmente as 31 áreas que estão incluídas na 1ª fase do Programa de Regularização da Prefeitura de Osasco.

Nessas 31 áreas residem aproximadamente 6.000 famílias, mais ou menos 30.000 pessoas. A idéia é garantir que o maior número de pessoas compreenda o que é e quais são as etapas de um processo de regularização.

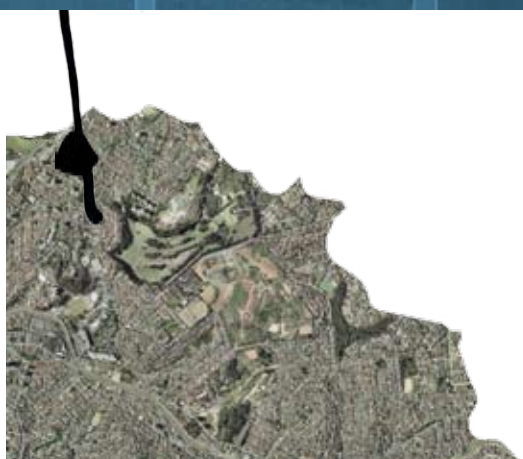
Buscamos produzir esse caderno em linguagem clara e acessível, mas sem abrir mão de utilizar alguns termos técnicos ou jurídicos. Essas palavras, inicialmente desconhecidas, farão parte do dia-a-dia das pessoas que residem nas áreas em regularização.

O material foi organizado a partir do que chamamos de “OS 10 PASSOS PARA A REGULARIZAÇÃO”. Como cada passo está bem explicado, quem compreender os 10 passos terá uma noção de todo o processo. É óbvio que os 10 passos são um “resumo”, uma forma de chamar a atenção para as principais etapas da regularização.

A idéia é que cada leitor desse caderno seja um multiplicador das informações. O caderno será também um material de apoio para as reuniões do Fórum de Regularização, que já estão acontecendo.

Leia esse caderno, anote suas dúvidas e utilize o material para conversar com seus vizinhos e amigos.

IRREGULARIDADE, POR QUÊ?



No Brasil, o problema habitacional não se resume à falta de moradia. Há milhões de famílias que possuem moradia, mas que vivem em condições precárias, inseguras e irregulares nos assentamentos informais. São favelas, ocupações, loteamentos clandestinos e vilas que não têm acesso à infra-estrutura urbana, aos equipamentos públicos e aos imóveis regularizados. É como se esses trechos das cidades não existissem oficialmente.

O processo de crescimento das cidades brasileiras é desordenado e excludente. As cidades foram mal planejadas e raramente pensadas para acomodar os mais pobres com dignidade. Vários dos problemas das cidades brasileiras têm origem nesse tipo de ocupação: enchentes, desabamentos em morros, trânsito, violência urbana, doenças, poluição do ar, córregos e rios convertidos em canais de esgoto etc.

O município de Osasco não é diferente. A cidade possui cerca de 170 assentamentos informais, conhecidos como “áreas livres”. Nestes assentamentos residem mais de 100 mil pessoas. Muitos desses assentamentos foram implantados em terrenos municipais que tinham outra destinação que não a habitacional. Isto sem contar as famílias que adquiriram lotes em loteamentos irregulares ou clandestinos.



As famílias que moram nesses locais não vivem tranquilas. Nesses assentamentos as condições de vida são precárias: quando há redes de água e esgoto, geralmente são clandestinas; falta iluminação pública; não há calçamento ou pavimentação; faltam equipamentos públicos.

Falta um endereço oficial!

Como se não bastassem esses problemas, há a intranquilidade com os documentos, a chamada legalização do terreno. Os moradores não possuem instrumentos jurídicos que garantam a “segurança da posse”. Isto é, não possuem nenhum documento juridicamente válido para garantir a permanência no local onde residem há vários anos. E nem têm a garantia de que vão deixar o imóvel para os filhos. Ou não conseguem financiamentos para ampliar ou melhorar a casa, montar um negócio.

A Prefeitura de Osasco, por meio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, desenvolve o Programa de Regularização Fundiária como parte da Política Habitacional e de Desenvolvimento Urbano em implantação no município.

Esse caderno vai mostrar como será feita a regularização das áreas municipais ocupadas: as etapas e os instrumentos jurídicos que serão utilizados.

Por fim, é importante informar que os Programas de Regularização, mesmo que não impliquem em obras, têm elevado custo financeiro. No Programa de Regularização do Município de Osasco há recursos do orçamento municipal e também do Governo Federal.

O que é Regularização Fundiária

Regularização Fundiária é um processo de intervenção, geralmente pública, que envolve 3 ações complementares:

- **Físico-habitacional** melhoria das condições de habitabilidade nos assentamentos informais através da implantação de projetos de urbanização.
- **Social** garantia de participação democrática da população, buscando também a articulação com outros programas e políticas públicas destinados à inclusão social, cidadania, geração de emprego e renda.
- **Jurídica** aplicação das leis que asseguram a permanência da população nas áreas ocupadas e garantem direitos à moradia.

Finalidades da Regularização Fundiária

- Reconhecer o direito de posse ou propriedade da terra.
- Legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, desde que sejam áreas apropriadas para habitação.
- Construir ou complementar a infra-estrutura urbana.
- Integrar os assentamentos à malha urbana, facilitando e promovendo o acesso a serviços, equipamentos urbanos e comunitários.
- Garantir às comunidades a apropriação de seus direitos e deveres.

A Regularização Fundiária na Política Habitacional do Município de Osasco

A Política Habitacional e de Desenvolvimento Urbano em implantação pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano quer garantir a diversidade de programas e de agentes, a partir de dois eixos fundamentais:

- **Integração urbana de assentamentos precários**, por meio da implantação de Programa de Urbanização e Regularização Fundiária.
- **Produção de Novas Moradias**, implantadas em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços.

Onde a Regularização Fundiária vai atuar

- Áreas municipais e particulares ocupadas informalmente (favelas).
- Loteamentos irregulares ou clandestinos.
- Loteamentos e conjuntos habitacionais promovidos pela PMO.
- Apoio às demais iniciativas de regularização.

Critérios de seleção das 31 áreas municipais da Fase I do Programa de Regularização

- Assentamentos com ocupação consolidada, dotados de infra-estrutura e serviços.
- Assentamentos que tiveram algum tipo de intervenção ou urbanização pelo poder público.
- Assentamentos que não estão inseridos em áreas de proteção ambiental, áreas de mananciais e que não possuam áreas de risco.
- Assentamentos localizados em áreas públicas de loteamentos regulares.

Recursos

Existem recursos do orçamento do município de Osasco para a regularização das 31 áreas selecionadas.

Convênios firmados com o Ministério das Cidades garantiram repasse de recursos para a regularização de 11 áreas:

- Convênio 2005 – R\$ 255.450,00 – Áreas AE, AH, BD, BH e CA
- Convênio 2006 – R\$ 292.500,00 – Áreas AF, O, RS, SM, DR e W

Utilização de instrumentos previstos em Leis Federais

Nas áreas municipais ocupadas, a Prefeitura utilizará instrumentos definidos em Leis Federais. Essas leis valem para todo o país. Você vai conhecer os seguintes instrumentos:

- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
- Concessão de Direito Real de Uso
- Autorização de Uso



INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS. VAMOS ENTENDER?

CUEM, CUEM COM AUTORIZAÇÃO D

1 CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

É um direito garantido pelo Estatuto da Cidade e pela Medida Provisória nº 2.220/01 para regularizar áreas públicas onde residam moradores de baixa renda.

A CUEM não é um favor do Poder Público. Quem adquire o direito deve ser atendido pelo Poder Público. Isso acontece porque é um Direito Subjetivo, um direito garantido pela Constituição.

A CUEM é um direito real, isto é, uma relação de direito entre a pessoa e a coisa, no caso o lote que ocupa. É um direito que pode gerar ações contra qualquer pessoa que quiser desrespeitar esse direito, incluindo o próprio Poder Público que concedeu o direito de uso.

A CUEM é formalizada por um contrato entre o Poder Público e o ocupante da área pública. Esse contrato deverá ser levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.



COLETIVA, CDRU E DE USO

A CUEM é um direito adquirido para a vida toda. Mas é importante respeitar a finalidade da concessão e os demais termos do contrato! Para terem **direito à CUEM**, os moradores devem:

- **Morar em terreno público urbano de até 250 m²**
- **Comprovar 5 anos de posse até a data de 30 de junho de 2001**
- **Utilizar o terreno para sua moradia e de sua família**

O que **não pode**:

- **não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural**
- **não pode ter sofrido ação judicial por parte do Poder Público pedindo a desocupação da área**

Se o morador adquiriu o direito, mas estiver em **áreas de risco**, o Poder Público deve resolver o problema do risco ou transferir a família para outro local. O direito se mantém.

2 CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA DE FORMA COLETIVA (CUEM COLETIVA)

Em muitos assentamentos informais não é possível identificar o terreno que cada família ocupa. Por exemplo, as situações em que há várias moradias no mesmo lote: uma casa na frente, outra casa nos fundos, uma casa em cima etc. Nesses casos, como não é possível descrever um lote para cada moradia, a concessão será coletiva. A concessão será registrada em nome de todos os moradores, mas cada um terá contrato em seu nome, indicando a fração ideal que ocupa. Será formado um condomínio, parecido com os prédios de apartamentos. E todos os moradores terão direitos e deveres iguais.

Os **requisitos** são parecidos com os da CUEM individual:

- **Comprovar 5 anos de posse até a data de 30 de junho de 2001**
- **Utilizar o terreno para sua moradia e de sua família**

O que **não pode**:

- **Não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural**
- **Não pode ter sofrido ação judicial por parte do Poder Público pedindo a desocupação da área**
- **Algum morador ficar com fração ideal maior que 250,00 m²**

Diferenças importantes entre a CUEM individual e a coletiva:

- **O terreno pode ter mais que 250,00 m², mas a fração ideal de cada morador deve ser menor que isso**
- **Para comprovar o tempo de ocupação, o atual possuidor pode somar o tempo de posse de quem morou antes dele, sem interrupção**

3 A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

O instrumento da CDRU foi criado por uma Lei Federal, o Decreto-Lei 271/67. A CDRU também pode ser aplicada para regularizar áreas públicas utilizadas para fins de moradia.

Assim como a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, a CDRU:

- É um direito real.
- Será estabelecida através de um contrato entre o Poder Público e o ocupante da área pública.
- Atenderá à finalidade estabelecida, que é a moradia de interesse social.

Esse instrumento vai ser utilizado quando os moradores não conseguirem comprovar o tempo de posse exigido para obter a CUEM.

A CDRU tem um prazo de validade que pode ser certo ou indeterminado. O ideal é a Prefeitura estabelecer um prazo bem longo, algo como 90 anos, dando mais segurança aos moradores.

4 A AUTORIZAÇÃO DE USO

A Autorização de Uso é aplicada na regularização de imóveis públicos utilizados para fins comerciais ou institucionais (igrejas, templos, associações).

Requisitos:

- É preciso comprovar o tempo de posse de 5 anos até a data de 30 de junho de 2001
- O possuidor poderá somar o seu tempo de uso com o dos posseiros anteriores

Conceder a autorização de uso não é uma obrigação da Prefeitura. Deve prevalecer sempre o interesse social.

ZONA NORTE



31 Áreas Seleccionadas para o Programa de Regularização – Fase 1





1º PASSO

Identificação, mapeamento e seleção dos assentamentos informais

Osasco tem cerca de 170 áreas ocupadas por favelas e assentamentos informais. A Prefeitura precisa conhecer muito bem as áreas ocupadas, através de estudos e mapeamentos, para selecionar as que têm condições de serem regularizadas primeiro.

Para começar, estes estudos devem indicar no mínimo:

- Quem é o proprietário do terreno onde se localiza cada assentamento. São feitas pesquisas nos Cartórios de Registro de Imóveis e nos arquivos da própria Prefeitura para descobrir **se o terreno é público ou particular**.
- **Quantas famílias** vivem em cada assentamento.
- O **tempo de ocupação**, isto é, há quanto tempo cada família reside naquele local.
- O nível de **consolidação do assentamento**: como são as ruas, vielas e calçadas e se elas têm iluminação; se existem redes oficiais de água, esgoto e energia elétrica; se há coleta de lixo; se existem escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos dentro do assentamento ou no seu entorno imediato.
- As **áreas de proteção ambiental** ou que oferecem **riscos** à ocupação humana. Muitas vezes, há famílias morando em **áreas com risco** de deslizamento ou inundação. Ou então em locais onde a legislação ambiental proíbe a ocupação. Nestes casos, o Plano de Urbanização deverá prever quantas famílias deverão ser removidas e em que local serão reassentadas.

FÓRUM de REGULARIZAÇÃO



2º PASSO

Garantia de participação da população nos processos de regularização

A participação direta das pessoas envolvidas é fundamental para o sucesso da regularização, tanto para garantir a segurança da posse, como na luta por melhorias na comunidade.

A gestão democrática, por meio da participação popular, está garantida por Lei (Estatuto da Cidade). A Prefeitura criou vários canais de participação popular, como o Orçamento Participativo e os Conselhos Municipais.

Foi criado o Fórum de Regularização, para garantir a participação dos moradores de áreas públicas em processo de regularização.

Através das reuniões gerais e das reuniões do Fórum os moradores poderão:

- Exigir o direito à informação e à participação.
- Acompanhar o processo de regularização dos assentamentos.
- Esclarecer todas as dúvidas e avaliar as dificuldades.
- Contribuir nas atividades de cadastramento e coleta de documentos das famílias.
- Estabelecer estratégias para auxiliar a Prefeitura nos diálogos e negociações com os Cartórios de Registro de Imóveis, Corregedoria, Ministério Público, órgãos estaduais e federais, Câmara Municipal etc.

Fique atento para as datas das reuniões da sua comunidade e do Fórum de Regularização!

Além de garantir a Regularização Fundiária, é importante construir as bases para uma cidade mais democrática.



10

9

8

7

6

5

4

3

2

1



Desafetação
Autorizada



3º PASSO

Projeto de Lei autorizando a desafetação das áreas públicas ocupadas

Os terrenos municipais podem ser Bens dominiais ou Bens de uso comum do povo. Nem todos os terrenos municipais podem ser utilizados para moradia.

Por falta de outras alternativas, muitas famílias construíram suas moradias em áreas públicas que tinham outra destinação. Algumas destas áreas já estão consolidadas, ou seja, já possuem inclusive infra-estrutura implantada e as moradias existem há muito tempo.

Essas áreas públicas precisam ser desafetadas para regularizar a situação de todas as famílias que moram nelas. Especialmente aquelas famílias que não conseguem comprovar o tempo de posse exigido para a CUEM.

A desafetação precisa ser autorizada por uma Lei aprovada pela Câmara Municipal.

O prefeito deve preparar um Projeto de Lei explicando porque aquelas áreas deverão ser desafetadas. O Projeto de Lei deve dizer que nas áreas desafetadas serão desenvolvidos Programas de Regularização Urbanística e Fundiária. Somente depois de aprovado pelos vereadores, o Projeto de Lei vira Lei pronta para ser cumprida.



4º PASSO

Projeto de Lei delimitando as áreas ocupadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

A ZEIS é um instrumento urbanístico e jurídico para garantir o direito à moradia de interesse social. Esse instrumento está previsto em uma Lei Federal chamada Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor do Município de Osasco, Lei Complementar nº 125/04, criou três categorias de ZEIS para a cidade:

ZEIS-1 Terrenos vazios ou subutilizados, privados ou públicos.

ZEIS-2 Favelas, invasões ou loteamentos sociais, em áreas públicas ou de interesse público.

ZEIS-3 Loteamentos populares, incompletos ou carentes de infra-estrutura urbana, pendentes de regularização fundiária, assim como loteamentos irregulares ou clandestinos.

Mas o Plano Diretor só definiu as categorias de ZEIS. Falta mostrar onde ficam as ZEIS, isto é, desenhar um mapa da cidade indicando onde elas estão. Falta também estabelecer as regras especiais para regularizar e urbanizar ou construir nessas áreas da cidade.

Isso será feito através de uma nova lei, a **Lei de ZEIS**.

A Lei de ZEIS deverá indicar as áreas onde é preciso melhorar as condições de vida das pessoas. Tanto para “consertar” o que está ruim, quanto para construir novas moradias de interesse social.

Como toda nova lei, a **Lei de ZEIS** precisa da aprovação da Câmara Municipal.



5º PASSO

Realização do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC)

O levantamento planialtimétrico cadastral é um mapeamento da área que será objeto da regularização.

Esse mapeamento deverá apontar:

- O tamanho da área.
- A localização da área dentro da cidade.
- A localização e dimensões das ruas e vielas.
- A localização e tamanho dos lotes e moradias.
- A existência e localização de infra-estrutura urbana – redes de abastecimento de água e energia elétrica; redes de drenagem; redes de coleta de esgoto.
- A existência de equipamentos públicos dentro da área [escolas, creches, praças, áreas de lazer etc.].

Um dos produtos do LEPAC é uma planta do assentamento informal. A elaboração dessa planta é feita por um profissional especializado: o engenheiro agrimensor ou topógrafo.

Essa planta vai ser a base para:

- Descrever o lote de cada família ou os lotes ocupados por mais de uma família.
- Indicar as áreas que continuarão a ter uso público, como ruas e praças por exemplo.

É medindo os terrenos que saberemos o que é de quem. Essas medidas vão ser colocadas no contrato de cada uma das famílias.

Os profissionais contratados irão até cada área com equipamentos especiais para realizar os levantamentos. Receba bem estes profissionais e contribua para o bom andamento dos trabalhos.



6º PASSO

Realização do cadastro sócio-econômico e coleta de documentos pessoais que comprovem o tempo de posse

Através do cadastramento a prefeitura ficará sabendo:

- Quem nas famílias é responsável pela posse da área ocupada.
- Se a família tem documentos que comprovam o tempo da posse.
- Quais os componentes da família.
- As condições da moradia.
- Quantas famílias ocupam o mesmo lote.

Durante o cadastramento, serão coletados os documentos pessoais e também os documentos que comprovam o tempo de posse do morador. Também durante o cadastro, os moradores receberão orientações para preencherem os requerimentos e as declarações necessárias.

Documentos pessoais: • Carteira de Identidade • CPF

Os documentos que comprovam o tempo de posse dos moradores devem ter o endereço do local de moradia. Alguns documentos que comprovam o tempo de posse:

- Registro das crianças na escola e dos moradores no posto de saúde
- Comprovante de Carteira de Vacinação, onde conste o endereço do morador
- Carnês de crediário
- Contas de água, luz, telefone
- Intimação judicial
- Correspondência recebida via Correio
- Carnê de IPTU
- Documento de Cadastro da Secretaria de Habitação

Receba bem os cadastradores. Responda a todas as perguntas corretamente. Mas fique atento: ninguém cobrará nada pelo cadastro!

DICA: Vá separando os documentos, deixando tudo organizado para facilitar e agilizar o trabalho!



7º PASSO

Registro das áreas municipais nos Cartórios de Registro de Imóveis

O Cartório de Registro de Imóveis (CRI) é o local onde estão registrados todos os imóveis regulares de uma cidade. Esse registro recebe um número que é conhecido como matrícula do imóvel. Toda matrícula deve ter a descrição do imóvel, seu tamanho, localização e o nome do proprietário.

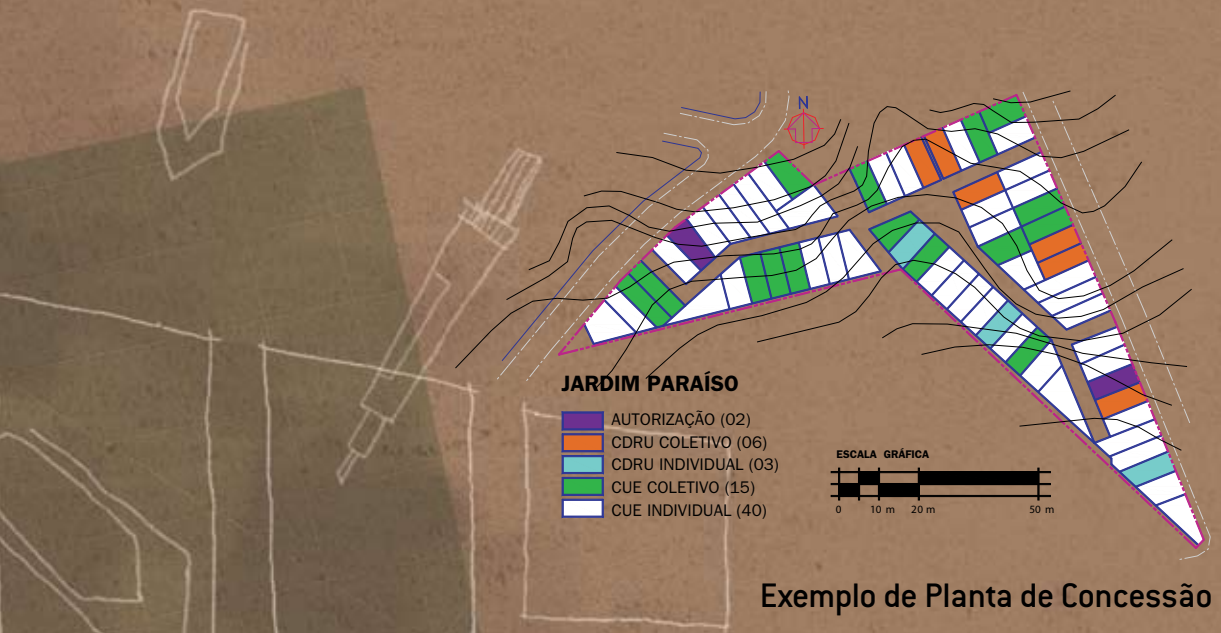
Em Osasco, o 1º CRI cuida da Zona Sul da cidade, isto é, todos os imóveis localizados abaixo da linha do trem. O 2º CRI trata da Zona Norte da cidade, ou seja, todos os imóveis localizados acima da linha do trem.

Muitas das áreas públicas pertencentes ao município ainda não foram registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis. É importante que a Prefeitura solicite a abertura das matrículas das áreas que estão incluídas no Programa de Regularização.

Para fazer esse pedido, a Prefeitura precisa preparar uma planta de cada terreno municipal e também um documento chamado memorial descritivo, contando como é o imóvel.

Essa matrícula ficará conhecida como “matrícula-mãe”. Somente a partir dessa matrícula é que as concessões de uso de cada morador poderão ser registradas no devido Cartório de Registro de Imóveis. É nessa matrícula da área maior que serão registrados os contratos de concessão de uso em nome dos moradores.





Exemplo de Planta de Concessão



8º PASSO

Definição dos instrumentos a serem aplicados em cada situação, elaboração da Planta de Concessão e dos Memoriais dos Lotes

A Prefeitura utilizará vários **instrumentos** para regularização das áreas públicas ocupadas.

Você já conhece os instrumentos para regularização de áreas públicas ocupadas. São esses instrumentos que a Prefeitura irá utilizar:

- **CUEM**: Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
- **CDRU**: Concessão de Direito Real de Uso para Fins de Moradia
- **Autorização de Uso**: Uso não residencial

Juntando as informações da planta do LEPAC com os dados do cadastramento das famílias, será elaborada uma planta chamada de **Planta de Concessão**.

A Planta de Concessão vai indicar:

- O perímetro, isto é, o desenho da área municipal a ser regularizada
- Os lotes individuais ou frações ideais
- Os tipos de concessão ou autorização para cada caso
- As áreas que não poderão ser regularizadas, se existirem

Com a Planta de Concessão definida, cada lote terá um documento chamado Memorial Descritivo. O memorial descritivo diz como é cada lote, seu tamanho e localização.

Especialmente nessa etapa, a Prefeitura garantirá aos moradores a participação democrática. Antes da elaboração final da planta de concessão e antes da elaboração dos contratos, os moradores ficarão sabendo quais instrumentos serão utilizados em cada caso.



9º PASSO

Assinatura do Termo de Concessão

Agora chegou o momento de assinar os “papéis”, de assinar o contrato administrativo com a Prefeitura.

O Termo de Concessão de Uso é um contrato estabelecido entre a Prefeitura e o ocupante da área pública. Esse contrato deverá ser assinado pelo representante legal da Prefeitura e também pelo morador da área pública. **Esse contrato é uma escritura pública!**

Nesse contrato, a Prefeitura ficará conhecida como CONCEDENTE. O morador da área pública ficará conhecido como CONCESSIONÁRIO.

O contrato estabelecerá os direitos e as obrigações para todas as partes envolvidas.

Os principais DIREITOS do CONCESSIONÁRIO (morador):

- Manter a posse, usar, fruir e administrar o bem, respeitando sua finalidade, que é a moradia.
- Transferir a concessão de uso especial para fins de moradia por ato inter vivos ou causa mortis.
- Utilizar os meios legais para a defesa e proteção da sua posse.

Os principais DEVERES do CONCESSIONÁRIO (morador):

- Respeitar a finalidade de interesse social, no caso a moradia.
- Conservar o bem cujo uso lhe foi concedido.
- Responder pelas tarifas dos serviços públicos e encargos tributários.

Os principais DIREITOS do CONCEDENTE (Prefeitura):

- Promover a fiscalização para manter a destinação de moradia do imóvel objeto da concessão.
- Retomar o imóvel, no caso de extinção da concessão.

Os principais DEVERES do CONCEDENTE (Prefeitura):

- Respeitar a posse do concessionário.
- Outorgar o título de concessão especial para fins de moradia para aqueles que preencherem os requisitos estabelecidos nos artigos 1º e 2º da MP 2.220/01.



10º PASSO

Registro dos Termos de Concessão nos Cartórios de Registro de Imóveis

No 7º Passo foi esclarecido que a Prefeitura deveria registrar as áreas públicas nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Se esse passo foi cumprido, cada morador também conseguirá registrar o seu contrato de concessão junto ao devido Cartório de Registro de Imóveis.

O registro no Cartório de Registro de Imóveis garante ao morador a famosa “SEGURANÇA DA POSSE”, que traz muitos direitos importantes:

- poder transmitir o imóvel em casos de herança: de pai pra filho, de companheiro para companheira e vice-versa.
- regularizar a construção na Prefeitura e no Cartório.
- regularizar o comércio na Prefeitura.
- utilizar o imóvel como garantia em pedidos de financiamentos para melhorar ou ampliar a moradia, abrir negócios etc.

Os contratos registrados trazem segurança jurídica aos possuidores.

Ao final dos 10 Passos, o trabalho da Prefeitura do Município de Osasco, da Câmara Municipal e da população garantirão direitos de cidadãos aos moradores das áreas públicas regularizadas!



PERGUNTAS E RESPOSTAS

1. O terreno obtido através da Concessão poderá ser transferido?

Tanto a CUEM quanto a CDRU podem ser transferidas por ato intervivos ou por herança. Isto significa que o beneficiário atual poderá transferir o imóvel para o qual obteve a concessão. Mas alguns requisitos devem ser observados, especialmente nas transferências intervivos:

- respeito ao Princípio da Finalidade, ou seja, deverá ser mantido o uso habitacional de interesse social.
- a transmissão não é da propriedade, mas do USO DO BEM PÚBLICO.
- a Prefeitura continua com poderes de fiscalização e controle administrativo quanto à destinação do bem.
- em todos os casos, os atos de transmissões devem ter registro não só no Cartório de Registro de Imóveis, mas também junto à Prefeitura.

2. Para casas de aluguel, como será entregue o título?

Já foram definidos os critérios?

Com a possibilidade da regularização, muitos locadores podem pretender a retomada de imóveis alugados, instalando a seguir parentes, com o objetivo de que os mesmos tenham o uso legal do espaço ocupado.

O cadastramento é uma das medidas iniciais da atividade de regularização, procurando identificar tais situações.

A solução deve contemplar os seguintes aspectos:

- a própria medida provisória estabelece que o direito não será conferido ao mesmo concessionário mais de uma vez.
- o Poder Público não pode permitir fraudes ou enriquecimento sem causa [possível também entre pobres].
- os conflitos deverão ser resolvidos com observância à legislação e utilizando o bom senso e a negociação.

3. Como será a concessão nos lotes com mais de uma residência?

Quando não for possível identificar o terreno que cada possuidor ocupa, a CONCESSÃO será COLETIVA (Ver mais detalhes da página 10). Os moradores formarão uma espécie de condomínio. Será preciso identificar e demarcar as áreas de uso comum e as áreas de uso privativo. E estabelecer, em comum acordo, as regras para o condomínio. Saiba que todo lote deve ter acesso à via pública. É muito comum o modelo de ocupação do terreno com uma casa na frente e outra nos fundos. O corredor lateral não é rua pública, portanto só existe um lote. É um uso “condomínial”.

4. Em algumas áreas já existem os nomes das ruas, porém não foram emplacadas. Há previsão para isso? Haverá regularização da energia?

O emplacamento é realizado pela Secretaria de Serviços Municipais (SESM) em parceria com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

A regularização completa de uma área envolve também a regularização dos cadastros municipais e a regularização perante as concessionárias de serviços – energia elétrica, água e esgoto etc.



5. IPTU atrasado impede a entrega dos títulos?

Se o IPTU estiver atrasado o título vai ser entregue da mesma maneira.

Mas as taxas que recaem sobre o imóvel são de responsabilidade do concessionário (morador) – água, esgoto, iluminação pública, IPTU etc.

Para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano as prefeituras consideram tanto a propriedade quanto a posse. É bom lembrar que IPTU não é aluguel, nem prestação do terreno. IPTU é um imposto, um tributo.

6. Com os instrumentos CDRU e CUEM há possibilidade de fazer empréstimo na CEF?

SIM. Os títulos de CUEM e CDRU, depois de registrados no Cartório de Registro de Imóveis, garantem o direito de solicitar financiamento para melhorar ou ampliar a moradia. Esses instrumentos podem servir de garantia real nos contratos de financiamento.

7. A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia pode ser extinta?

SIM. Se o morador usar o imóvel para outra finalidade que não seja o estabelecido por lei ou se for comprovado que ele possui ou adquiriu outro imóvel urbano ou rural, o Poder Público pode cancelar o contrato.

8. Quem utiliza o imóvel para fins comerciais pode receber a CUEM?

Não. A CUEM é somente para fins residenciais. O interessado poderá receber uma autorização de uso. Veja os detalhes na página 11. Em casos de uso misto, isto é, residência e comércio, com predominância da utilização residencial, o morador receberá a CUEM.

9. E se a moradia estiver localizada em área de risco?

Se o morador tiver o direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, o Poder Público deverá garantir o direito de moradia em outro local ou aplicar medidas para eliminar o risco.

10. Por que os moradores de áreas públicas não vão receber uma escritura definitiva?

Tanto a CUEM quanto a CDRU são instrumentos de regularização fundiária para garantir a segurança da posse aos possuidores de imóveis públicos. Esses instrumentos também têm caráter de escritura pública. O objetivo é garantir o direito à moradia segura: sem a ameaça constante de despejos. O direito à moradia e à regularização fundiária estão garantidos pela Constituição Federal. Esses instrumentos, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, geram direitos:

- defender a posse contra qualquer pessoa que viole ou prejudique o direito de possuir, utilizar e dispor do imóvel.
- utilização do imóvel concedido como garantia em financiamentos.
- transmissão intervivos ou por herança.

11. A Concessão será no nome do homem ou da mulher.

É necessário ser casado oficialmente?

A Medida provisória estabelece que a concessão será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou aos dois, mesmo se não forem casados oficialmente.



ESTATUTO DA CIDADE Lei Federal nº 10.257/01 que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes para o desenvolvimento de todas as cidades brasileiras.

PLANO DIRETOR é uma Lei Municipal que diz como será o desenvolvimento do município, qual o destino de cada parte da cidade. O Plano Diretor deve ser elaborado com a participação de todos os cidadãos. Em Osasco o Plano Diretor é a Lei Complementar nº 125/04.

POSSE é uma relação entre pessoa e coisa. Quem ocupa um terreno, mas não é o proprietário, está exercendo a posse. A posse é um direito ou interesse juridicamente reconhecido.

SEGURANÇA DA POSSE é a garantia de um lote e uma moradia seguros, sem a ameaça constante de despejos. A utilização de instrumentos reconhecidos juridicamente, registrados em cartório, garante a segurança da posse.

BENS PÚBLICOS são os bens de propriedade do poder público, seja a União Federal, os Estados ou Municípios. Esses bens não estão sujeitos a usucapião.

BENS DE USO COMUM DO POVO são os bens públicos destinados ao uso coletivo, de todas as pessoas. São as ruas, as praças, os terrenos para construção de escolas, creches, postos de saúde, as praias, os rios etc. Esses bens estão afetados e são indisponíveis, isto é, não podem ser vendidos, doados ou permutados, a não ser que uma lei autorize isso.

BENS DOMINIAIS são os bens que estão disponíveis para qualquer destinação. Podem ser vendidos, doados e permutados, respeitando as determinações legais.

AFETAÇÃO afetação é igual destinação. Uma área pública está afetada quando tem destinação certa e específica, por exemplo; uma rua, uma praça.

DESAFETAÇÃO é o ato através do qual um bem público deixa de ter aquele uso específico, mudando de destinação. Quando um bem é desafetado, ele passa a ser bem dominial.

ESCRITURA documento definitivo pelo qual se formaliza a transferência da propriedade de uma pessoa para outra. Normalmente é feita no Cartório de Notas.

REGISTRO é o ingresso, a entrada definitiva, de um novo documento no Cartório de Registro de Imóveis. Somente com o registro é que o comprador passa a ser considerado o “dono” do imóvel.

MATRÍCULA é o número de controle que se dá no Cartório de Registro de Imóveis para cada lote. Cada lote possui apenas um número de matrícula. Se um lote for dividido em dois, nascerão outras matrículas, uma para cada lote.

CONTRATO documento que expressa o negócio firmado entre duas pessoas e que estabelece a vontade das pessoas em comprar e vender, em entregar e receber, em doar. O contrato estabelece direitos e deveres para todas as partes envolvidas.

TÍTULO é o documento pelo qual se reconhece um direito, por exemplo, um cheque. No caso do Registro de Imóveis, o título de proprietário pertence àquele que registra o imóvel em seu nome.

IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano. É um tributo e não uma prestação que se paga pelo uso do lote. A Prefeitura pode cobrar tanto do proprietário, quanto do permissionário ou do posseiro. Os recursos do IPTU são utilizados para manter os serviços da cidade funcionando.

CTM Cadastro Técnico Municipal. É o controle que a Prefeitura faz de todos os imóveis que existem no município, identificando a localização, o tamanho, o que está construído, quem é o proprietário, quem é o permissionário.

APP Área de Preservação Permanente. São as áreas destinadas à preservação ambiental, como as margens de rios, córregos, nascentes e lagoas; os mangues; os topos de morros etc. Essas áreas não podem ser ocupadas por lotes e moradias.

ÁREAS DE RISCO locais que oferecem riscos à vida dos moradores. As encostas de morros, as beiras de rios e córregos, as faixas de transmissão de energia e os locais com dutos de combustíveis são áreas de risco.

FICHA TÉCNICA



PREFEITURA DE OSASCO
Prefeito Emidio de Souza

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
Secretário Sérgio Gonçalves

**Departamento de Habitação
de Interesse Social**
DIRETOR ÁLVARO LUIZ PINHEIRO MELLO

Coordenadores

Projetos e Obras
LUIZ PAULO FRANÇA FILHO
Trabalho Social
MARIA DE LOURDES PAZ RODRIGUES
Regularização Fundiária
PATRYCK ARAÚJO CARVALHO

Texto e organização
PATRYCK ARAÚJO CARVALHO

**Colaboradores em atividades
com as comunidades e preparação
do material para o caderno:**

Equipe Regularização
CLÁUDIA MATIELLO
DENER DIAS FERREIRA
ELIANA SIMÕES DE ALMEIDA
FERNANDO SILVA LEÃO
JONAS SILVEIRA RESENDE
PATRÍCIA CEZÁRIO SPINAZZOLA
RENATA PAULA LUCAS
RITA DE FÁTIMA SANTOS

Textos de Referência:

- **Regularização da Terra e Moradia – O que é e como implementar.**
Instituto Pólis / Acesso / COHRE / FASE / CEF
- **Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos.**
Ministério das Cidades / PUC Minas Virtual

Equipe Social

ANA MARIA PANARELLI
CATICILENE G. M. QUEIROZ
CLEONICE DE OLIVEIRA SILVA
LUZINETE RAMOS BORGES
MIRELLA TRINDADE
MARILENE DE ANDRADE SILVA
ALICE PAIM RODRIGUES
MARIA DOS PRAZERES LEITE
MARIÂNGELA DALTOSE GOMES
ROSELI ALVES DA SILVA
ROSEMEIRE NICASTRO
SONIA COSTA A. SANTOS

Equipe Participação Popular

ALCINDA TEODORO DE OLIVEIRA
ELAINE FERREIRA ROSA
HUGO DONIZETI PAIVA
LEONOR GALDINO DA SILVA
LUIS ANTONIO DA SILVA
MARLUCE TEIXEIRA DOS SANTOS
ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS
ROSELI MOREIRA NUNES
RUDIVAL RIBEIRO PACHECO

Colaboradores externos

GABRIEL BLANCO
ROSANE TIERNO

Projeto Gráfico

ROBERTA ASSE

Assistência de Arte

TERESA MAITA

Ilustrações

ERICO HARA



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA | OSASCO SP
ÁREA EM REGULARIZAÇÃO



**PREFEITURA DE
OSASCO**
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



**PREFEITURA DE
OSASCO**
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



CAIXA



**Ministério
das Cidades**
GOVERNO FEDERAL