



LOTE LEGAL

Programa de Regularização Fundiária
Habitacional e Urbana



Secretaria Municipal
de Desenvolvimento Urbano

O Quadro

Estudos feitos no ano de 2013 para o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS apontou um preocupante quadro de precariedade habitacional de cerca de 2.030 unidades no Município de Castro. Também apontou que, particularmente no quesito regularidade fundiária, havia cerca de 1.520 unidades residenciais passíveis de reassentamento.

Neste panorama de sub-habitabilidade, destacava-se ainda a eloqüente deficiência de serviços urbanos, notadamente no concernente a aspectos de salubridade ambiental. Resumidamente, de cada 10 castrenses, 4 vivem em sub-habitações deficientes de serviços públicos, insalubres e sobre solo irregular.

A reversão deste quadro depende de esforço concentrado da Administração Municipal, atacando de forma planejada e integrada no mínimo três frentes: regularização fundiária, melhoria dos níveis de salubridade dos sítios e melhoria da qualidade habitacional das famílias.



Área de invasão - araucária III

Breve Histórico

O primeiro assentamento irregular na cidade de Castro deu-se há mais de cem anos e permanece irregular até hoje. Trata-se da Vila Poço Grande, mais popularmente conhecida como Vila dos Pacas. Inicialmente abrigou trabalhadores no canteiro de obras da construção da ponte ferroviária, em faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal e, geração após geração, mantém a mesma característica de precariedade.

Nos anos cinquenta do século passado, a Prefeitura Municipal ofertou aos seus operários uma área de terras entre o Campo de Aviação e a Fazenda Cantagalo para que ali estabelecessem suas moradias sem custo para si. Porém, não foi a doação precedida de um projeto adequado de parcelamento, nem de formalidades documentais. A Vila Operária, assim chamada, ainda é considerada como ocupação irregular e carente de melhor infraestrutura.



Nessa época surgem os primeiros loteamentos privados licenciados pela Prefeitura. Na inexistência de uma legislação mais rigorosa, a prática comum era a de apenas parcelar-se o solo, sem maiores preocupações com a topografia do terreno e com a infraestrutura mínima. A documentação também era bastante precária quanto à titulação do adquirente.

Nos anos 70 começam os loteamentos e conjuntos habitacionais promovidos por iniciativa do Poder Público. Loteamentos e conjuntos habitacionais são produzidos, às expensas de programas federais, via BNH e CEF e estaduais,

por interveniência da COHAPAR. Iniciativas do Município se fazem através de conjuntos habitacionais, destacando-se o do Cantagalo, produzido em regime de cooperativa habitacional e inaugurado nos anos 90, referência de qualidade e legalidade à época.

Com o processo de urbanização do Município de Castro, acelerado nos anos 90, novos assentamentos irregulares foram acontecendo em localizações as mais variadas, sempre à periferia da cidade. Notadamente, os mais preocupantes, são os originários da própria iniciativa do Poder Público em produzir solo urbanizado para habitação ou mesmo conjuntos habitacionais edificadas, sem os devidos cuidados de regularização ou fiscalização dos espaços públicos.

Em todas as quadras históricas, verifica-se que, se o Poder Público, pelos seus agentes, se não é o promotor direto das ocupações irregulares, tem um papel de incúria de seu poder de polícia.

A prática de lotear-se áreas sem investimento adequado vem até os dias de hoje. Apenas a partir de 2013 a Prefeitura vem rigorosamente exigindo infraestrutura completa, reserva de áreas legais e documentação correta dos loteamentos. A iniciativa de proceder-se a regularização fundiária só é deflagrada em 2014, quando pela primeira vez se fez orçamento participativo. A comunidade, na ocasião, apontou a necessidade de regularização fundiária como uma das prioridades orçamentárias. Assim, principiou-se o Projeto de Regularização Fundiária da Vila do Tronco, hoje em vias de conclusão. Na sequência, procedeu-se o levantamento do assentamento Cantagalo II, com os mesmos propósitos.

Estas iniciativas, bem recentes, propiciam o resgate deste passivo político e são a fonte motivadora deste programa.



Alagamento no Bairro Arapongas



Área de Invasão - Vila Operária





LOTE LEGAL

Programa de Regularização Fundiária
Habitacional e Urbana

O PROGRAMA

O Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana propõe-se a resgatar este passivo social e urbano, mediante a adoção de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais pela Administração Pública Municipal, que visam à regularização e urbanização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e à cidade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado

Objetivos Gerais



Justiça Social - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, ofertando-lhe um nível adequado de habitabilidade;



Segurança Jurídica - garantia de inclusão territorial e segurança na posse superficiária do solo aos moradores precários em terras públicas ou particulares;



Urbanização Planejada - melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais da área ocupada mediante a expansão dos serviços de infraestrutura sanitária, de transportes e suprimentos urbanos, bem como da disposição de equipamentos de serviços públicos e comunitários, de modo ambientalmente sustentável em articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;



Ordenamento Espacial - Controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização. Lançamento de unidades imobiliárias informais no cadastro tributário municipal.

Objetivos Específicos

- Reparcelamento regular do solo;
- Implantação de infraestrutura básica completa;
- Oferta de equipamentos públicos e comunitários nas proximidades;
- Regularização da situação fundiária do sítio;
- Titulação dos moradores;
- Melhoria da qualidade habitacional;
- Melhoria da qualidade de vida urbana.

Estratégia do Programa

Áreas a Atender

Os assentamentos irregulares urbanos são diversos, aglutinados em pequenos núcleos na periferia do tecido urbano e, via de regra, em áreas públicas de fundos de vales em situação de risco.

Alguns assentamentos são decorrentes de loteamentos privados irregulares, mas a maioria é de assentamentos espontâneos irregulares em áreas públicas (invasões). Os Planos Locais de Regularização Fundiária e Urbana de Interesse Social voltam-se ao atendimento prioritário destes últimos.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social examinou 22 áreas de assentamentos precários, sendo 16 na área urbana da sede, 2 em áreas rurais próximas ao perímetro urbano (Carvoeira e Cem Árvores), 3 vilas com perímetro urbano próprio (Tronco, Socavão e Abapã) e uma localidade rural (Guararema). O total em assentamentos precários é apontado como de 1.500 unidades habitacionais sujeitas a reassentamento.

O Plano Local de Habitação de Interesses Social aponta ainda outras medidas mitigadoras e recuperadoras específicas de cada área, visando ao agrupamento de unidades que deverão ser adotadas caso a caso.

Ações em Andamento

-  **Vila do Tronco** - foi procedido o levantamento aéreo-fotogramétrico, o cadastro físico-territorial, o cadastro sócio-econômico, plantas fundiárias, diagnóstico de regularidade, plano de urbanização. Pendente de encaminhamento o Auto de Demarcação Urbanística e consequente titulação. Adotado como projeto-piloto do programa Lote Legal.
-  **Cantagalo II** - foi procedido o levantamento físico-territorial. Pendente de levantamento sócio-econômico e de projeto do parcelamento com a infraestrutura. Tratando-se de regularização fundiária de loteamento municipal, resolver-se-á a regularização por processo interno, lei autorizativa de doação condicionada e titulação direta.
-  **Portelinha** - área de preservação permanente do loteamento municipal Araucárias III. Consta no PLHIS como contendo 67 unidades habitacionais precárias. Foi objeto de ação de reintegração de posse movida pelo Município. Reapresentada pela atual gestão uma solução moderadora de remoção parcial do assentamento e titulação de alguns possíveis remanescentes de menor impacto na área. Situação pendente de decisão judicial.
-  **Vila do Socavão** - pretendida a totalidade da área urbana, conforme realizado na Vila do Tronco. Em pauta para 2016.
-  **Vila do Abapã** - pretendida a totalidade da área urbana, conforme realizado na Vila do Tronco. Em pauta para 2016.
-  **Vila Operária** - a lançar em setembro 2015, por determinação do Sr. Prefeito.
-  **Vila Farias** - a lançar em setembro 2015, por determinação do Sr. Prefeito.
-  **Terra Nova** - está em andamento a regularização de loteamento particular por processo ordinário. Conta com aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e está pendente de solução a questão de uma área de preservação permanente.

Programas suplementares



Oferta de Lotes Urbanizados - Produção de pequenos desmembramentos em lotes dotados de infraestrutura em áreas ociosas do Município para realocação de moradias em área de risco.



Auxílio Moradia - Uso do Fundo Municipal de Habitação, Infraestrutura e Transportes Públicos para abrigar temporária e transitoriamente as famílias removidas de áreas de risco, até seu assentamento definitivo.



Casa Própria - Encaminhamento prioritário ao programa Minha Casa Minha Vida. Facilitação do acesso às famílias removidas à auto construção assistida e desonerada (p. ex. - Casa Fácil). Melhorias estruturais, funcionais, estéticas e de instalações das moradias remanescentes e regularizadas.

Táticas



GT - interação comunitária - O Programa requer um permanente contato com as comunidades servidas. Considera-se ainda a possibilidade legal de os processos de regularização surgirem da iniciativa popular ou privada. A complexidade temática do programa exige periódicas consultas, levantamentos, pesquisas, oitivas, audiências públicas. O grupo de trabalho interdisciplinar a ser montado deverá desempenhar este papel de interação, integração e mobilização das comunidades em caráter permanente, bem como na fiscalização e orientação às iniciativas privadas de regularizações de interesse específico.



Serviços técnicos tópicos - Os serviços de reconhecimento físico-territorial e social demandam instrumentação tecnológica e profissional especializada não disponível na administração municipal. Levantamentos topográficos, fundiários e documentais, cadastramentos socioeconômicos, análises técnicas de maior complexidade, projetos de intervenção urbanística poderão, topicamente, ser contratados com firmas especializadas pela via licitatória.



Processamento - A sistemática processual será realizada inteiramente pelos canais e recursos humanos disponíveis na administração municipal. Procurar-se-á, como faculta e pretende a Lei, a eliminação de documentos, formalidades e passos burocráticos desnecessários. As ações, por economicidade processual e eficácia de resultados, deverão contar com os funcionários já experimentados em procedimentos assemelhados, em regime de equipe interdisciplinar. Eventualmente, em processos de usucapião coletiva e outros equivalentes, poder-se-á contar com os serviços da Defensoria Pública. O ponto nodal de todos os processos se dá na interface com o Registro de Imóveis, havendo a necessidade de estes procedimentos registrares ficarem centralizados em funcionário do quadro especificamente nomeado como Gerente de Processo.



Recursos Financeiros - Para se fazer frente a despesas de serviços de terceiros e custeio de equipe própria, necessário prever-se dotação orçamentária específica, localizada na SM de Planejamento, a partir do exercício de 2016. Como referência, os custos de serviços mais complexos podem ser aquilatados do projeto da Vila do Tronco e para os serviços básicos o do projeto Cantagalo II.

Operação do Trabalho



Metodologia de Trabalho:

Passo a Passo a ser incorporado como anexo do Decreto regulamentador do Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana.



Início.

As áreas objetos para procedimentos de regularização fundiária, habitacional e urbana, em intervenção global ou parcial, de interesse social ou específico serão selecionadas a partir de:

I- Requerimento do parcelador em processo regular de legalização de parcelamento, originário de ação voluntária ou coercitiva;

II- Solicitação da comunidade interessada através de associação de moradores, cooperativas habitacionais ou grupos de moradores através de mobilização específica;

III- Determinação do Sr. Prefeito.



Seleção da área objeto de demarcação urbanística.

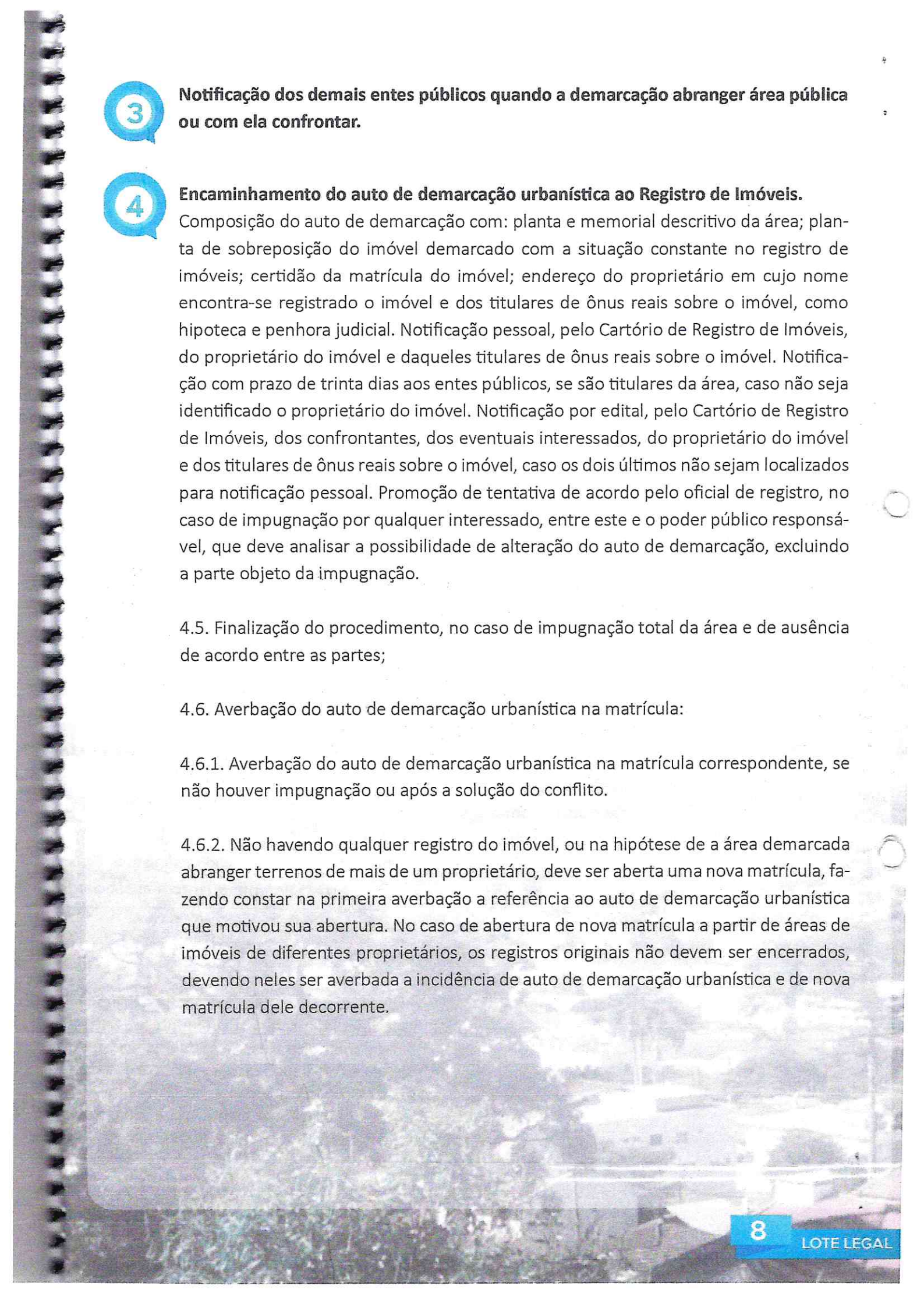
Levantamento da situação da área, incluindo pesquisa Fundiária e Urbana, legislação incidente, situação jurídica, tempo da ocupação, perfil socioeconômico da população residente, entre outros, com o objetivo de caracterizar a Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, com base nos requisitos da Lei.

Análise da viabilidade de utilização do instrumento da demarcação urbanística, considerando as características e o histórico da área, especialmente quanto à ausência de qualquer oposição.



Elaboração do Auto de Demarcação Urbanística.

Elaboração de levantamento planialtimétrico e cadastral do assentamento irregular a ser demarcado. Obtenção de certidão de matrícula, ou transcrição, junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Elaboração da planta e memorial descritivo da área, contendo medidas perimetrais, área total, confrontantes e coordenadas dos vértices definidores dos limites, com base no levantamento planialtimétrico e cadastral e na análise de planta e certidão de matrícula ou transcrição. Elaboração de planta contendo a sobreposição do perímetro da área demarcada com os perímetros dos imóveis registrados no cartório de registro de imóveis, de modo a permitir a perfeita identificação dos títulos atingidos pelo auto de demarcação.



3

Notificação dos demais entes públicos quando a demarcação abranger área pública ou com ela confrontar.

4

Encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis.

Composição do auto de demarcação com: planta e memorial descritivo da área; planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação constante no registro de imóveis; certidão da matrícula do imóvel; endereço do proprietário em cujo nome encontra-se registrado o imóvel e dos titulares de ônus reais sobre o imóvel, como hipoteca e penhora judicial. Notificação pessoal, pelo Cartório de Registro de Imóveis, do proprietário do imóvel e daqueles titulares de ônus reais sobre o imóvel. Notificação com prazo de trinta dias aos entes públicos, se são titulares da área, caso não seja identificado o proprietário do imóvel. Notificação por edital, pelo Cartório de Registro de Imóveis, dos confrontantes, dos eventuais interessados, do proprietário do imóvel e dos titulares de ônus reais sobre o imóvel, caso os dois últimos não sejam localizados para notificação pessoal. Promoção de tentativa de acordo pelo oficial de registro, no caso de impugnação por qualquer interessado, entre este e o poder público responsável, que deve analisar a possibilidade de alteração do auto de demarcação, excluindo a parte objeto da impugnação.

4.5. Finalização do procedimento, no caso de impugnação total da área e de ausência de acordo entre as partes;

4.6. Averbação do auto de demarcação urbanística na matrícula:

4.6.1. Averbação do auto de demarcação urbanística na matrícula correspondente, se não houver impugnação ou após a solução do conflito.

4.6.2. Não havendo qualquer registro do imóvel, ou na hipótese de a área demarcada abranger terrenos de mais de um proprietário, deve ser aberta uma nova matrícula, fazendo constar na primeira averbação a referência ao auto de demarcação urbanística que motivou sua abertura. No caso de abertura de nova matrícula a partir de áreas de imóveis de diferentes proprietários, os registros originais não devem ser encerrados, devendo neles ser averbada a incidência de auto de demarcação urbanística e de nova matrícula dele decorrente.

5

Elaboração do Projeto Local de Regularização.

5.1. Identificação pelo poder público de todas as edificações existentes na área e de seu arranjo em lotes, o que constitui a base para o cadastramento socioeconômico dos moradores;

5.2. Elaboração da planta de parcelamento decorrente do Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana.

5.3. Elaboração do projeto de urbanização.

5.3.1. Sistema viário ajustado ao Plano Diretor;

5.3.2. Delimitação das áreas non aedificandi;

5.3.3. Complementação da infraestrutura de suprimentos;

5.3.4. Edifícios e equipamentos públicos (se necessários);

5.3.5. Extensão de serviços públicos.

6

Análise e aprovação do Projeto Local de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana.

6.1. Licenciamento ambiental e urbanístico junto aos órgãos municipais competentes.

6.2. Expedição de Decreto de aprovação do parcelamento.

7

Registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis, com abertura de matrículas das parcelas resultantes.

7.1. Requerimento de matrícula com:

I – Planta do parcelamento;

II – Memorial descritivo das parcelas;

III – ART ou RRT do profissional responsável técnico;

IV – Decreto de aprovação do parcelamento.

8

Reconhecimento de posse.

8.1. Cadastramento socioeconômico dos moradores de cada edificação identificada na área objeto de demarcação;

8.2. Solicitação pelos moradores, dirigida ao poder público, do título de legitimação de posse comprovando, por meio de declaração, que:

- I- não são concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II- não são beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;
- III- os lotes ou fração ideal não são superiores a 300m² (trezentos metros quadrados);

8.3. Confeção dos títulos de legitimação de posse aos moradores habilitados;

8.4. Registro do título de legitimação de posse na matrícula do lote resultante do parcelamento da área.

9

Urbanização

9.1. Implantação da infraestrutura indicada em (5.3.);

9.2. Execução dos equipamentos indicados em (5.3.).

10

Lançamento cadastral

10.1. BCI das unidades regularizadas;

10.2. Cadastro patrimonial e carga dos bens públicos.



Atores

(cfe. metodologia de trabalho)

Coordenação Geral do Programa
SM de Planejamento

Coordenação dos Projetos Locais
SM de Desenvolvimento Urbano

Promoção de Audiências Públicas, Divulgação e Relações Institucionais
SM de Governo

Passo inicial- (cfe. alternativas de origem)
Fiscalização Municipal / Protocolo
SM de Desenvolvimento Urbano
SM da Família e Desenvolvimento Social
Dir. de Habitação
SM de Governo

Passo 1- Seleção de área
SM de Desenvolvimento Urbano
SM da Família e Desenvolvimento Social
SM de Gestão Pública
SM da Fazenda
Dir. de Meio Ambiente
Dir. de Habitação

Passo 2- Auto de demarcação
SM de Desenvolvimento Urbano
Procuradoria Geral do Município
Dir. de Habitação

Passo 3- Notificações
Procuradoria Geral do Município

Passo 4- Encaminhamento ao RI
Procuradoria Geral do Município

Passo 5- Projetos

SM de Desenvolvimento Urbano
SM de Obras e Serviços Públicos
SM de Infraestrutura e Logística
Dir. de Meio Ambiente
Dir. de Habitação

Passo 6- Aprovações

SM de Desenvolvimento Urbano
SM de Fazenda
Dir. de Meio Ambiente
Procuradoria Geral do Município

Passo 7- Registro do parcelamento no RI

Procuradoria Geral do Município

Passo 8- Posse

SM da Família e Desenvolvimento Social
Dir. de Habitação
Procuradoria Geral do Município

Passo 9- Urbanização

SM de Obras e Serviços Públicos
SM de Infraestrutura e Logística

Passo 10- Cadastro

SM de Fazenda
SM de Gestão Pública

Obs.: Os demais órgãos da Administração Pública participarão topicamente, em forma de consultoria, para aporte de informações, compatibilização de planos setoriais e programação de equipamentos urbanos que vierem a ser implantados.



Atores

Referencial de planejamento

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (a revisar e atualizar)
Plano Municipal de Saneamento Básico (a elaborar nos tópicos Drenagem Urbana e Resíduos Sólidos)
Plano Municipal de Mobilidade Urbana (a elaborar)
Plano Diretor (a revisar e atualizar)
Plano Municipal de Desenvolvimento (a elaborar)
Plano Estratégico de Ocupação Territorial (em vias de conversão em Lei)
Projeto de Regularização Fundiária para a Vila do Tronco (projeto-piloto)

Referencial legal básico

Federal:

Lei Federal nº 6.766/1976 (Parcelamento do Solo)
Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)
Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil)
Lei Federal nº 11.977/2009 (Minha Casa, Minha Vida / Regularização Fundiária)
Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional de Meio Ambiente)

Municipal:

Lei Complementar nº 30/2011 Plano Diretor
Lei Complementar nº 31/2011 Código de Obras
Lei Complementar nº 32/2011 Uso e Ocupação do Solo
Lei Complementar nº 33/2011 Parcelamento do Solo
Lei Ordinária que institui o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana (minuta anexa)
Decreto que regulamenta o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana (minuta anexa)

Referencial bibliográfico para consulta

Pesquisa de Legislação Vigente- anexos do Projeto de Regularização Fundiária da Vila do Tronco- Engefoto
Regularização Fundiária de Interesse Social- Coleção Cadernos do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- nº 5
Estatuto da Cidade- Guia para Implantação pelos Municípios e Cidadãos- Câmara dos Deputados
Manual de Regularização Fundiária Plena- Ministério das Cidades



LOTE LEGAL

Programa de Regularização Fundiária
Habitacional e Urbana

ANEXOS



Secretaria Municipal
de Desenvolvimento Urbano

PROJETO DE DECRETO

(minuta)

Regulamenta o Programa de Regularização Fundiária e Urbana do Município de Castro, elege prioridades e estabelece procedimentos para a Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social no Município de Castro.

O Prefeito Municipal de Castro, considerando a Lei nº ~~xxxx~~/2015 que Institui o Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro, decreta

Art. 1º - Fica aprovado o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Castro que será aplicado como instrumento norteador do Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro instituído pela Lei nº ~~xxxx~~/2015.

Art. 2º - O Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro se desenvolverá por Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana, individualizados por comunidades, tendo prioridade os assentamentos urbanos irregulares situados em áreas de risco, em imóveis de propriedade do Município de Castro, conforme indicado pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único - Os Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana das Vilas do Tronco, do Socavão e do Abapã, tratarão de toda a extensão territorial de seus respectivos núcleos urbanos.

Art. 3º - Fica designado o Secretário Municipal de Planejamento como Coordenador Geral do Programa de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana do Município de Castro.

Art. 4º - Os Projetos Locais de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social serão desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com gerenciamento de implementação da Diretoria de Habitação, apoio da Secretaria Municipal da Família e Desenvolvimento Social e Diretoria de Meio Ambiente e sua implantação será encargo concorrente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Logística.

Parágrafo único - Os procedimentos de produção, análise e aprovação de Projetos de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social se darão segundo os "Procedimentos Gerais para Regularização Fundiária,

Habitacional e Urbana de Interesse Social", anexo I deste Decreto, do qual fica fazendo parte integrante.

Art. 5º - Os procedimentos de Projetos de Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Específico se farão segundo os ritos ordinários de aprovação e regularização de parcelamentos de solo, observadas as especificidades dispostas na Lei ~~XXXX~~/2015 e demais legislação pertinente, bem como o aplicável dos "Procedimentos Gerais para Regularização Fundiária, Habitacional e Urbana de Interesse Social".

Art. 6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.