



Regularização Fundiária e seus impactos no reassentamento **PROBLEMÁTICA URBANA, PROPRIEDADE E SISTEMA REGISTRAL**

Origem do problema urbano brasileiro da atualidade

População (**1900**): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (**2001**): 169.799.170 habitantes

- 81% urbana;
- 19% rural.

CAUSA: ÊXODO RURAL

População do Brasil (**Censo 2010**): 190.732.694 habitantes

- 84% urbana;
- 16% rural.

População do país **estimada em 2013**: 201.032.714
(IBGE, Resolução nº 10/2013).

Conseqüências do problema

- A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades, dando origem ao surgimento de favelas, cortiços, ocupações e à degradação da paisagem urbana, dentre outras graves conseqüências.

Situação grave das favelas

- O **censo do IBGE** revelou que em 2010:
- O Brasil conta com 6.329 favelas (*aglomerados subnormais*) espalhadas por 323 municípios.
- As favelas continuam fazendo parte do cenário urbano brasileiro.
- Nelas residem 3,2 milhões de famílias ou 11,4 milhões de pessoas.
- Entretanto, de acordo com informações de técnicos do Ministério das Cidades, no país há 12 milhões de domicílios carentes envolvendo um total de 40 milhões de pessoas.

A questão da propriedade

- A Propriedade é um dos direitos mais fortemente tutelados pela sociedade humana.

- De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto quanto a vida, quando lhe oportuniza o exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário contra todos aqueles que violam ou atentam contra seu direito.

A propriedade na Constituição

- Dessa forma, o direito de propriedade no Brasil, dada a sua relevância social, não poderia deixar de ser reconhecido constitucionalmente.
- Assim, foi elevado à condição de garantia fundamental, nos termos do inciso XXII do artigo 5º da Constituição de 1988.

Propriedade formal e informal

- *Entretanto pergunta-se:*
- *Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição?*
- A propriedade formal ou a informal?

Regularização da propriedade informal

- Assim, destaca-se a importância dos instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais envolvendo a propriedade informal.

Conceito legal de regularização fundiária

- “A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado” (Lei nº 11.977/2009, art. 46).
- Ao Registro de Imóveis cabe, nesse conjunto, a adoção de diversas medidas visando à *regularização jurídica* do imóvel.

Modalidades de regularização fundiária

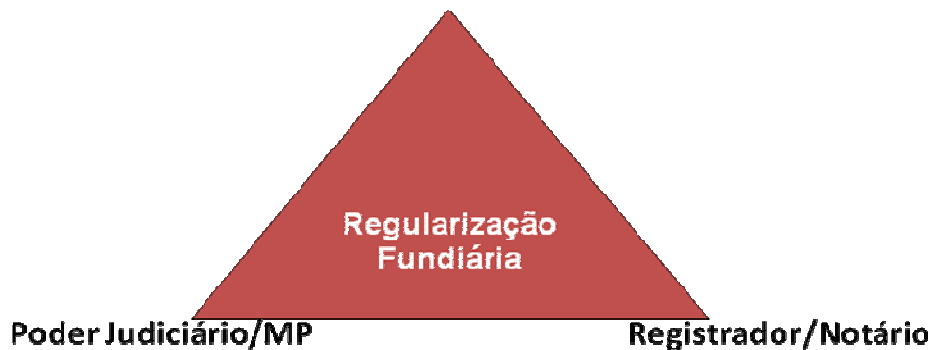
- a) a **regularização fundiária de interesse social**, que é a forma mais popular e talvez a mais revolucionária de nossa história, disciplinada pelos artigos 53 a 60-A da Lei n. 11.977/2009, destinando-se à regularização de imóveis urbanos, públicos ou privados, ocupados de forma consolidada e irreversível, por população de baixa renda, predominantemente para moradia;
- b) a **regularização fundiária de interesse específico**, prevista pelos artigos 61 e 62 da Lei n. 11.977/2009, destinada à regularização de parcelamentos surgidos já sob a vigência da atual Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979), mas que permaneceram em situação de irregularidade quanto ao seu registro de parcelamento perante o Registro de Imóveis;

- c) a **regularização fundiária inominada**, prevista pelo art. 71 da Lei n. 11.977/2009, sendo destinada à regularização de antigos loteamentos surgidos na vigência da legislação **anterior** à atual Lei de Loteamentos (Lei n. 6.766/1979);
- d) a **regularização fundiária de interesse social em imóveis públicos**, autorizada pela Lei n. 11.481/2007, destinada à regularização de imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios quanto à sua ocupação por população de baixa renda para garantia do exercício do direito à moradia, por meio de concessões de uso especial para fins de moradia.

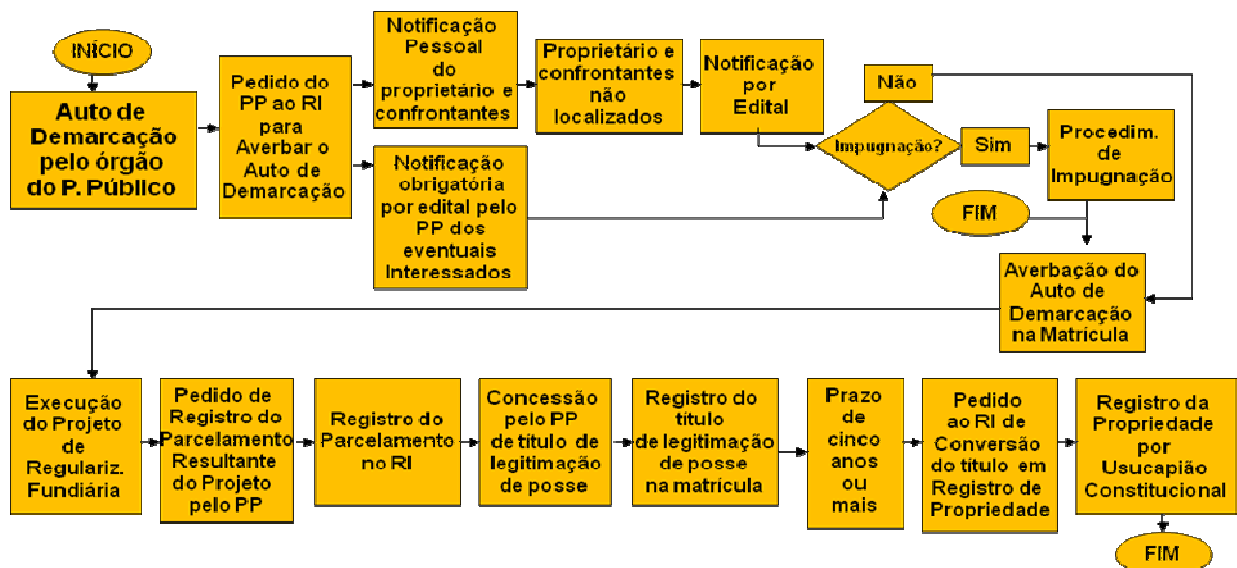
Diagrama da Regularização Fundiária

PRINCIPAIS OPERADORES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Poder Público (Municipal)



FLUXOGRAMA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL



NOÇÕES SOBRE O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

Nosso sistema registral

- Nosso sistema de Registro Imobiliário surgiu em 1864, produzindo atos de efeito apenas **declarativo**.
- Em 1890 surgiu nosso primeiro sistema que produzia atos com efeito **constitutivo** – o Torrens – que era, entretanto, de caráter **facultativo**.
- A partir do Código Civil de 1916, o país adotou um Sistema Registral **MISTO** (constitutivo e declarativo) e de caráter universal e **obrigatório**.
- O atual Código Civil (2002) manteve esse último sistema.

Finalidade do Sistema Registral

O atual Sistema Registral destina-se a:

- declarar direitos;
- modificar direitos;
- constituir direitos;
- extinguir direitos;

E também a gerar:

- publicidade
- autenticidade
- segurança e
- eficácia jurídica.

Características das atividades registral e notarial

- Como se sabe, o **Notário** é o receptor da vontade das partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígios e provando os negócios jurídicos.
- Já o **Registrador** atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da *qualificação do título a ser registrado*, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real. De tal forma, nenhuma máquina ou tecnologia o substituirá. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

O que é o “reassentamento involuntário”?

- Fomos esclarecidos de que, no contexto deste seminário, entende-se por “reassentamento involuntário” à **remoção compulsória** de pessoas que integram um assentamento irregular, para assentá-las em lugar diverso.
- Em termos de regularização fundiária, essa é uma **medida excepcional**, pois o princípio aplicável é o de dar prioridade para a permanência das pessoas na área ocupada (art. 48 e inciso I da Lei 11.977/2009).

O projeto de regularização

- O momento da regularização fundiária no qual pode ser decidida a adoção dessa medida excepcional é o da elaboração do projeto de regularização (art. 51 da Lei 11.977), a ser aprovado pelo Município.
- De acordo com a lei é a necessidade de proporcionar sustentabilidade urbanística, social e ambiental à área ocupada, assim como segurança para situações de risco e a adequação da infraestrutura básica, que poderão determinar medidas que impliquem a remoção de assentados.

Segurança para situações de risco

- Essas **situações de risco** são aquelas previstas pelo parágrafo único do art. 3º da Lei 6.766 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) que veda o parcelamento nas seguintes situações:
 - I - em terrenos **alagadiços e sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - II - em terrenos que tenham sido **aterrados com material nocivo à saúde pública**, sem que sejam previamente saneados;
 - III - em terrenos com **declividade igual ou superior a 30%** (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
 - IV - em terrenos onde as **condições geológicas** não aconselham a edificação;
 - V - em **áreas de preservação ecológica** ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Medidas mitigadoras das remoções

- Para facilitar a regularização de ocupações e evitar ao máximo as remoções, a Lei 11.977/2009 contemplou alguns instrumentos de mitigação, tais como:
 - Autorização para que o Município reduza o percentual de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano (art. 52);
 - Autorização para que o Município, na regularização fundiária de interesse social, use Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 (§ 1º do art. 54);

- Possibilidade de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, mediante anuência do órgão gestor da unidade. (§ 3º do art. 53, incluído pela Lei 12.424/2011).
- Que o Município autorize, mediante estudo técnico (§ 2º do art. 54):
- introdução de sistemas de saneamento básico;
- intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- recuperação de áreas degradadas e não passíveis de regularização;
- melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental;
- Implantação, pelo Poder Público, de sistema viário e de infraestrutura básica.

A legitimação de posse como garantia

- O art. 58 da Lei 11.977 prevê que, depois de realizado o registro de parcelamento, na regularização de interesse social, o poder público concederá **título de legitimação de posse** aos ocupantes cadastrados.
- A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia (Art. 59).
- Esse título de posse é conversível em título de propriedade depois de transcorrido o prazo de usucapião aplicável ao caso específico.

A legitimação de posse como garantia negada aos removidos compulsoriamente

- A Lei 12.424/2011, introduziu uma disposição na Lei 11.977 que certamente exigirá dos operadores das regularizações ainda mais habilidade porque nega aos removidos compulsoriamente, o recebimento do título que lhes garantiria o **direito à moradia** e, posteriormente, a **propriedade plena**:
 - § 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.

Conclusão

- Esses são os breves aspectos que podemos destacar acerca das implicações dos institutos legais da regularização fundiária sobre a questão prática dos “reassentamentos involuntários” ou remoções compulsórias de moradores, realizadas em assentamentos irregulares.

Muito obrigado!
www.lamanapaiva.com.br