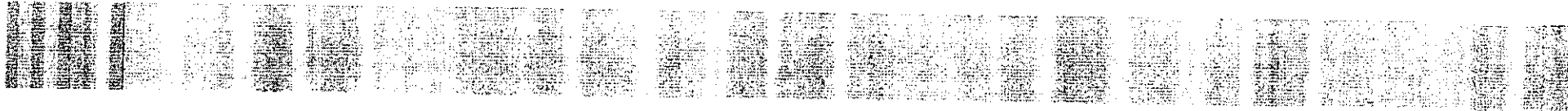


# **Regularização Fundiária**

**Texto elaborado pelo  
Ministério das Cidades**

# Regularização Fundiária

- direitos de propriedade seguros, transacionáveis, bem distribuídos e acessíveis à maioria dos seus cidadãos.
- em processo de melhoria urbanística e ambiental
- reconhecer o direito de todos a estarem inseridos no sistema sócio-econômico vigente.



# Padronização e Fomento da Regularização Fundiária

As ações individuais  
dentro de um Plano  
multi-institucional.

# Dimensão Social da Regularização Fundiária

- 97% das cidades com mais de 500 mil habitantes têm favelas.
- as favelas estão presentes também em 80% de nossas cidades médias entre 100 e 500 mil habitantes, e em 45% daquelas entre 20 e 100 mil habitantes.
- Os assentamentos irregulares ou ilegais estão presentes até em pequenas cidades – 36% das cidades com menos de 20 mil habitantes têm loteamentos irregulares e 20% têm favelas.

IBGE (2000):

# Dimensão Econômica da Regularização Fundiária

- Terra não regularizada é "capital morto" – Hernando de Soto – direitos não representados no sistema legal e que não geram mais valia.
- No Egito, as propriedades dos pobres valem 245 bilhões de dólares, 55 vezes o investimento estrangeiro lá nos últimos 200 anos.
- No México, a fortuna do patrimônio não documentado chega a 315 milhões de dólares – 7 vezes maior que as suas reservas de petróleo conhecidas.
- Nos EUA, 75% de todos os novos negócios começam a partir da obtenção de algum tipo de crédito tendo como garantia uma propriedade: imóveis, terras ou máquinas

# Dimensão Econômica da Regularização Fundiária -2

- Os Estados Unidos por exemplo, a maioria da população não tinha propriedade formal. Por isso, mesmo tendo uma economia energética e dinâmica, eles não estavam atingindo todo o seu potencial. Isso só ocorreu no fim do século 19, quando direitos de propriedade firmes foram estabelecidos.
- A Suíça, no começo do século 20, era o país mais pobre do Hemisfério Ocidental. Só em 1908, quando estabeleceu um sistema nacional integrado de direitos de propriedade, ela começou a se tornar o país próspero que conhecemos hoje.

# Regularização Fundiária é Preocupação Recente

## POSTURAS/ ESTRATÉGIAS

- Absoluta invisibilidade/  
Invisibilização da moradia de  
baixa renda
- Expulsão Aliança  
Sanitarismo/Política Fiscal
- A ambigüidade: Provisão privada  
de lotes e moradias na NÃO  
CIDADE
- A transição: Da provisão privada  
à pública
- Direito à moradia: 40 anos de  
(des)provisão pública de lotes e  
moradias pelo Governo Federal
- **Reconhecimento do Direito à  
cidade, à cidadania e à  
diferença: Regularização  
Fundiária**

## PERÍODO

- Período Imperial e Republicano  
até 1914
- 1915 a 1928
- Década de 30
- Década de 40
- 1950 -1988
- 1989 - 2001
- (Betânia Alfonsín)

## Necessidade de **Padronização de Entendimentos** para o Sucesso da Regularização Fundiária, pois:


- Com a ausência de um consenso nacional sobre o tema, as Regularizações dependem da ação individual dos agentes jurídicos locais.

Necessidade de **Padronização de Entendimentos** para o Sucesso da Regularização Fundiária, pois:

- Em geral, o procedimento de regularização não consegue ser registrado nos cartórios.
- Ex: Porto Alegre, 2001: de 20.500 lotes em processo de regularização apenas 605 tinham sido regularizados

## Necessidade de **Padronização de Entendimentos** para o Sucesso da Regularização Fundiária, pois:

- A proteção dos direitos urbanísticos e ambientais não está coordenada com a proteção ao direito de regularização fundiária.
- Falta de coordenação entre soluções individuais e coletivas.
- Ex: nos parcelamentos cujos possuidores já possuem individualmente o direito ao usucapião constitucional, ordinário e extraordinário, a solução coletiva da regularização esbarra na ausência formal ou material de melhorias ambientais e urbanísticas (que podem estar em *processo* de desenvolvimento)



Pontos a serem discutidos para a obtenção  
deste consenso multi-institucional

**10 propostas.**

# **1. Percepção da Regularização como Processo Social e Jurídico**

Da mesma forma que o processo de ocupação da cidade, e de sua modificação é dinâmico, o processo de regularização também é dinâmico e ocorre no tempo.

A utilização e registro no cartório de planos, prazos e propriedades resolúveis – tal como o loteador privado faz com as “restrições urbanísticas convencionais” pode e deve ser utilizada pelo Poder Público.

## 2. Regularização como Direito Difuso e Coletivo

Há um direito difuso e coletivo em se viver em uma cidade regular. Todos os mecanismos legais para a satisfação de direitos difusos e coletivos pode e deve ser utilizada na regularização fundiária.

Ex: PROVIMENTO Nº 15/2004 do MP/RS para as Promotorias de Urbanismo:

“2. autuar peças de informação, instaurar inquérito civil e promover ação civil pública tendo como objeto a **regularização** fundiária e a proteção ao direito constitucional de moradia;

“3. promover e acompanhar qualquer ação civil ou penal tendo como supedâneo a Lei nº 6.766/79, microssistema do parcelamento do solo urbano, bem como manejar os recursos a elas concernentes;

### **3. Condições para Afetação/Desafetação de áreas públicas**

- 4. Valorização da participação do Ministério Público com
  - (a) registro do Termo de Ajustamento de Conduta com Loteador e/ou Prefeitura, que fixe responsabilidades urbanísticas e ambientais, com prazo; conjuntamente ao registro da regularização;
  - (b) ação civil pública como um dos veículos da regularização fundiária
  - (c) possibilidade de ação civil pública para obtenção de adjudicação compulsória coletiva

- 5. Valorização da Defensoria Pública para a concretização de direitos individuais e coletivos decorrentes

## ■ 6. Diferenciação entre Aprovação e Regularização

## ■ 7. Regularização como atribuição Municipal - em regra

## ■ 8. Elaboração de Modelos Padrão para Regularização Fundiária

- 9. Propostas para viabilização econômica da Regularização Fundiária - que inclua financiamento do ITBI, Registro, Escritura Pública, benfeitorias urbanísticas; utilização de microcrédito e de crédito participativo;

- 10. Valorização da participação dos Notários e Registradores como profissionais especialistas em Direito Imobiliário Registral na análise prévia da regularização fundiária.