

SEMINÁRIO

Novos parâmetros para regularização fundiária urbana e rural

Desafios na aplicação da Lei 13.465/17

Debatadoras:

Luiza Lins Veloso:

Coordenadora do Núcleo de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública do Estado de São Paulo

Em julho de 2017, foi aprovada a Lei 13.465/17 que converteu a MP 759 de 2016 e modificou a Lei do Programa Minha Casa Minha Vida e o Estatuto da Cidade ao estabelecer novos parâmetros para regularização fundiária urbana e rural.

Tendo em vista que esta Lei impacta diretamente nos grupos vulneráveis em situação de insegurança na posse, o seminário irá discutir o seu conteúdo e aplicabilidade.

Rosane de Almeida Tierno:

Advogada urbanista, membro do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico

Data: 10 de outubro de 2017 (terça-feira), às 14h

Local: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Rua Dom Rodó, 140 – Ponte Pequena (próx. Metrô Armênia)

Tel: 3322-8604

Inscrições: <https://goo.gl/1QAnjL>



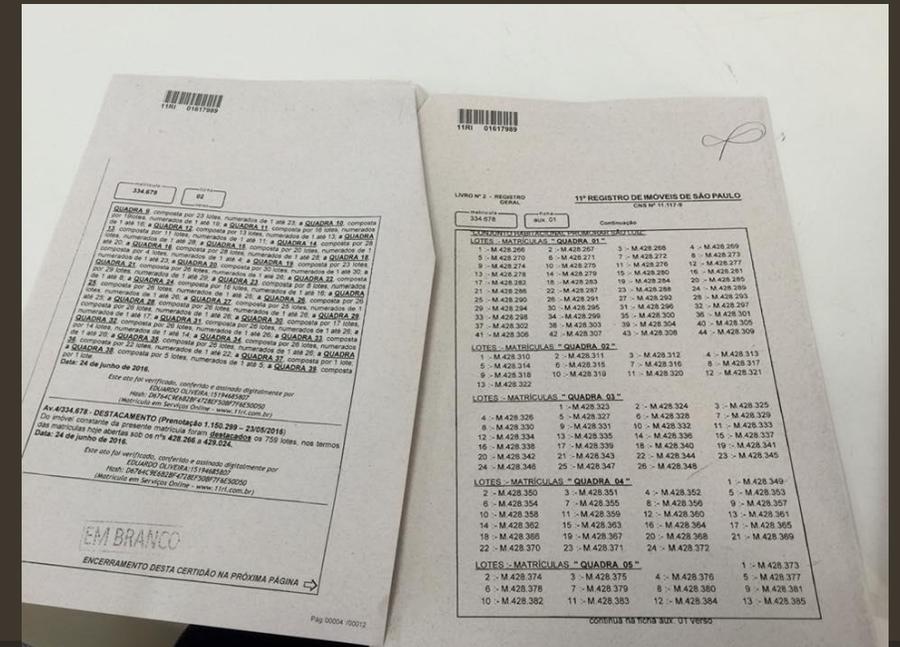
Novos Parâmetros para a Regularização Fundiária urbana e rural

A Lei nº 13.465/17 e suas PerverCidades

Rosane Tierno - São Paulo - 10/10/17

PerverCidade 0 – Cidade Mercado x Cidade Direito

- Cidade – propriedade como mercadoria x Moradia Direito – Função Social da Propriedade
- Hernando de Sotto
- Precarização da Moradia – Direito de Propriedade



PerverCidade I – Revogações insensatas

- Destruição do marco normativo da Regularização Fundiária com apenas 07 anos de vigência - Cap. III da Lei 11.977/09 e dispositivos da Lei Nacional de Registros Públicos e + 20 legislações alteradas

✓ Exigirá ajustes:

Provimentos dos Tribunais de Justiça

Legislações urbanísticas municipais: Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação de Solo

- ✓ Paralisação dos procedimentos de Regularização Fundiária



PerverCidade II

✓ Engodo da Simplificação Legislativa

Substitui definições sem trazer conteúdos técnicos -
"Núcleo", "Reurb", "Reurb S", "Reurb E", "ocupantes"

Capítulo de Registro da Regularização – praticamente
Ctrl C Ctrl V da legislação revogada

Registro da listagem de ocupantes em substituição ao
registro dos títulos – **Problemas a vista**

CRF – Título Executivo sem normatização

Conceito de Regularização Fundiária – Betânia Afonso – Lei 11.977/09

"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."

PerverCidade III - Legitimação Fundiária

- Criada para o urbano mas total ênfase no RURAL
- ***Forma originaria de aquisição??***
- Áreas Particulares – Forma oblíqua de usucapião – sem marco temporal constitucional e sem *animus domini*
- Áreas Públicas (UNIÃO) – bens públicos não prescrevem – regularização da grilagem – conjuntos habitacionais de média / alta renda

“*Não apenas a lei produz ilegalidade e injustiça, mas também a ilegalidade e a injustiça produzem a lei.*

James Holston, Companhia das Letras

Reforma agrária, como apontam os autores de “Dono é quem desmata”, foi substituída por “regularização fundiária”. E, neste ponto, já é possível compreender o que “regularização fundiária” está significando hoje.”

Eliana Brum, Artigo El País, 03/10/17

PerverCidade IV – Licenciamento Ambiental



Alterações ambíguas - *Inaplicabilidade*

- **Código Florestal** - Art. 3º. IX, d) a regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009
- ~~§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior. (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)~~

PerverCidade V - Autonomia Municipal

ZEIS

- Lei 11.977/09 – 1º conceito nacional de ZEIS
- MP 759 – suprime ZEIS
- PLV 12/17 – Reinsere as ZEIS com ressaltos
- Não condicionar a regularização à ZEIS – **invasão competência constitucional municipal**

Habite-se

- Permite regularização de conjuntos habitacionais e cortiços sem habite-se – **invasão competência constitucional municipal**

Redação 13.465/17 - Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

PerverCidade VI - Alterações do Estatuto da Cidade

- Altera modo de cálculo da CUEM COLETIVA e da USUCAPIÃO COLETIVA
- Usucapião coletiva pode ser utilizada para média e alta renda
- Revoga art. 42 – A – Áreas de Expansão Urbana
- Altera art. 46 – Consórcio Imobiliário Urbano

~~Art. 42-A. Os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana no qual constarão, no mínimo:—~~

~~§ 1º Consideram-se áreas de expansão urbana aquelas destinadas pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano a partir da publicação desta Medida Provisória.—~~

~~§ 2º O Plano de Expansão Urbana deverá atender às diretrizes do Plano Diretor, quando houver.—~~

~~§ 3º § 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano em áreas de expansão urbana ficará condicionada à existência do Plano de Expansão Urbana~~

Usucapião Coletiva

Foi
suprimido
“BAIXA
RENDA”

Redação Original (art. 10)

Art. 10. As áreas urbanas com mais de 250m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por **cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural

Redação 13.465/17 do art. 10

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m² por possuidor são susceptíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Cabe usucapião
coletiva em ÁREAS DE
MÉDIA E ALTA
RENDA

- Permite Usucapião coletivo em REURB E
- Altera critérios Objetivos da área usucapienda

Consórcio Imobiliário Urbano

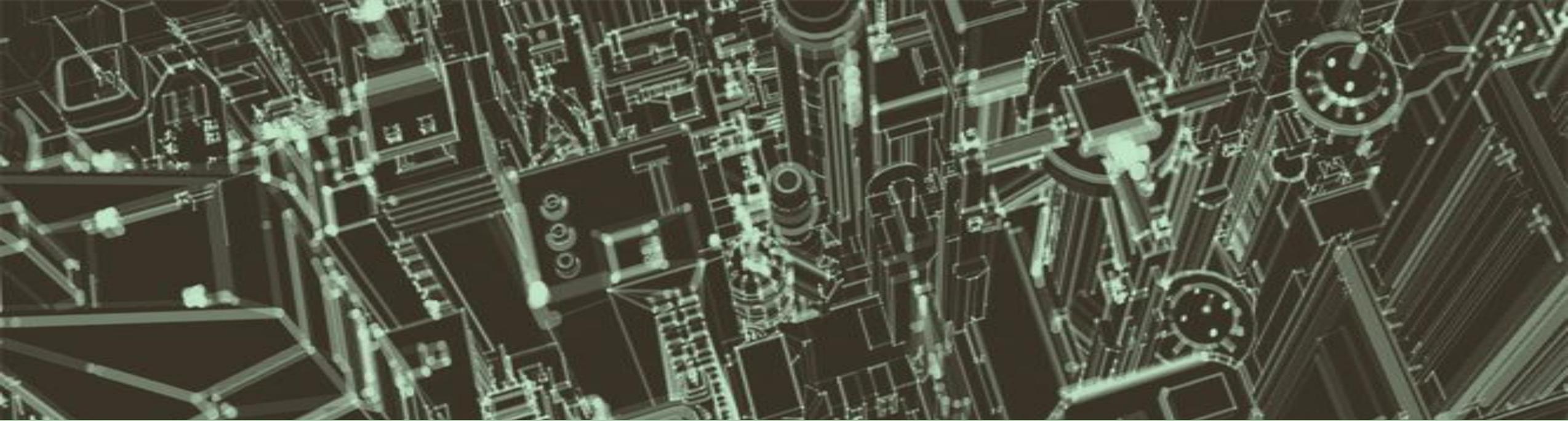
Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, ou **objeto de regularização fundiária urbana** para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de **viabilização** de planos de urbanização, de **regularização fundiária** ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

Não há garantia de retorno da população removida

PerverCidade VII - Condomínio de Lotes Fechamento de Loteamentos

- Condomínio de Lotes – Alteração do Código Civil permitindo a implantação de NOVOS condomínios fechados
- Admite o fechamento dos loteamentos – alteração da Lei 6766/79 – loteamento de acesso controlado -
- *§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”*



Obrigada

Rosane Tierno – ratierno@gmail.com

