

Projeto Papel Passado - Rio Grande

"A regularização fundiária promovendo o direito à cidade e a moradia"

O projeto Papel Passado Rio Grande tem por objetivo realizar a regularização fundiária dos assentamentos informais da cidade de Rio Grande, e com isso garantir o direito à moradia, promover o direito à cidade e a cidadania dos seus moradores.

A Regularização Fundiária é um processo conduzido em parceria entre poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídicas, urbanísticas e sociais de uma intervenção que, prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, promover a melhoria no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentivar o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto.

Regularização Fundiária



O Direito à Moradia Adequada

O direito à **moradia adequada** é um dos direitos humanos mais importantes. Para se ter direito à moradia adequada é necessário dispor de um local onde a pessoa possa se abrigar, onde o espaço garanta a segurança, a iluminação, a ventilação, a infraestrutura e os serviços básicos sejam adequados, todos a um custo razoável.

assentamento
informal

ocupação

área irregular

loteamento
clandestino

Distintas **tipologias**, mas todas são formas de ocupar o solo urbano na qual as pessoas não possuem o título ou, estes títulos são precários ou seja, frágeis legalmente. O **título** é a matrícula do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis em nome do morador.

A **posse** é o uso de um imóvel sem que o morador tenha título registrado no cartório de registro de imóveis. A posse gera direitos, inclusive de defesa da moradia contra terceiros e também o direito de regularização do imóvel no nome do morador caso comprovado o tempo de uso, a situação do imóvel, a finalidade do uso entre outras.

Matricula é o documento que contem toda a descrição do imóvel: metragem e com quem faz divisa e onde consta o nome de quem pertence o imóvel.

A **Regularização da Posse** acontece quando o morador que vive num imóvel sem título consegue registrar o imóvel no seu nome no cartório de registro de imóveis. O documento que comprova o registro se chama matrícula do imóvel. O objetivo da regularização da posse é garantir segurança na posse aos moradores, evitar ameaças de despejos, incluir o bairro na cidade formal e garantir melhorias urbanas na comunidade, como vias transitáveis, passeios públicos, esgotamento pluvial e sanitário, iluminação pública, acesso a água, áreas de lazer, serviços públicos em geral.

Regularização Fundiária

"É um processo jurídico, físico, social e ambiental, que objetiva incluir na cidade populações moradoras de áreas informais, implicando a garantia da posse, a melhorias do ambiente urbano e da habitabilidade das moradias, o resgate da cidadania e a qualidade de vida da população beneficiária"

A Regularização Fundiária é dividida em Etapas que são interdependentes, ou seja: uma etapa depende da outra



Etapas da Regularização Fundiária

1 organização da comunidade

É pressuposto para a concretização de todas as demais fases do processo, envolvendo a participação de moradores, em todas as etapas da regularização fundiária. Permite o impulso inicial do processo e a fiscalização das demais etapas.

2 caracterização do assentamento

Trata-se de um procedimento preliminar que envolve a pesquisa fundiária e a identificação das legislações incidentes e visa identificar a tipologia do assentamento, conforme tipo de propriedade, de irregularidade e suas características físicas e sociais.

3 levantamento topográfico

Identificação das características físicas e topográficas da ocupação, ou seja, é uma espécie de fotografia da organização do espaço no momento inicial do processo. Deve ser realizado por técnicos especializados, de empresas privadas ou do Poder Público. Fornece elementos para o diagnóstico territorial e permite a elaboração do plano de urbanização.

4 pesquisa social / cadastramento

Caracterização social e econômica do assentamento e identificação das famílias. É realizado por técnicos sociais e acompanhado por representantes da comunidade. Permite reunir as informações necessárias para instruir as ações judiciais ou administrativas para a regularização fundiária e para elaborar os contratos para a transferências dos lotes para os beneficiários

5 diagnóstico territorial / plano de urbanização

O diagnóstico territorial identifica as condições físicas e ambientais do território e a viabilidade de uso e ocupação do mesmo. A partir do diagnóstico, define-se um plano para qualificação / complementação da urbanização e um projeto para parcelar o solo, ou seja, dividir a área toda (gleba) em lotes, de acordo com a forma de ocupação existente e respeitando todas as limitações e fragilidades do território, bem como explorando as suas e potencialidades e fortalecendo as suas relações com o bairro e a cidade.

6 aprovação do plano de urbanização

O plano de urbanização / projeto urbanístico deve ser analisado e aprovado pelos órgãos competentes do município (planejamento e meio ambiente, etc) e também pela comunidade beneficiária.

7 regularização da base imobiliária

É a regularização da área total ocupada pelos moradores no cartório de Registro de Imóveis. O perímetro de toda a área ocupada deverá estar identificada numa matrícula única no cartório.

8 aprovação de normas (leis) na Câmara de Vereadores do Município

São necessárias duas leis para aprovação na Câmara. A primeira lei (ZEIS / AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social) regulariza o bairro inteiro, a partir da formas de uso e ocupação do solo existentes e respeitando princípios de habitabilidade. A segunda lei, trata sobre a maneira de transferir os lotes do proprietário (poder público) para os moradores / beneficiários. Nos casos de ocupações em áreas públicas, é necessário uma lei que autorize o município a transferir os lotes, a qual deve ser submetida a aprovação da Câmara de Vereadores.

9 definição da política de transferência da posse

O Município deve definir conjuntamente com a comunidade como vai fazer a transferência da posse, definindo de ela será onerosa ou não, a forma de pagamento e o tipo de título: posse, doação, concessão, compra e venda, aforamento, entre outras.

10 entrega dos termos administrativos e registro no Cartório de Registro de Imóveis

É o ato final da regularização fundiária. O morador recebe o Termo Administrativo em seu nome para registro no cartório de Registro de Imóveis. O cartório emite então a matrícula do imóvel aparecendo o morador como adquirente.

legislação

Constituição Federal – art. 182 e segs.
Estatuto da Cidade – lei 10257/2001
Lei federal: 11.977/2009 / 13.465/2017 / 6.015/1973
Lei do Plano Diretor da cidade do Rio Grande 6585/2008

atores

Comunidade / Associação de Moradores
Prefeitura Municipal
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
Câmara de Vereadores