



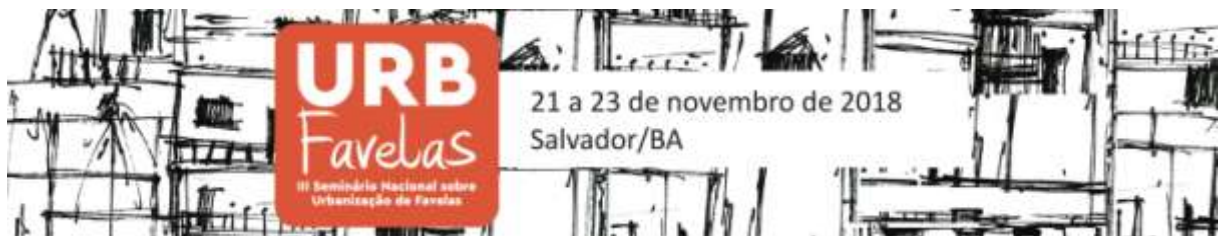
III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PAC NA ÁREA DE MARIA CRISTINA PELA NOVA LEI
13.465/2017 - MUNICÍPIO DE MESQUITA

Maria Olinda de Souza Sampaio (Universidade Geraldo Di Biasi) - correio.mosaico@gmail.com
Doutoranda em Projetos

Roberta Bernardi Athayde (Mosaico Consultoria) - r.athayde@hotmail.com
Mestranda em Direito

Isanda Souza da Silva (Universidade Geraldo Di Biasi) - isandass@yahoo.com.br
Especialista em Arquitetura e Urbanismo



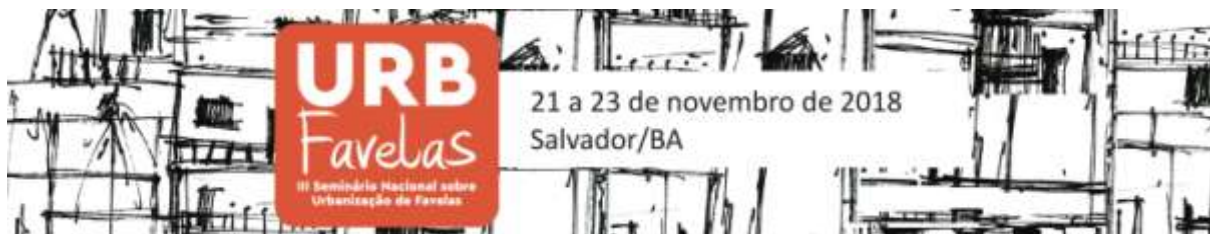
ST-4: A Nova Lei de Regularização Fundiária

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PAC NA ÁREA DE MARIA CRISTINA PELA NOVA LEI 13.465/2017 - MUNICÍPIO DE MESQUITA

RESUMO

A Regularização Fundiária nas obras do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento do Ministério das Cidades, tem se mostrado ineficiente, pois os municípios não possuem uma secretaria específica que cuide da área. A maioria dos municípios de pequeno porte possuem essas secretarias agrupadas e isso que poderia ser uma grande ajuda na aprovação desses projetos, acaba se tornando difícil o entendimento entre secretarias. O estudo de caso apresentado faz parte dos projetos iniciais do PAC, quando a regularização fundiária era parte do contrato de obras, vinculando a regularização fundiária ao contratado da execução das obras. Assim, nem sempre havia uma regularidade no projeto de regularização fundiária, pois a empresa das obras nem sempre segue uma linearidade de execução, tem contrato suspenso, aditivos de prorrogação e outras situações que limitam a atuação. O contrato da Área de Maria Cristina passou por todas essas fases e se prolongou de 2014, quando do início das obras, até a data atual (2018). Juntou-se ainda a dificuldade com o Registro de Imóveis da região e a mudança da Lei Federal 11.977, para a Lei Federal de Regularização Fundiária, 13.465 de 11 de julho de 2017 criando novos instrumentos para a regularização.

Palavras-chave: Regularização Fundiária Urbana. PAC - Programa de Aceleração do Crescimento. Regularização Urbanística.



Maria Olinda Sampaio
Roberta Bernardi Athayde
Isanda Souza da Silva

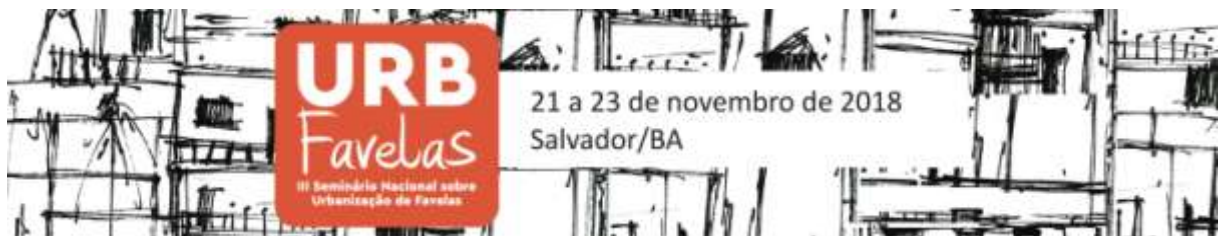
1 INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana é uma das principais diretrizes da política habitacional definida pelo Ministério das Cidades. Trata-se de um programa que, para resolver uma situação de conflito (a informalidade), reconhece direitos e situações consolidadas no tempo, cujo raio de impacto é sentido dentro e fora do assentamento. Sua essência é a mudança de *olhar* do Poder Público que se volta para o *reconhecimento* do direito dos ocupantes de assentamentos informais dos centros urbanos à moradia digna e à segurança de posse.

O PAC - Programa de Aceleração do Crescimento trouxe junto essa questão da regularidade urbana e dessa forma todos os contratos tiveram o projeto de regularização fundiária incluído nas áreas de intervenção por ele abrangidas.

O loteamento Parque Maria Cristina iniciou esse processo em 2014, e teve dificuldades junto ao Cartório de Registro de Imóveis (2º RGI - Mesquita), para a liberação de certidões de ônus reais dos lotes envolvidos no projeto. Desde o início do projeto contactou-se este RGI para realização da pesquisa fundiária, mas não houve a cooperação desejada e com isso somente em 2017 conseguimos, com a ajuda da Corregedoria de Justiça, um comprometimento deste 2º RGI-Mesquita na busca de registros na área de intervenção. Juntou-se ainda a modificação da lei 11.977/2009, substituída pela atual 13.465/2017, que incorporou diversas modificações.

Dessa forma parte do trabalho apresentado anteriormente à CAIXA teve de ser revisto, pois passou-se a utilizar o novo instrumento de REURB-S, dado pela nova Lei 13.465/2017, que por ser um instrumento novo necessitou do aval da Procuradoria Geral do Município para dar parecer do procedimento que deveria ser seguido. Essa consulta foi feita formalmente pela SEMMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, e assim a área de intervenção foi classificada como modalidade REURB-S através do Decreto nº 2.282 de 09/05/2018. Dessa forma pudemos dar continuidade ao processo de regularização da área.



2. A Lei 13.465/2017

A nova lei incorporou as demais legislações existentes nessa área, alterando ou revogando diversos artigos.

"**Art. 1º** - Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências."

Assim, o TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS - Seção I - Da Regularização Fundiária Urbana, da referida lei, em seu artigo nono institui as normas e objetivos de sua utilização:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. [Ver tópico](#)

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I- identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

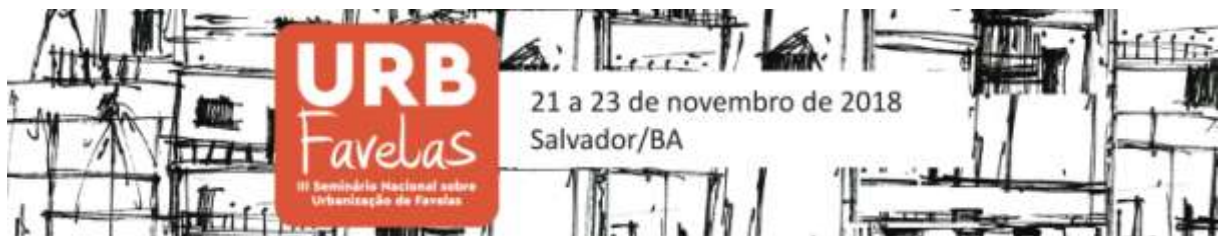
IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V- estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI- garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII- garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;



IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Artigo 11, **§ 1º** Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

Trouxe diversas alterações à anterior, criou o instrumento da REUB-S que pode substituir a ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social e/ou prescindir dela. O novo instrumento compreende duas modalidades: a REURB-S (de interesse social) e a REURB-E (interesse específico), conforme artigo 13.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

O procedimento do Auto de Demarcação Urbanística:

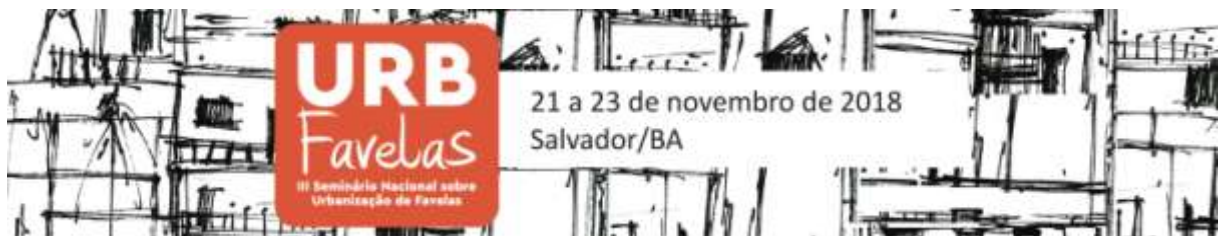
Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.



Art. 22. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

Fases da REURB:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Competência para aprovação:

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF):

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

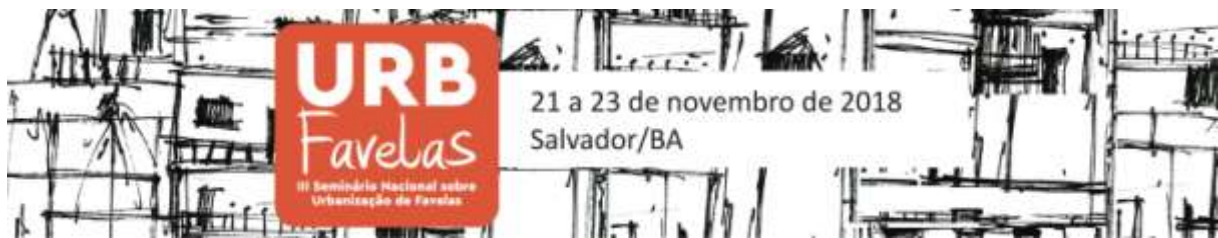
II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.



3. O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

O projeto de execução das obras teve início em 2007 e contemplou diversas ruas da localidade Maria Cristina. A regularização fundiária teve início em 2014, segundo a metodologia de trabalho apresentada no Termo de Referência do Edital.

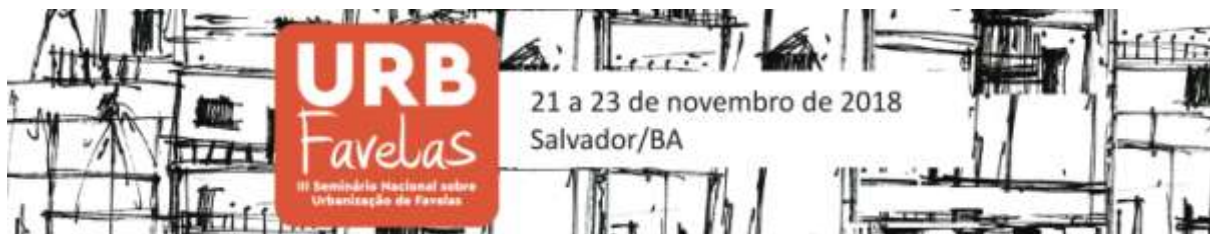
Foram desenvolvidos os materiais de divulgação do projeto e elaboradas assembleias na área para que os moradores entendessem o projeto e o processo de regularização nas áreas atendidas pela obra. Em seguida foi realizada a etapa de qualificação dos moradores, para se conhecer os dados fundiários de Maria Cristina.

Em paralelo foi contatado o 2º RGI - Registro Geral de Imóveis do Município de Mesquita referente à área do projeto e solicitado pesquisa sobre a situação dos lotes existentes na área. Uma dificuldade neste caso, já que não houve grande interesse em fornecer os documentos que podiam e se constatou depois que existiam, para viabilizar o instrumento à época escolhido, o Auto de Demarcação pela lei 11.977/2009 e proceder ao andamento do projeto e sua finalização.

Com todas as dificuldades encontradas, registro de imóveis, mudança de prefeito e de profissionais envolvidos no processo, percorremos um longo caminho, que começou a ter algum sucesso com a ajuda da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro, que através de reunião conjunta, CAIXA, RGI e Prefeitura, chegaram a um acordo e o RGI concordou em verificar se haviam registros na área de intervenção do PAC. As certidões de ônus reais identificaram registro nas quadras 1, 3, 82 e 83. Nas demais não foram encontrados registros.

De posse dos documentos disponibilizados pelo 2º RGI - Registro Geral de Imóveis do Município de Mesquita, demos início aos trâmites dentro da prefeitura para se efetivar a regularização fundiária.

O desenvolvimento dos autos de demarcação foi elaborado já pela nova Lei Federal de Regularização Fundiária, 13.465 de 11 de julho de 2017, conforme Inciso I do parágrafo 1º do art. 19 e parágrafo 1º ao 6º do art. 20, e Provimento CNJ nº 44 de 18 de março de 2015. Bem como contemplando as diretrizes da Prefeitura, através da SEMMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.



3.1 Localização do Município e Área de Intervenção

Dados do Censo 2010 do IBGE indicam uma área Territorial de 41,60 Km² (**Urbana: 14,13 Km²** - Área Verde: 27,47 Km²), para uma população de 168.376 habitantes, tendo uma densidade demográfica de 4.310,48 hab/Km². Possui 38.955 domicílios, destes 145 improvisados segundo dados da Fundação João Pinheiro. Está inserida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Figuras 1 e 2 Localização no Estado do RJ e Município de Mesquita



Fonte: Diagnóstico da área de Intervenção

Figura 3 - Bairro Rocha Sobrinho e Área de Intervenção



Fonte: Diagnóstico da área de Intervenção

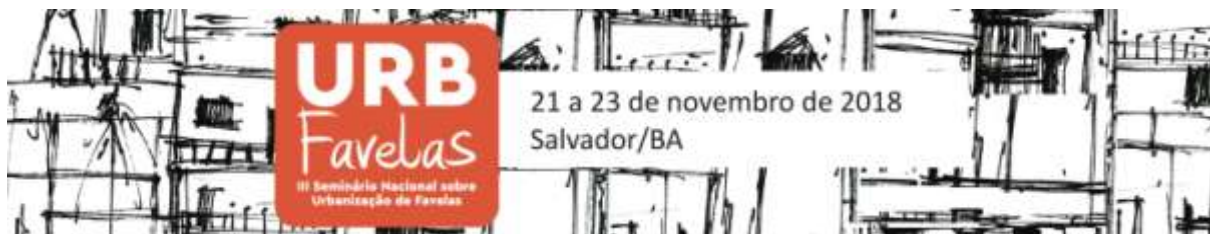
DADOS GERAIS

Equipamentos Urbanos: 32 Escolas Municipais, 48 Unidades de Saúde - MAIS-SUS, 05 Telecentros, 20^o BPM – Batalhão de Polícia Militar e 53^a DP – Delegacia de Polícia Civil. Transporte Rodoviário: 11 empresas de Ônibus Intermunicipais e 03 Linhas Alternativo/Complementar. Transporte Ferroviário Supervia: Japeri-Central do Brasil-Japeri PMM. Possui 6 Unidades Assistenciais e 4 Unidades de Geração de Trabalho e Renda.

Tabela 1 - Quantidade de domicílios do Contrato

Nome da área	Distrito/Bairro	Ano de Ocupação	Domicílios
Maria Cristina	Rocha Sobrinho	1950	301

Fonte: Edital de Licitação do Projeto de Regularização.



A área de Intervenção é proveniente de um parcelamento original (PAL29/46), no qual apresenta lotes em sua maioria de 500m², dimensões de 50x10m, mas hoje já divididos seja por venda de parte do lote ou por divisão interna na figura de pequenas vilas. Novo PAL (27/52) foi efetuado juntando as quadras 72 e 73 e transformando-as em três novas quadras.

Figura 4 - Limite da Área de Intervenção



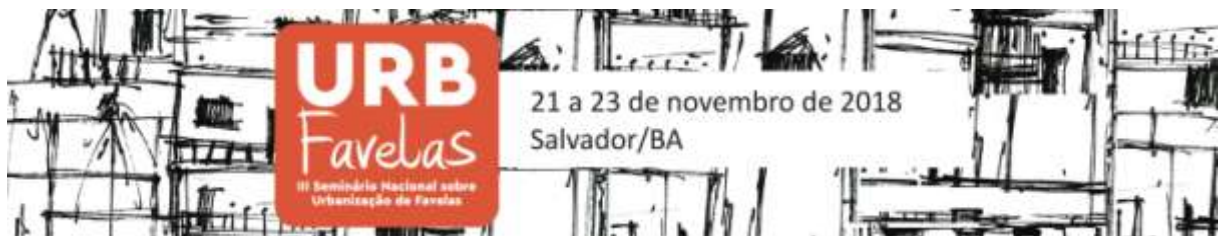
Fonte: Prefeitura e ALPHA3, produzida pela Autora.

O projeto de Urbanização da área de Maria Cristina, teve a execução de saneamento das ruas: São Salvador, Av. Coelho da Rocha (parte), Ermelinda, Inar Figueiredo, Magalhães Pinto, Dr. Carvalhaes e Dr. Álvaro Lessa.

Figuras 5 e 6 - Fotos da Placa de Obra e da rua Principal São Salvador



Fonte: ALPHA3



3.2 Metodologia de execução do projeto

Para cumprimento das ações do projeto, foi estabelecido um escopo básico, que se destina a fornecer elementos técnicos para: Caracterizar; Definir; Subsidiar; Orientar; Referenciar e Consolidar a proposta de Intervenção. Esse escopo vai abranger os itens contemplados na Metodologia de Trabalho.

A metodologia do trabalho está desenvolvida de forma a contemplar a interdisciplinaridade do processo de regularização fundiária, e a integração dos setores públicos e privados envolvidos neste projeto.

Foram desenvolvidas as seguintes atividades:

1 - Dimensão Social

a) Participação da Comunidade em todas as etapas do Processo:

- Mobilização Comunitária;
- Material de Divulgação;
- Reuniões com moradores de atores da área;
- Cadastro de qualificação.

b) Identificação das Informalidades e dos Conflitos existentes:

- Identificação das lideranças comunitárias e outras das áreas de intervenção;
- Levantamento e Identificação de informalidades e conflitos;
- Levantamento socioeconômico das famílias residentes nas áreas de intervenção, com identificação dos diversos segmentos.

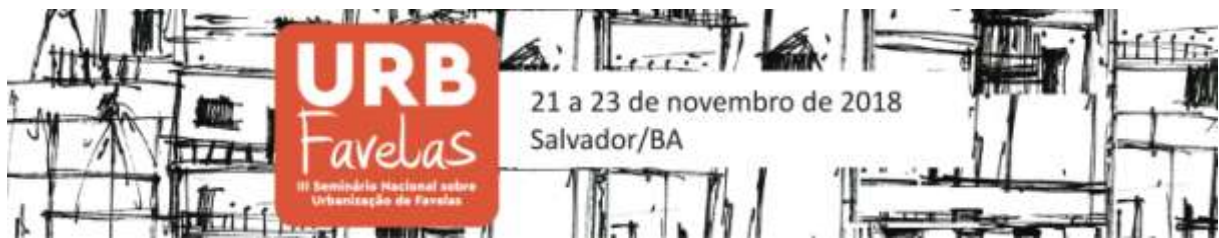
2 - Dimensão Urbanística

- Levantamento e Análise de Dados
- Elaboração do Diagnóstico Urbanístico

3 - Dimensão Jurídica

Levantamento e Análise dos Dados Jurídicos:

- Pesquisa Fundiária;
- Análise dos cadastros efetuados.



Figuras 7 e 8 - Material de Divulgação – Folder explicativo

O que o morador deve fazer ?

Providenciar xerox dos seguintes documentos:

- Carteira de Identidade e CPF (do casal);
- Certidão de casamento;
- Certidão de casamento e de óbito, quando for o caso;
- Certidão de nascimento dos filhos, quando for o caso;
- Documentos comprobatórios de posse - Guia do IPTU, Notas Fiscais ou Comiss das concessionárias de serviço, como Light e CEDAE. Contendo o endereço do imóvel a ser legalizado;
- Comprovante de renda
- Provação, quando for o caso

Ligue e agende a entrega da cópia dos Documentos acima relacionados no endereço abaixo, pois o prazo para regularização do seu lote já está valendo !

Dias e local de atendimento:

2º à 6ª feira de 09:00hs às 16:00hs

- Prédio da Dinâmica
- Telefone(s): 3767-9771

Regularize seu imóvel, oportunidade única !

Execução:






Prefeitura de Mesquita
SEMURB
Secretaria Municipal de Urbanismo

Regularização Fundiária do Bairro Maria Cristina



Din D

Av. C

Folder frente & Folder verso

A Prefeitura Municipal de Mesquita através de convênio firmado com a Caixa Econômica Federal esta regularizando os lotes do Bairro Maria Cristina.



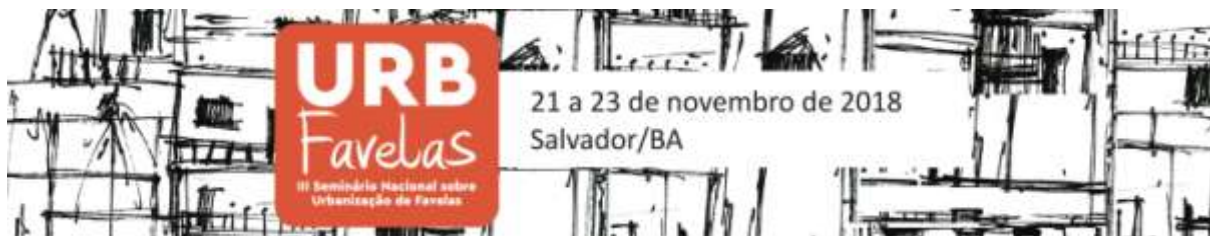
O que é Regularização Fundiária e Urbanística?

Quais são as etapas da regularização?

Como você pode ajudar?

O que é Regularização Fundiária e Urbanística?	Quais são as etapas da Regularização?
<p>São ações que vão promover a organização da área ocupada e a titulação dos imóveis.</p> <p style="text-align: center;">É o reconhecimento do seu direito à terra e à moradia!</p> <p>Regularização Fundiária</p> <p>A Regularização Fundiária concede títulos de propriedade dos lotes, ela oficializa o direito a terra e a habitação que estes moradores já exercem.</p> <p>Regularização Urbanística</p> <p>A Regularização Urbanística estabelece regras para uso e ocupação das áreas, tal qual os bairros formais.</p>	<p>Divulgação</p> <p>Serão realizadas assembleias com os moradores onde todos terão a oportunidade de tirar suas dúvidas.</p> <p>Cadastro Social</p> <p>A equipe da empresa contratada pela Prefeitura visitará os moradores para obter a documentação necessária.</p> <p>Cadastro Físico</p> <p>A equipe visitará os moradores para medir e fotografar o lote e as</p> <p style="text-align: center;">Principais perguntas dos moradores</p> <p>O que vai ser regularizado ?</p> <p>Será elaborado um PAL - Projeto Aprovado de Loteamento regularizando todos os lotes.</p> <p>Quais as vantagens de ser legalizado ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriza seu imóvel. - Possibilita financiamento junto a CEF. - Etc.

Fonte: Produzido por Alpha 3



3.3 Pesquisa Fundiária e Urbanística

Os resultados obtidos na Pesquisa Fundiária da gleba identificaram que a região conhecida como bairro Maria Cristina é originária de um parcelamento particular da construtora imobiliária Sacil Ltda. e Quintella & Cia. Ltda. (antigo loteamento Rosa Rocha) datada de 1946. Dessa forma deverá ser elaborado um novo projeto de parcelamento para futura regularização dos lotes que sofreram alteração física. Observou-se que alguns foram lembrados, outros desmembrados, modificando suas dimensões originais, por isso a necessidade de alteração.

A base de trabalho incorporou as plantas obtidas na Secretaria Municipal de Urbanismo todos os PA's e PAL's existentes com a identificação de alguns projetos de parcelamento com sobreposição de informações, motivo pelo qual a Prefeitura solicitou ao Registro Geral de Mesquita a certidão de todos os lotes, não obtendo sucesso, conforme documento anexo.

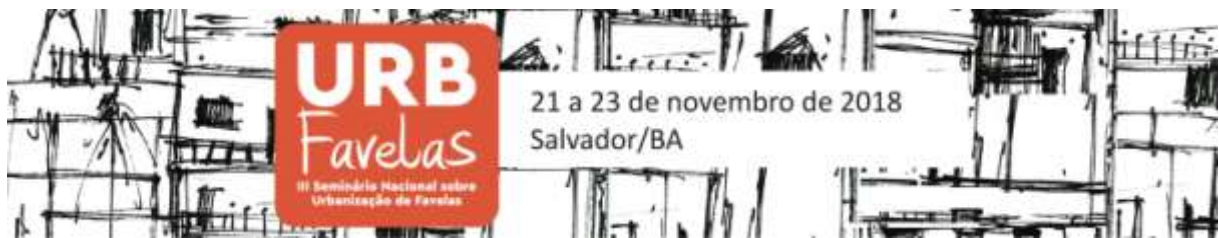
3.4 Critérios para elaboração dos Autos de Demarcação

Foram definidos alguns critérios para a formulação dos autos de demarcação do loteamento Maria Cristina, de acordo com o levantamento de dados fornecido pelo cadastro de qualificação. Do total de 236 visitas na área, 173 moradores fizeram cadastro, 63 não se cadastraram (RECUSA), 139 forneceram a documentação completa e 37 precisam complementar a documentação.

Nesse Panorama adotamos os seguintes critérios:

1. O morador que informou já ter escritura não foi considerado no Auto;
2. O morador que se recusou a fazer o cadastro não foi considerado no Auto.
3. Lotes que possuem registro no 2º RGI de Mesquita não foram considerados no Auto, aqueles que coincidem com o levantamento de qualificação.
4. Lotes que possuem registro no 2º RGI de Mesquita foram considerados no Auto aqueles cujos nomes não coincidem com o levantamento de qualificação.

As Quadras 1 e 3, segundo certidões fornecidas pelo 2º RGI de Mesquita todos têm registro. Como no cadastro físico e social alguns moradores não forneceram dados pessoais, nem documentos que possam comprovar sua posse ou propriedade, mas afirmaram já ter escritura do imóvel, não foram considerados no Auto de Demarcação.



3.5 Condicionantes Legais

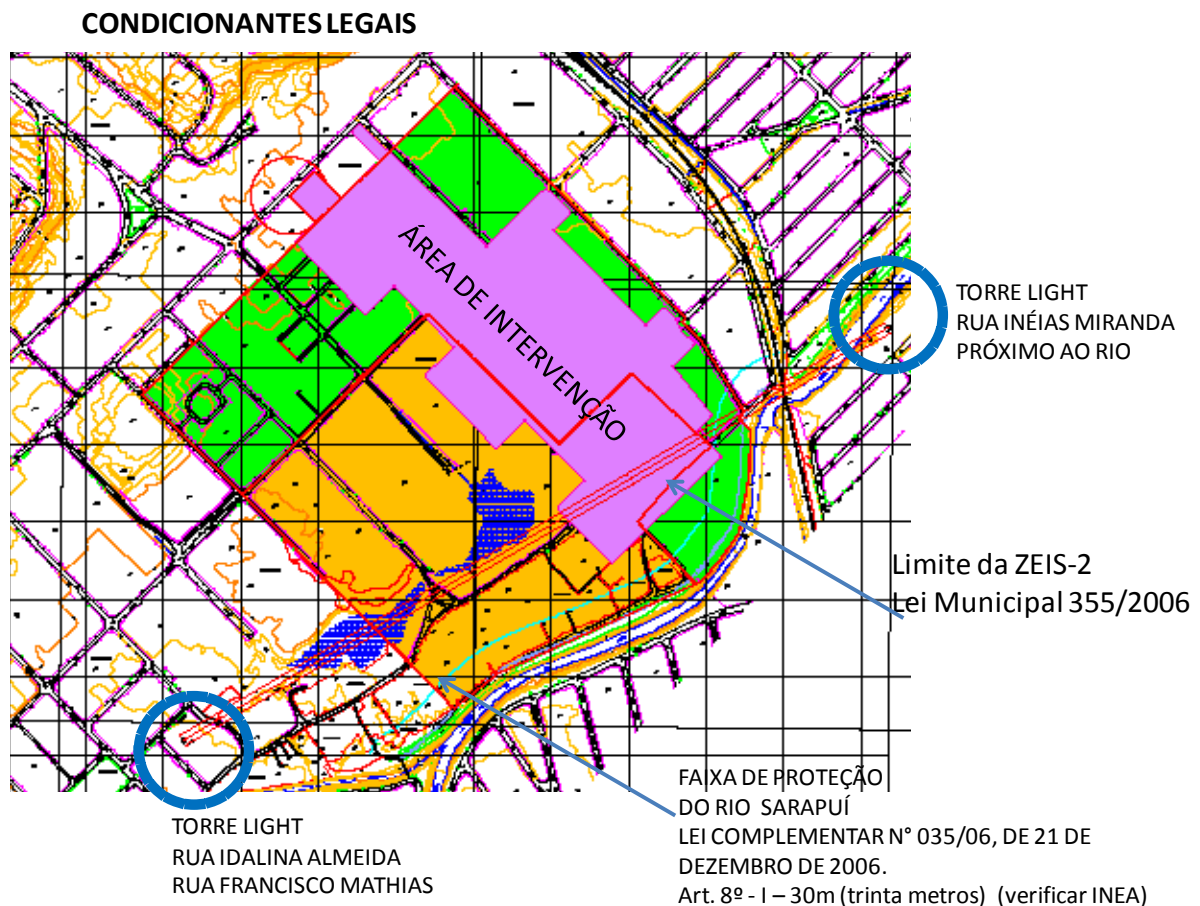
A área de intervenção foi objeto de obras de saneamento, pavimentação e drenagem nas ruas São Salvador, Ermelinda, Dr. Álvaro Lessa, Dr. Carvalhaes, Inar Figueiredo e Magalhães Pinto.

Embora não estejam precisamente situados nessas vias, existe nas proximidades uma Linha de Transmissão da Light e o Rio Sarapuí (este inserido no Projeto Iguaçú do INEA).

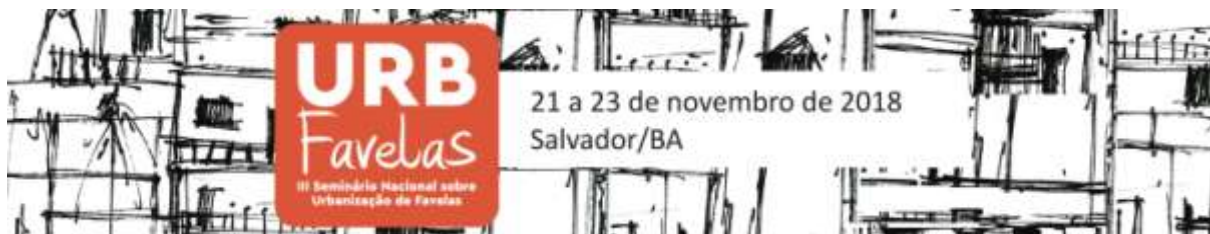
Foram feitas consultas formais aos órgãos responsáveis pela administração dessas áreas específicas, e aguardamos as devidas respostas quanto às dimensões das faixas marginais de proteção.

A área também é atingida por uma ZEIS-2, lei municipal nº 355/2006 - quadra 83.

Figura 9 - Condicionantes legais na Área de Intervenção



Fonte: Prefeitura e ALPHA3, produzida pela Autora.



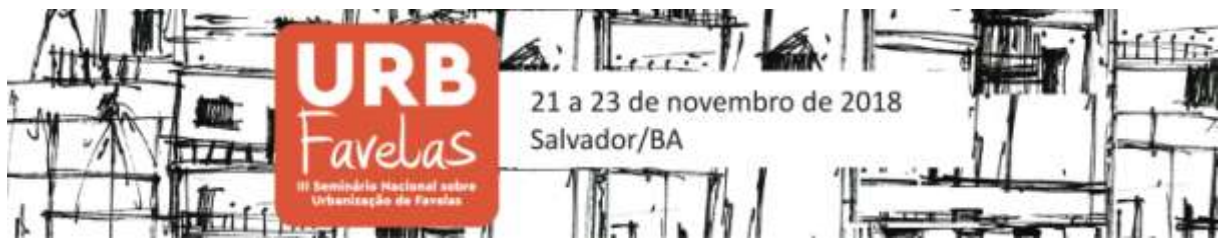
3.5 REURB-S - Loteamento Maria Cristina

A área de intervenção foi classificada como **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)**, pelo **Decreto 2.282 de 09 de maio 2018**, conforme dispõem os Art. 13, inciso I e Art. 30, inciso I, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017, denominada Maria Cristina, situada no bairro Rocha Sobrinho, município de Mesquita, com seus limites constantes do Anexo I do Decreto. Conforme figura abaixo.

Figura 10 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - Limite da REURB-S de Maria Cristina



Fonte: Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Mesquita - 09/05/2018



4.0 OS AUTOS DE DEMARCAÇÃO

Foram elaborados sete Autos de Demarcação, quadras 62, 63, 74, 82 e 83 do Parcelamento antigo (PAL 27/46) e as quadras 01 e 03 do (PAL 29/52). De acordo com os preceitos da nova lei 13.465/2017. A análise do projeto coube à SEMMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

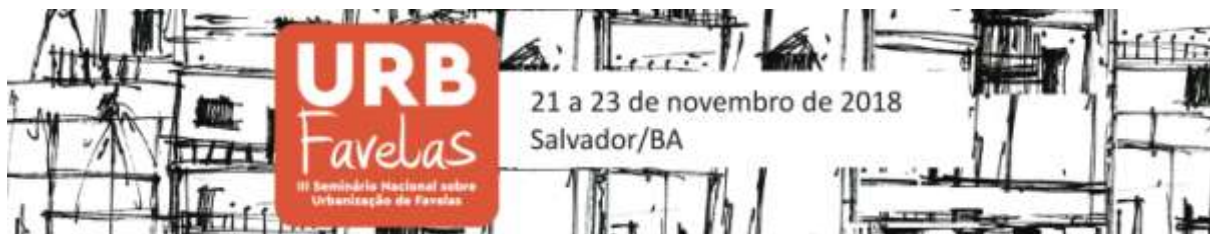
Figura 11 - Planta Geral dos Autos de Demarcação



Fonte: Alpha 3 - produzido pela Autora

Optou-se por trabalhar o limite dos autos por quadra, para reduzir a quantidade de citações de confrontantes no processo de aprovação dos autos de demarcação, assim foram elaborados sete autos de demarcação correspondentes a cada quadra de trabalho na área de intervenção.

O projeto está em fase de aprovação e a SEMMURB está viabilizando a etapa de citações dos moradores com registro e os confrontantes. Os próximos passos serão a aprovação de novo parcelamento das quadras de intervenção e a titulação dos moradores.



5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A aplicação da nova lei (13.465/2017), tem gerado muita polêmica nas áreas do direito e do urbanismo, mas vem sendo aplicada de acordo com os objetivos que preconiza.

Foi um longo caminho até chegar ao estágio que se encontra o projeto, quase finalização, mas com certeza até o final de 2018 estará terminado, pois o contrato do Ministério das Cidades tem um prazo até setembro para seu fechamento.

Em 2014, o próprio Ministério das Cidades entendeu que esse processo dentro do PAC tornava-se um transtorno ao desenvolvimento das atividades de regularização dos moradores nas áreas que sofreram intervenções de obras e decidiu tornar independente a cargo das prefeituras e órgãos responsáveis pela execução das obras, a elaboração de licitação e fiscalização desses contratos.

Nesta área de Maria Cristina, embora os moradores inicialmente tenham se recusado a se cadastrar e outros informando que já possuíam documentos, tivemos um bom índice de aceitação, em torno de 30% de recusas e 70% cadastros efetivados com documentos.

No caso específico, deparamos com técnicos que ajudaram a viabilizar o processo da regularização de acordo com a nova lei e se dispuseram a abraçar as dificuldades, principalmente decorrentes do 2º RGI-Mesquita, mas estão seguindo com comprometimento de finalização.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades - APOIO À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS URBANAS (PAPEL PASSADO) - <http://www.cidades.gov.br/desenvolvimento-urbano>.

_____ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

_____ Lei Federal nº 13.465/2017

_____ Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009

_____ Medida Provisória nº 2.220 de 04.09.2001

_____ Lei Federal nº 10.257 de 10.07.2001

Prefeitura do Município de Mesquita, www.mesquita.rj.gov.br/ - Secretarias de obras
www.mesquita.rj.gov.br/ - Secretarias de urbanismo e meio ambiente