



SEMINÁRIO TEMÁTICO REGIONAL

SEMINARIO TEMATICO REGIONAL - ASPECTOS ESTRATEGICOS DO PLHIS
Plano Local de Habitação de Interesse Social

***Instrumentos e possibilidades aos
Municípios conferidos pela Lei da Minha
Casa Minha Vida – 11.977/09***

Rosane Tierno
Ribeirão Preto – 20 de abril de 2010

Lei Federal 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida – Regularização Fundiária



Instrumentos e possibilidades aos Municípios conferidos pela Lei da Minha Casa Minha Vida – 11.977/09

Novos marcos normativos - Lei 11977/09

– Minha Casa, Minha Vida

“Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas”

**PRIMEIRA LEGISLAÇÃO NACIONAL SOBRE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

➤ **Origem:** Medida Provisória nº. 459/09

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

CAPÍTULO I

- PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

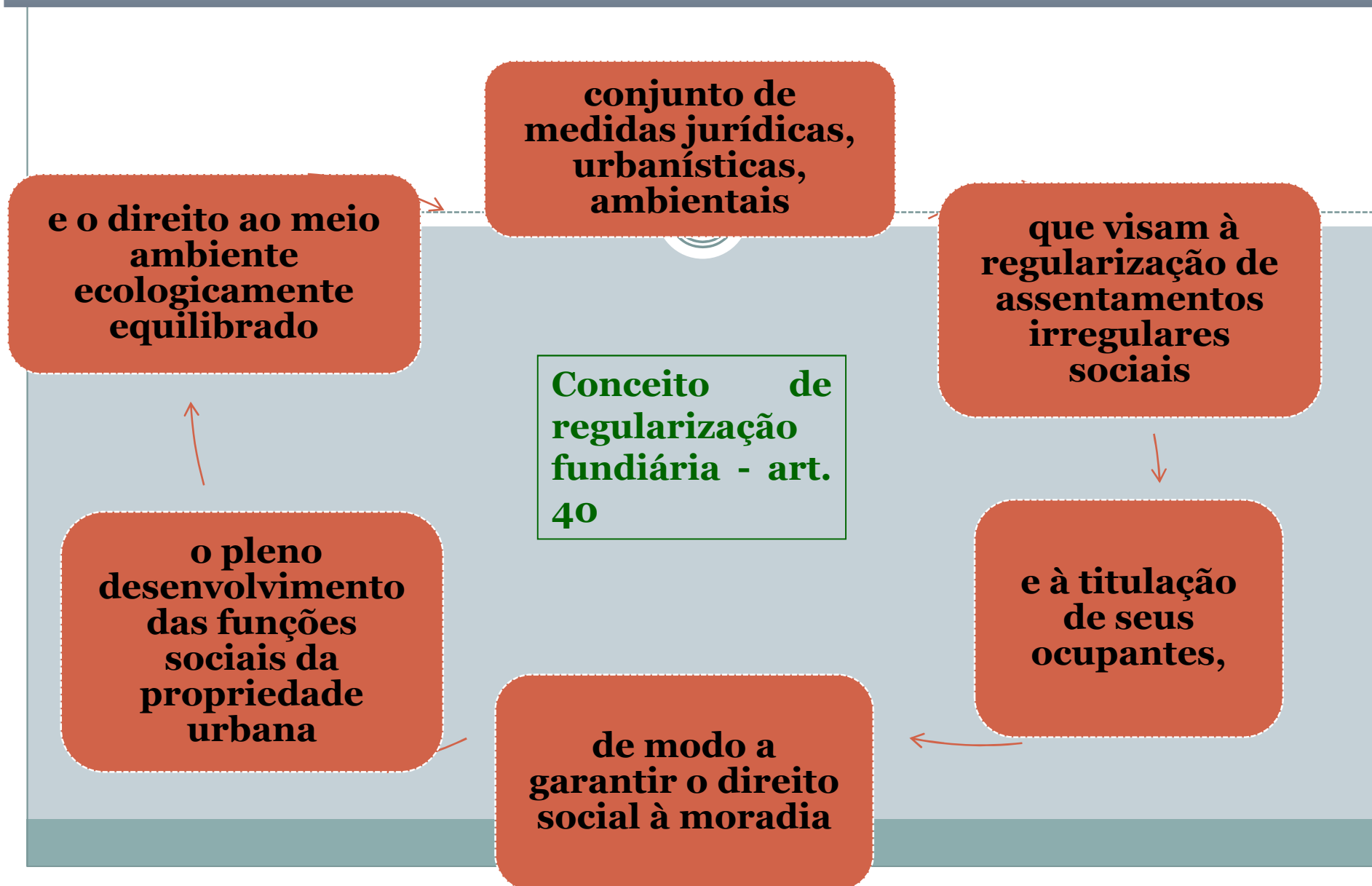
CAPÍTULO II

- REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CAPÍTULO III

- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS**

Novos marcos normativos- Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida



Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

DEFINIÇÕES – ART. 47

I – **área urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica

II – **área urbana consolidada:** parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Novos marcos normativos- Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

DEFINIÇÕES – ART. 47



III – **demarcação urbanística:**

procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses

IV – **legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 - Minha Casa, Minha Vida

DEFINIÇÕES – ART. 47

V – **Zona Especial de Interesse Social -**

ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – **assentamentos irregulares:** ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

DEFINIÇÕES – ART. 47



VII – **regularização fundiária de interesse social**: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – **regularização fundiária de interesse específico**: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 - Minha Casa, Minha Vida

PRINCÍPIOS - ART. 48

I - ampliação do acesso à terra
urbanizada pela população de baixa renda

com prioridade para sua
permanência na área
ocupada

assegurados o nível
adequado de
habitabilidade

e a melhoria das condições
de sustentabilidade
urbanística, social e
ambiental;

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

PRINCÍPIOS – ART. 48

II – articulação com as políticas setoriais

de habitação

de meio ambiente

de saneamento básico

de mobilidade urbana

**nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas
públicas e privadas**

voltadas à integração social e à geração de emprego e renda

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 - Minha Casa, Minha Vida

PRINCÍPIOS - ART. 48

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

Conteúdo mínimo do projeto de regularização

➤ as áreas ou lotes a serem regularizados e as relocações (se for o caso)

➤ as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

Obs. Parcelamentos existentes antes da lei podem ter a área pública e a área mínima de lotes reduzidas

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

Conteúdo mínimo do projeto de regularização



- as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei
- as condições para promover a segurança da população em situações de risco
- as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

Podem promover a regularização:



- União, Estados, Distrito Federal e Municípios
- seus beneficiários
- cooperativas habitacionais
- associações de moradores
- fundações
- organizações sociais
- organizações da sociedade civil de interesse público
- associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O Município pode aprovar a regularização fundiária

Licenciamento
urbanístico

Licenciamento
Ambiental

Para aprovar a regularização, o Município deve ter
conselho de meio ambiente e órgão
ambiental capacitado

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Regularização fundiária em área de preservação permanente - APP

Conceito de APP

– Código Florestal e

Res. CONAMA

- Faixas ao longo dos rios (30 m a 100m)
- Nascentes (50m)
- Topo de morros
- Encostas
- Florestas
- Etc...

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Regularização fundiária em área de preservação permanente -
APP

**Pelo Código Florestal,
a intervenção ou
supressão em APP só
pode ser autorizada
pela União e em casos
muito específicos**



Novos marcos normativos - Lei 11977/09 - Minha Casa, Minha Vida

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – APP - Requisitos



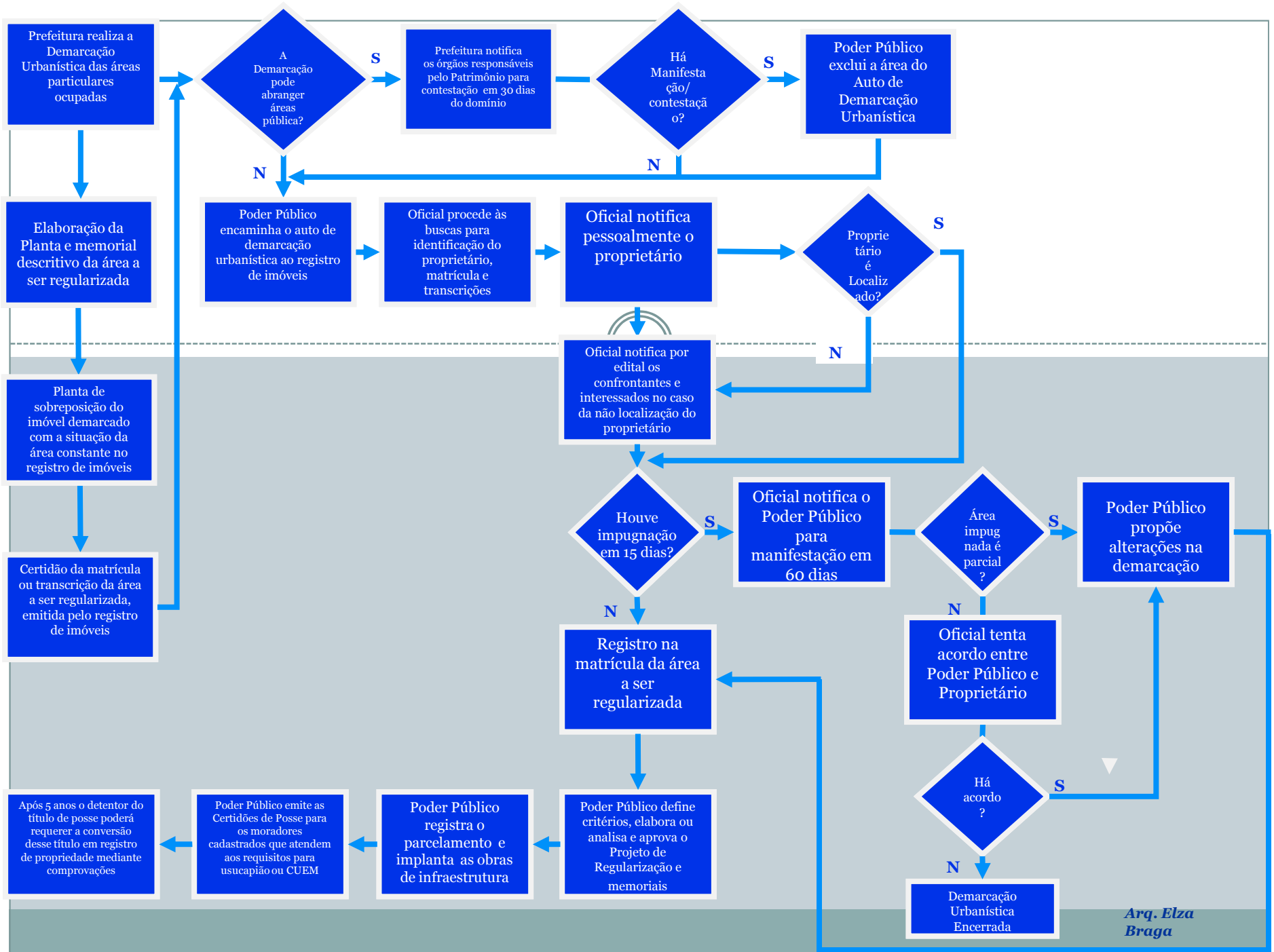
- **Decisão motivada pelo Município**
- Ocupação até 31/12/2007
- **APP em área urbana consolidada**
- A intervenção deve implicar melhoria das condições ambientais - estudo técnico

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

DEMARCAÇÃO e LEGITIMAÇÃO DA POSSE



- **Demarcação** – Realizada pelo Poder público em área pública ou particular, correspondendo ao registro da implantação do loteamento
- **Legitimação** – Após o registro do parcelamento, o poder público outorgará título de legitimação na posse, com os seguintes condicionantes:
 - I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
 - II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
 - III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metro quadrados).



Arq. Elza Braga

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVO



Após 05 anos que possuir o título de legitimação da posse, o morador poderá requerer diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis que o **converta em usucapião**, mediante:

- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

Novos marcos normativos - Lei 11977/09 – Minha Casa, Minha Vida

Conclusão



Minha Casa Minha Vida é a primeira legislação nacional de regularização fundiária e coroa todos os princípios da Constituição de 88, cujo alicerce é a dignidade da pessoa humana

Pela primeira vez na história é construído um arcabouço legislativo que possibilita aos regularizadores ferramentas concretas para a efetivação da inclusão da população de baixa renda na cidade formal, por meio da regularização fundiária de interesse social

É primeira legislação, que de forma auto-aplicável permite concretamente conferir **SEGURANÇA JURÍDICA** não apenas aos adquirentes de lotes formais, mas a todos que de alguma forma foram objeto da segregação sócio econômica espacial nesse país.

Obrigada!!!



rtiembre.br@gmail.com