

# Regularização Fundiária



# O que é Regularização Fundiária?

A regularização fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a regularização de assentamentos irregulares e a entrega de título a seus ocupantes, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (artigo 46 da Lei federal 11.977/2009)

A regularização fundiária de interesse social permite que áreas públicas ou privadas ocupadas irregularmente possam ser regularizadas nos aspectos urbanísticos, jurídicos e ambientais, desde que a maior parte dos ocupantes seja considerada de baixa renda.

# Etapas do processo de regularização fundiária

## 1º passo: Formação da Comissão de Moradores

O processo de regularização fundiária começa com a eleição de uma comissão de moradores em assembleia. Esta comissão deverá acompanhar, opinar e participar de todo o processo de regularização do assentamento.



## 2º passo: Diagnóstico técnico

O diagnóstico examinará as características do assentamento sob os seguintes pontos de vista:

- **Urbanístico:** informações para traçar um perfil do assentamento, como localização, tipo de construção, identificação dos confrontantes e serviços públicos oferecidos (água, coleta de esgoto, transporte público, energia elétrica, iluminação pública, escola, condições do terreno, largura das ruas, pavimentação, calçadas).
- **Ambiental:** informações que mostram se o assentamento está em área de preservação ambiental, se existe corpo d'água, qual a distância de rios, lagos etc.
- **Social:** levantamento das condições sociais dos moradores, por meio de visitas de assistente sociais de casa em casa para colher documentos e fazer entrevista. Ao inal, é elaborado laudo individual e coletivo da ocupação.
- **Jurídico:** o parecer jurídico, elaborado por um advogado, deverá analisar a situação legal da área, identiicar o proprietário por meio de pesquisa no Cartório de Imóveis, verificar se existe algum impedimento para o registro e as restrições ambientais, opinando pelas adequações e buscando a regularização do assentamento.

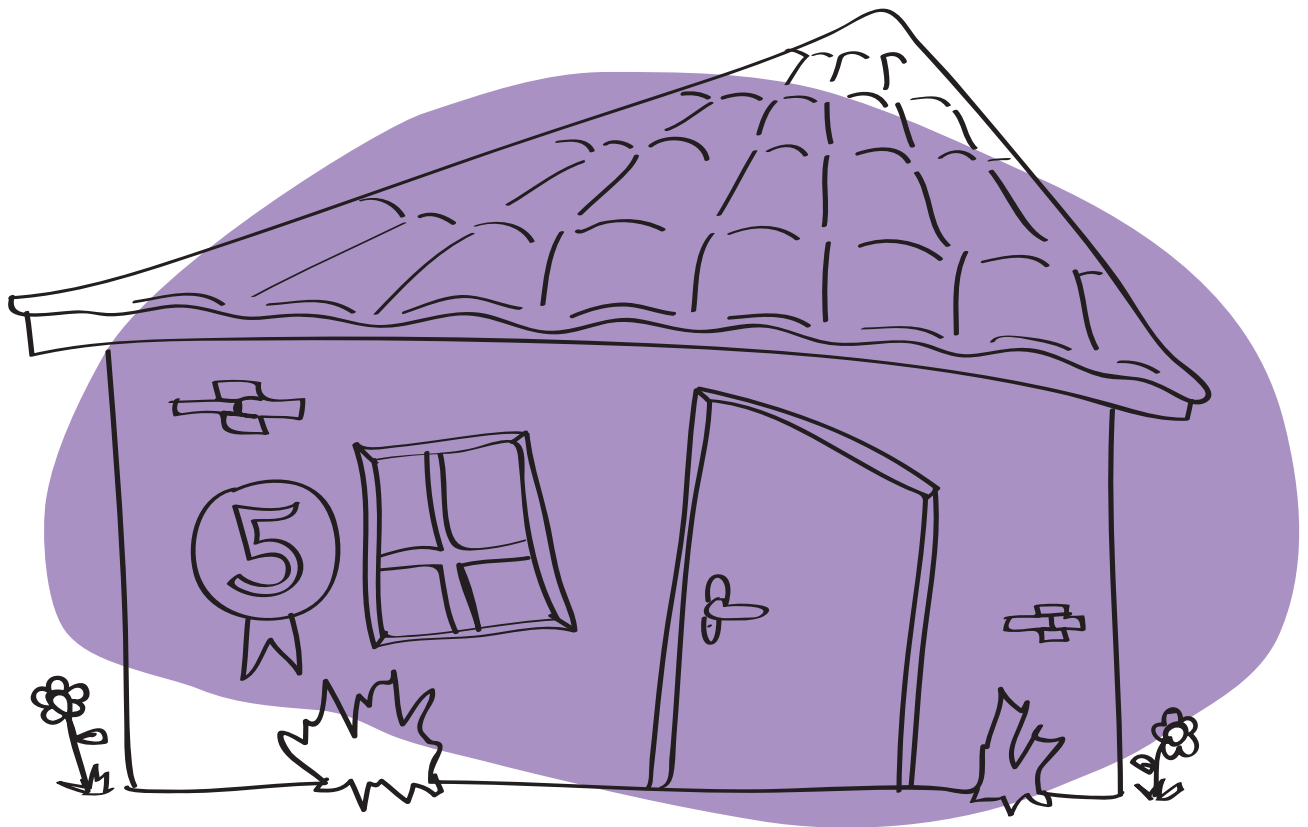


### 3º passo: Congelamento da área ocupada e selagem dos imóveis

Nesta etapa é feito um levantamento de todos os imóveis existentes na área a ser regularizada, com individualização de todas as residências e identificação das famílias que pertencem ao núcleo. A partir disto, cada imóvel é identificado por um número/letra. Este trabalho é denominado de “selagem”, pois significa que aquelas casas fazem parte do núcleo que passará pelo processo de

regularização fundiária.

A selagem tem o propósito também de evitar que a área ocupada cresça, dificultando a sua regularização. Estabelecido o número de imóveis existentes, o núcleo é “congelado” e, então, deve ser fiscalizado pelo poder público e pelos próprios moradores para evitar que a ocupação aumente.





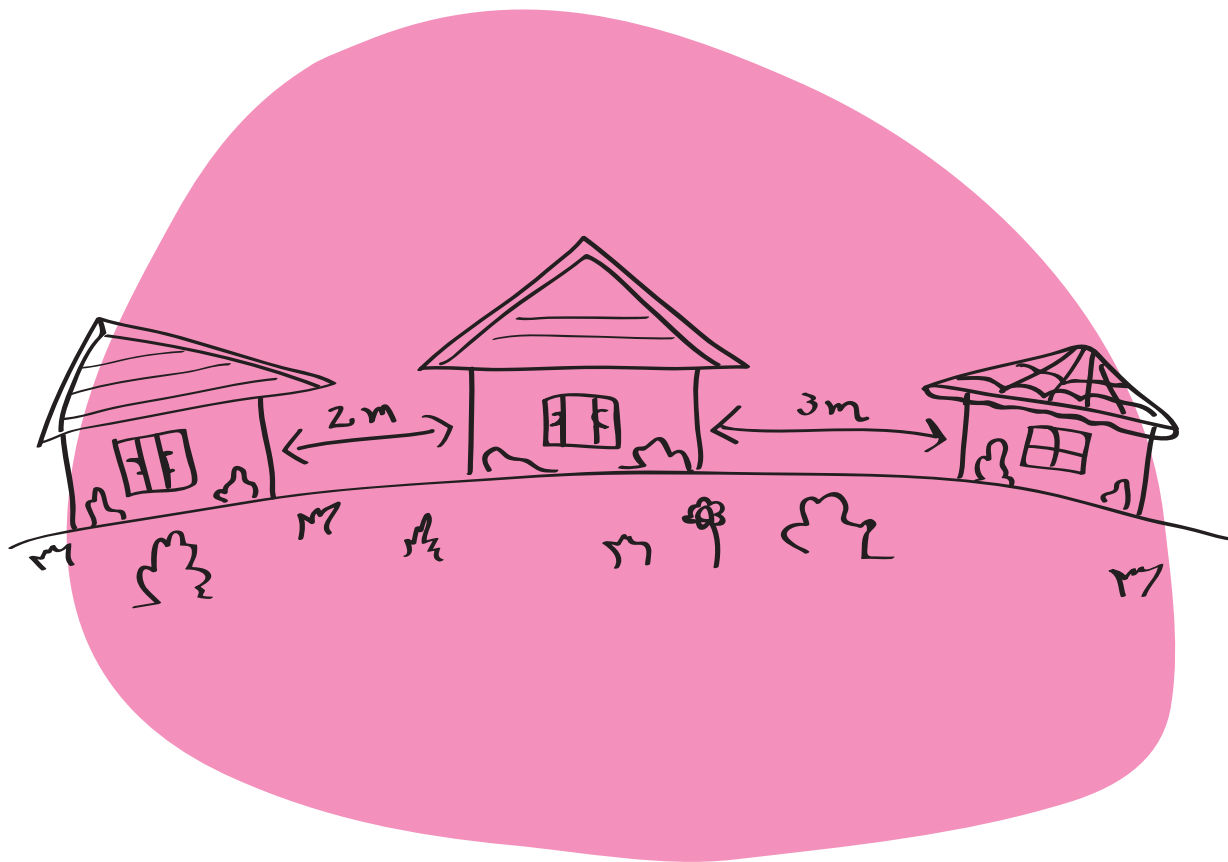
## 4º passo: Cadastro social

É um levantamento para identificar os moradores, a forma de aquisição e comprovação da posse. Nesta etapa é feita uma avaliação socioeconômica das famílias, bem como a divisão física das construções, por meio de visitas de assistente social de casa em casa para colher documentos e fazer entrevista. Ao final, é elaborado laudo individual e coletivo da ocupação.

## 5º passo: Levantamento planialtimétrico cadastral

É um documento que descreve as características da área a ser regularizada, individualizando cada lote e suas respectivas metragens.

Com este trabalho é possível identificar a área ocupada por cada família, sua real localização e sua composição dentro do núcleo a ser regularizado.



## 6º passo: Elaboração do projeto urbanístico

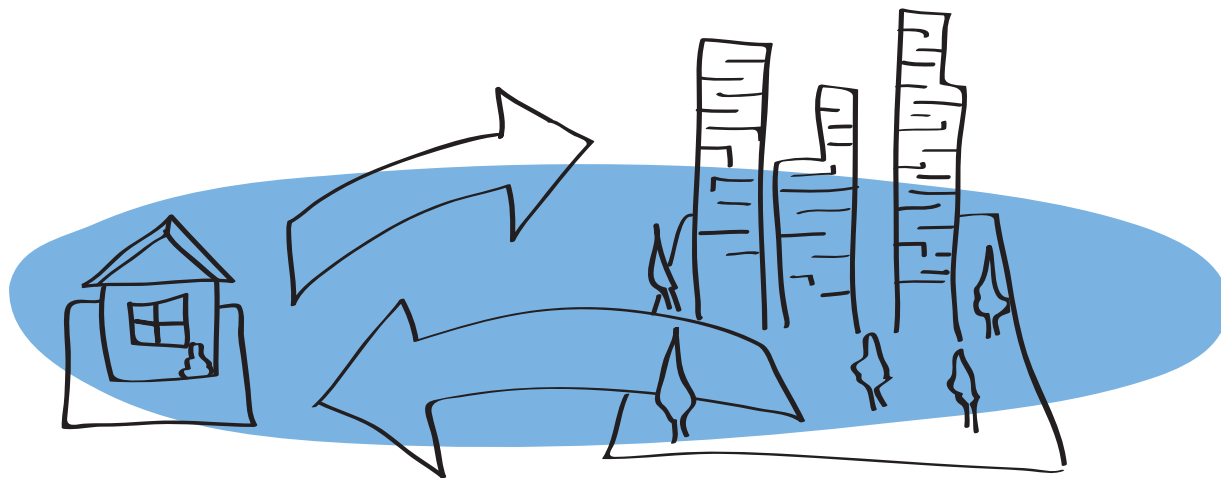
O poder público deverá elaborar o **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, que deverá conter: áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas; vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, outras áreas destinadas a uso público; medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei; condições para promover a segurança da população em situações de risco e medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.





## 7º passo: Aprovação técnica pelo município

Com a elaboração do Projeto de Regularização como do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Fundiária, passa-se para a fase de aprovação na Prefeitura. Esta aprovação envolve uma análise de todas as exigências legais e urbanísticas, as secretarias emitem as certidões indispensáveis para o processo de regularização.



## 8º passo: Aprovação do “Cidade Legal”

Depois de o projeto de regularização aprovado pelo município, passa-se para a aprovação do Governo do Estado.

Para promover a regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente e identificadas pelo poder público, o Estado instituiu um comitê vinculado à Secretaria Estadual de Habitação e criou o Programa Cidade Legal que, por um convênio firmado com o município, fornece apoio e orientação técnica

para proceder a regularização, com aprovação do processo em outros órgãos.

Uma vez apresentada toda a documentação exigida e após a devida análise e aprovação da regularização fundiária da área, o Programa Cidade Legal expede a DCUA (Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental), que comprova que o processo de regularização está em ordem e com o núcleo pronto para ser levado ao Cartório de Imóveis e ser registrado.



## 9º passo: Registro no Cartório de Imóveis

No Cartório de Registro de Imóveis é realizado o registro do projeto de regularização fundiária. O oficial do cartório determinará a abertura da matrícula e o registro individualizado de cada lote, conforme a planta e o memorial descritivo elaborado.

Em casos de área particular, os proprietários serão notificados para se manifestarem sobre o pedido de regularização. Em se tratando de área pública destinada para instalação de equipamentos públicos ou área de lazer, é indispensável também a desafetação da área, isto é, mudar a destinação anterior para que a área em processo de regularização possa ser utilizada para fins de moradia.

Havendo a necessidade de desafetar determinada área, é necessário elaborar um projeto de lei e encaminhá-lo à Câmara Municipal para aprovação dos vereadores.

## 10º passo: Titulação

Nessa etapa final, o imóvel é registrado em nome da pessoa, por meio da legitimação de posse, escritura pública de doação, ou contrato particular, ou concessão real de direito de uso. No instrumento de titulação constarão os deveres e os direitos de cada morador, de acordo com o instrumento jurídico utilizado para regularizar a posse ou a propriedade.



## Fundação Pró-Lar

A Fundação Pró-Lar de Jacareí é responsável por instituir políticas públicas voltadas à habitação que atendam a população de baixa renda do município, em condições de risco e/ou vulnerabilidade.

De 2006 até agora, a Prefeitura de Jacareí já entregou:

- 1.780 unidades habitacionais
- 1.059 benefícios de auxílio-aluguel
- 72 permissões de uso
- 317 plantas populares



**Prefeitura de  
JACAREÍ**