

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS PÚBLICAS



APRESENTAÇÃO

Esta Cartilha foi desenvolvida como suporte ao trabalho da Prefeitura de São Paulo com a população beneficiária do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária de áreas públicas municipais ocupadas.

O Programa de Regularização tem como objetivos legalizar a posse dos moradores de áreas públicas municipais e integrar definitivamente à cidade ocupações consolidadas há muito tempo.

Para que esses resultados sejam alcançados, **a participação das comunidades é muito importante!** Com esta Cartilha, os moradores poderão conhecer o processo de regularização das áreas públicas, incluindo as leis, as etapas a serem percorridas até a titulação e o que muda após a regularização das áreas.

Uma boa leitura a todos!

MORADIA IRREGULAR!??

Chamamos de moradia irregular aquela em que o morador não tem garantia, ou segurança jurídica, sobre a sua condição de habitação.

Há muitas formas de moradia irregular: favelas, loteamentos irregulares e cortiços são as mais comuns.

As favelas e os demais tipos de moradia irregular constituíram-se para abrigar trabalhadores que não conseguiam ter acesso a uma habitação legalizada, quando as cidades cresciam rapidamente e sem planejamento, impulsionadas pela industrialização do país.

AS FAVELAS DE HOJE SÃO MUITO DIFERENTES DAS ANTIGAS OCUPAÇÕES PRECÁRIAS!

- com a atuação organizada das famílias moradoras e dos movimentos sociais de luta pela habitação e pela reforma urbana, ao longo dos anos diversas melhorias e serviços públicos foram implantados nas áreas ocupadas de maneira informal.



REGULARIZAR ÁREAS PÚBLICAS OCUPADAS

Com o crescimento e consolidação das moradias irregulares nas cidades, o Poder Público passou a desenvolver programas para melhorar a condição de habitação das ocupações informais.

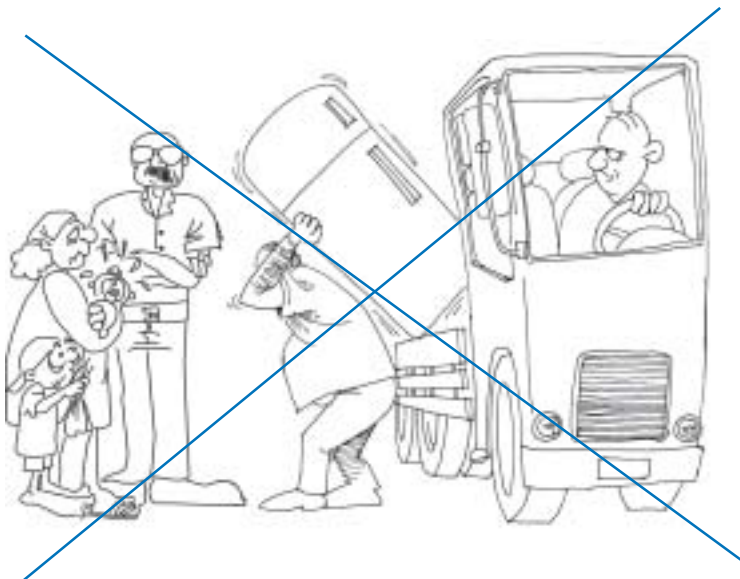
Inicialmente, os governos municipais atuavam através de intervenções físicas, ou seja, de obras, para a implantação de serviços públicos e construção de novas moradias.

Recentemente, avanços nas legislações permitiram que os governos atuem também na regularização fundiária de favelas localizadas em áreas públicas.

No município de São Paulo existem atualmente cerca de 1.600 favelas cadastradas, sendo que mais da metade está em área pública.

Muitas já totalmente integradas ao bairro, em condições de serem regularizadas!

A REGULARI ZAÇÃO AFASTA O GRANDE FANTASMA DOS DESPEJOS I NESPERADOS!



A REGULARI ZAÇÃO FUNDI ÁRI A É APOI ADA EM LEI S

A Constituição Federal de 1988 é o pilar de todas as leis federais e municipais que possibilitam a regularização fundiária de áreas públicas.

LEI S FEDERA I S QUE É PRECI SO CONHECER:

Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01):

- regulamenta o Capítulo da Política Urbana da Constituição, definindo as diretrizes e os instrumentos que podem ser utilizados pelas Prefeituras para a organização das cidades;

- *A regularização fundiária, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso são instrumentos definidos no Estatuto da Cidade.*

Medida Provisória 2220/01:

- define os critérios que os moradores de áreas públicas devem atender para obter a concessão de uso especial para fins de moradia.

A propriedade cumpre sua função social quando atende às necessidades do conjunto da população!





LEIS MUNICIPAIS PARA A ORGANIZAÇÃO DA CIDADE

Plano Diretor Estratégico (LEI 13.430/02):

- orienta o desenvolvimento da cidade, estabelecendo diretrizes para as políticas públicas municipais.

- a regularização fundiária é uma das estratégias definidas no Plano Diretor para a política de habitação

- o Plano Diretor definiu também as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, em que a prioridade é a urbanização, a regularização fundiária e a produção de moradias populares

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (LEI 13.885/04):

- complementam o Plano Diretor Estratégico, definindo diretrizes locais e ações prioritárias nas 31 Subprefeituras da cidade, de acordo com as características de cada região.

- as Zonas Especiais de Interesse Social estão demarcadas nos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura

LEIS MUNICIPAIS PARA A REGULARI ZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Agora, com a aprovação da Lei 14.665/08, a regularização de moradias em áreas públicas do Município ficou muito mais fácil

Porque não é mais preciso aprovar uma lei para desafetar áreas consolidadas demarcadas como ZEIS e ocupadas anteriormente a 30 de junho de 2001.

É mesmo?
Por que?



Lei 13.514/03:

- autoriza a Prefeitura a outorgar concessão de uso especial, concessão de direito real de uso e autorização de uso para moradores de 160 áreas públicas municipais ocupadas.

Lei 14.665/08:

- autoriza a Prefeitura a regularizar 108 áreas públicas municipais ocupadas por população de baixa renda, nos moldes da Lei 13.514/03;

- *permite também que a Prefeitura regularize, sem aprovar uma nova Lei, áreas públicas municipais ocupadas anteriormente a 30 de junho de 2001, consolidadas e demarcadas como ZEIS no Plano Diretor.*

A REGULARI ZAÇÃO FUNDI ÁRI A MELHORA A CONDI ÇÃO DE CI DADANI A DOS MORADORES QUE OCUPAM ÁREAS PÚBLI CAS



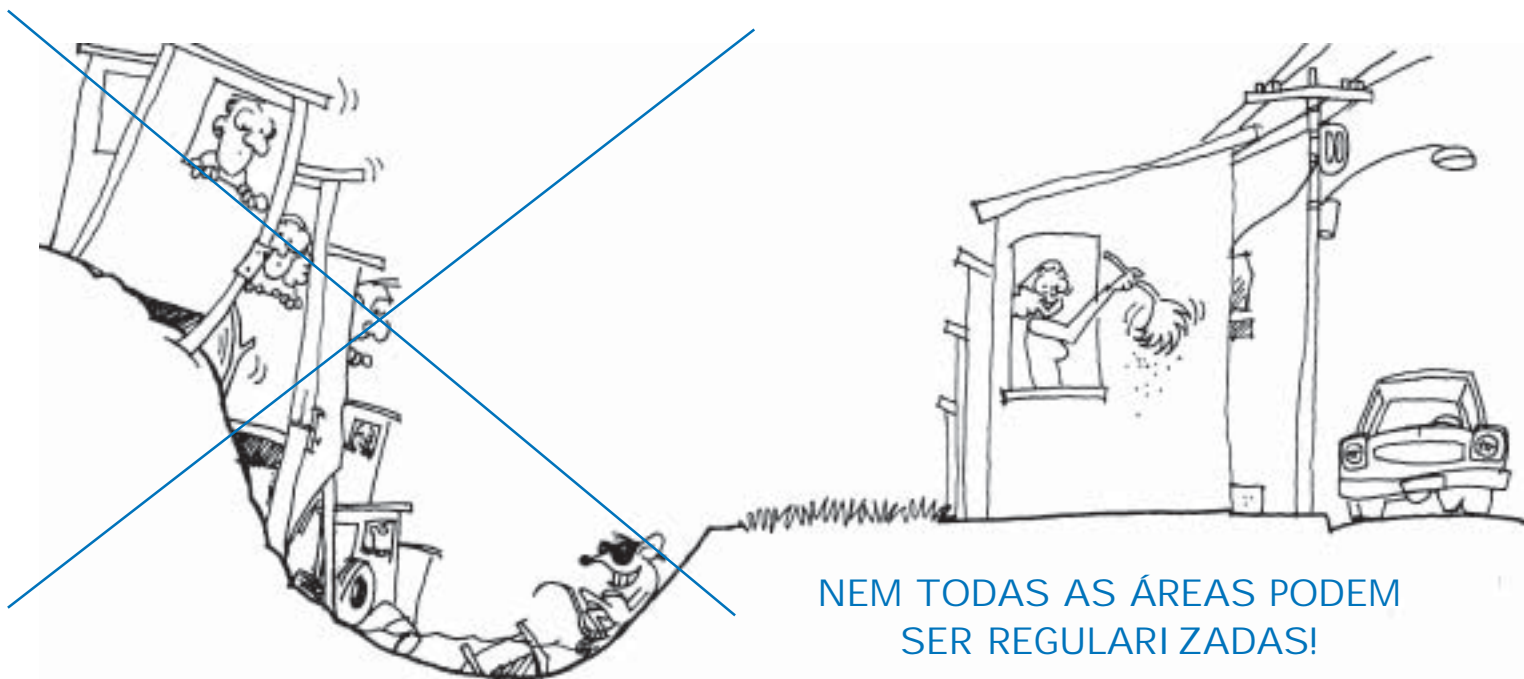
Conheça alguns benefícios da regularização:

- **segurança na posse**, através da legalização dos imóveis ocupados para moradia ou outros usos não residenciais;
- acesso a **serviços públicos essenciais** e a **financiamentos habitacionais** para melhoria dos imóveis existentes;
- integração das áreas à cidade, através de **endereçamento oficial**, inclusão dos lotes nos cadastros municipais e manutenção dos espaços públicos internos às ocupações.

PARA SER REGULARIZADA, A ÁREA OCUPADA DEVE ATENDER ALGUMAS CONDIÇÕES

Para integrar o Programa de Regularização, a ocupação deve ser:

- **anterior a 30 de junho de 1996**, ou, quando a área estiver demarcada como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, anterior a 30 de junho de 2001;
- **consolidada**, ou seja, bem servida de infra-estrutura, com abastecimento de água, de energia elétrica, coleta de esgoto, coleta de lixo e moradias com bom padrão construtivo;
- segura, ou seja, **não apresentar situações que coloquem em risco a vida dos moradores**.



NEM TODAS AS ÁREAS PODEM SER REGULARIZADAS!

A POSSE É REGULARIZADA CONFORME O TIPO DE USO DO IMÓVEL

Os títulos emitidos pelo Programa de Regularização de áreas públicas variam conforme o tipo de uso dos imóveis.



TÍTULOS PARA IMÓVEIS COM USO RESIDENCIAL OU MISTO

- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (**CUEM**)
- Concessão de Direito Real de Uso para fins de Moradia (**CDRU**)

TÍTULOS PARA IMÓVEIS DE USO NÃO RESIDENCIAL

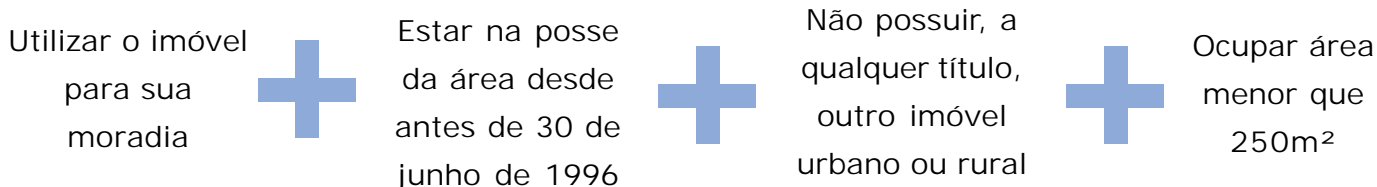
- Autorização de Uso para fins Comerciais
- Autorização de Uso para fins Institucionais
- Autorização de Uso para fins de Serviços



É importante saber!

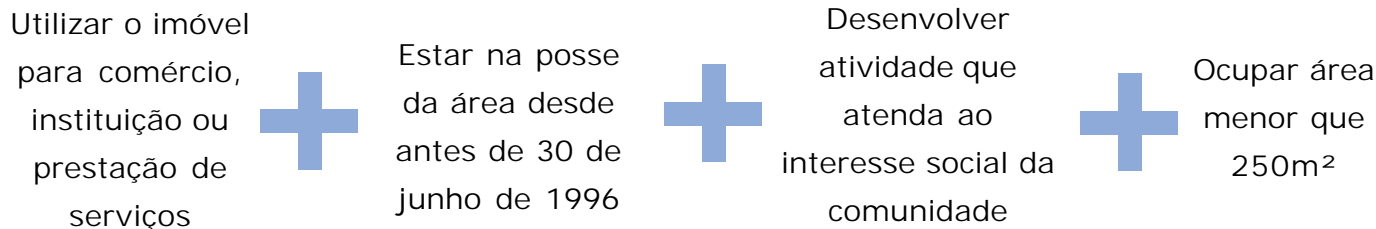
- a lei determina qual tipo de título o morador poderá receber;
- a lei também diz que ninguém pode ter mais de um título de concessão.

CRI TÉRIOS PARA OBTENÇÃO DA CONCESSÃO DA CUEM



O morador que não atender a algum dos critérios para a obtenção da CUEM poderá receber, como alternativa, a CDRU!

CRI TÉRIOS PARA OBTENÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DE USO



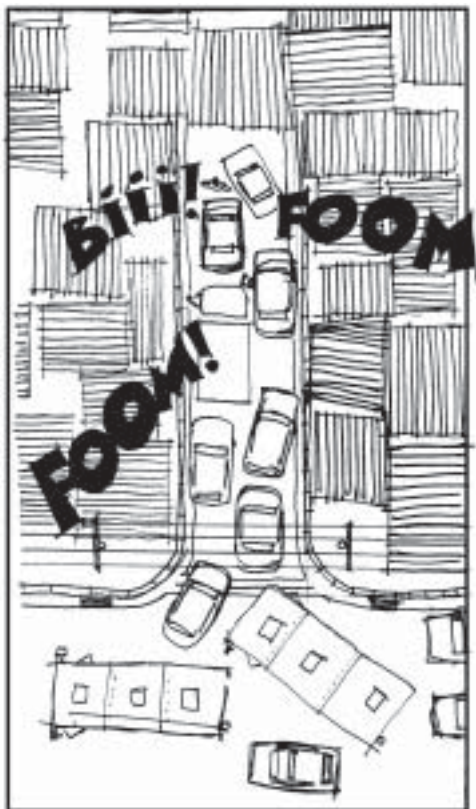
Bares, mercearias, padarias são atividades comerciais; igrejas, centros comunitários, creches são atividades institucionais; cabeleireiros, oficinas mecânicas são atividades de serviços.

É importante saber!

Para contar o prazo de posse, a lei municipal permite a soma do tempo de quem ocupou o imóvel antes do possuidor atual.

ALÉM DOS CRITÉRIOS DA LEI, A TITULAÇÃO CONSIDERA TAMBÉM A CONDIÇÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS SELECIONADAS PARA A REGULARIIZAÇÃO

Antes de titular as áreas, a Prefeitura faz um estudo das condições urbanísticas da ocupação. Isso porque o Programa de Regularização prevê que não sejam dados títulos definitivos em situações que irão precisar de uma intervenção futura, para a melhoria da condição de habitação da área como um todo.



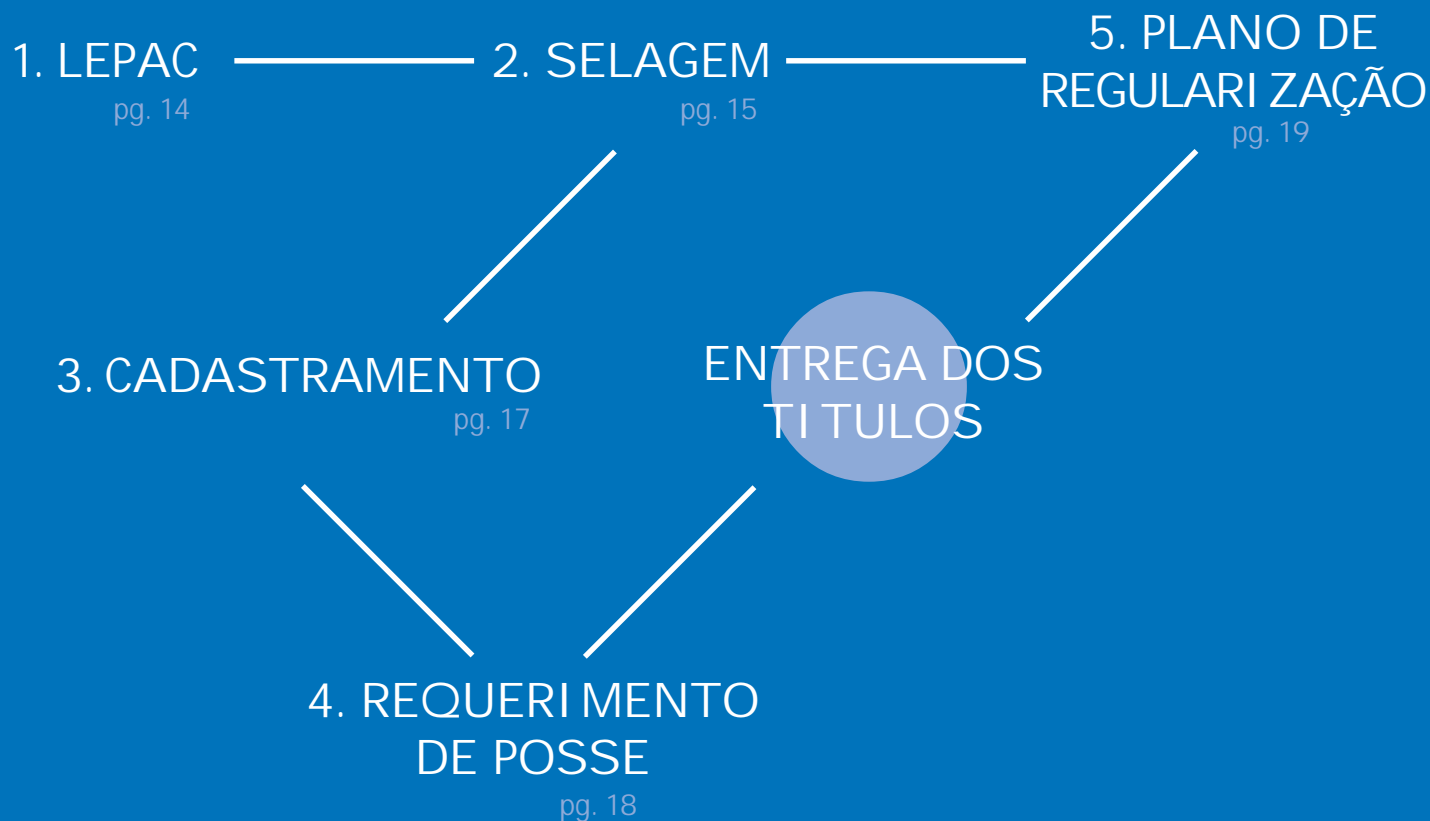
QUANDO PARTE DA ÁREA NÃO PODE SER TITULADA, ESSES TRECHOS SÃO SEPARADOS EM ÁREAS RESERVADAS, DESTINADAS A FUTURA INTERVENÇÃO DA PREFEITURA, PARA A MELHORIA DA ÁREA.

Podem ficar em área reservada os casos de imóveis:

- *próximos a córregos;*
- *sobre leitos de rua não implantados;*
- *com acesso por área particular;*
- *localizados em áreas necessárias à recuperação urbanística e ambiental;*
- *localizados em áreas necessárias à implantação de redes de água, esgoto, sistemas de drenagem, à abertura, alargamento ou adequação de sistema viário interno às ocupações.*

PASSO A PASSO DA REGULARI ZAÇÃO

Após a seleção das áreas públicas municipais ocupadas para integrar o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária, diversas atividades são desenvolvidas para a emissão da CUEM, da CDRU e das Autorizações de Uso.



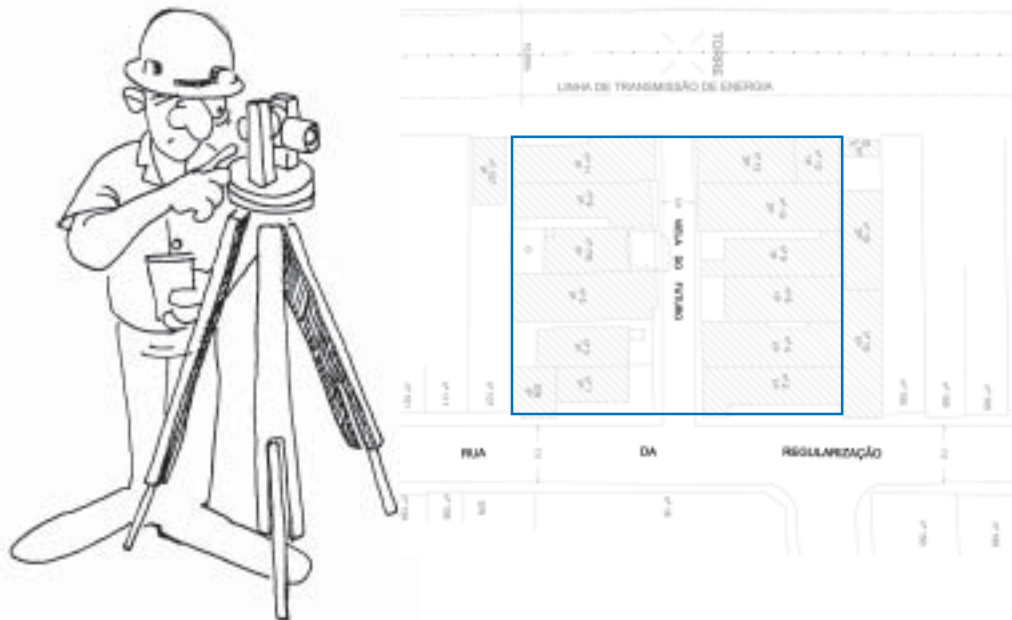
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)

O que é?

O Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC) é um mapa que contém o desenho e as medidas de todas as construções existentes na área a ser regularizada e na vizinhança, feito com equipamentos precisos, próprios para isso. O LEPAC pode ser feito com base na interpretação de foto aérea ou por topografia.

Para que serve?

Para possibilitar: a definição dos limites exatos das áreas públicas municipais que serão regularizadas, a identificação dos imóveis que serão selados e a demarcação dos lotes que serão titulados e matriculados nos Cartórios de Registro de Imóveis.



É importante saber!

- O levantamento é a base de todo o trabalho de regularização fundiária das áreas ocupadas
- Os imóveis situados fora dos limites das áreas públicas não podem ser titulados

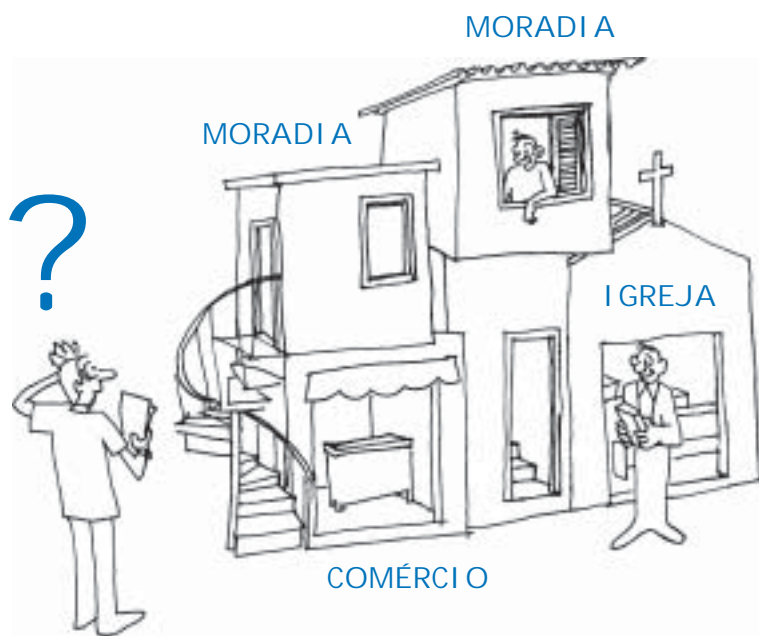
SELAGEM DOS IMÓVEIS

O que é?

A selagem é uma atividade feita em campo, em que cada um dos imóveis existentes na área recebe um código, chamado número de selagem.

Para que serve?

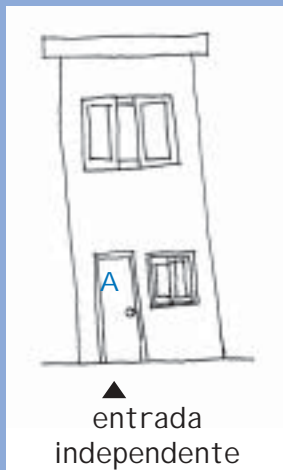
Para identificar todos os imóveis existentes na área e definir os lotes que serão titulados.



Nº DO SETOR	Nº DO LOTE	LETRA DO IMÓVEL
001	/0001	/A

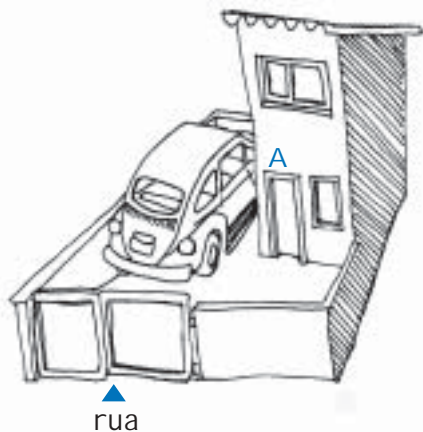
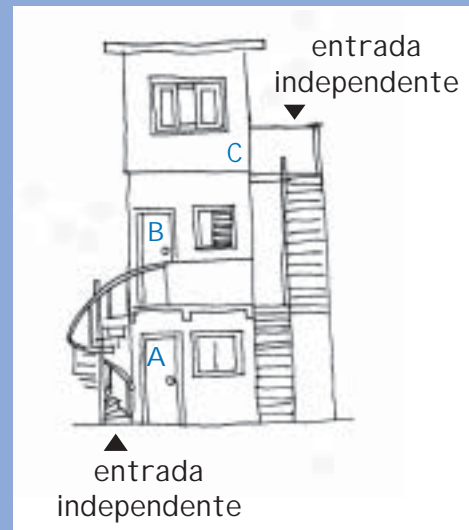


A SELAGEM É A FOTOGRAFIA DE COMO ESTÃO ORGANIZADAS AS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NA ÁREA



Somente são selados:

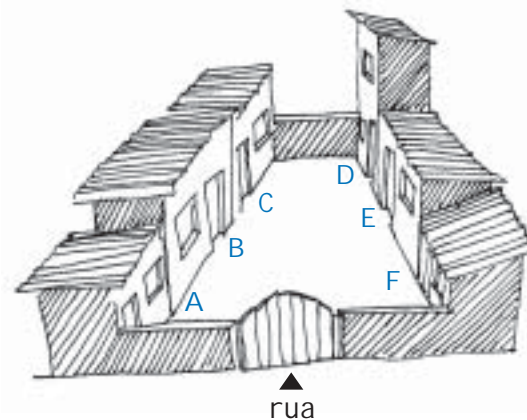
- os imóveis que têm acesso independente;
- os domicílios que têm pelo menos banheiro, espaço para cozinhar e dormir.



LOTE INDIVIDUAL = só um imóvel no lote

Sobre os lotes:

- devem ter acesso a uma via de uso público;
- são individuais, quando só há um imóvel no lote;
- são coletivos, quando há mais de um imóvel no lote;
- são titulados com base no desenho do mapa de selagem.



LOTE COLETIVO = mais de um imóvel no lote

CADASTRAMENTO SOCIOECONÔMICO

O que é?

O cadastramento socioeconômico é uma pesquisa feita em todos os imóveis selados na área.

Para que serve?

Para identificar os responsáveis por cada imóvel selado, quem mora no domicílio, além de outras informações, como tempo de ocupação, renda, escolaridade, por exemplo. No cadastramento, também é definida a titularidade, ou seja, em nome de quem o título será entregue.

O CADASTRAMENTO É A FOTOGRAFIA DOS MORADORES E DOS RESPONSÁVEIS POR CADA IMÓVEL

É importante saber!

- Somente quem mora no domicílio pode ser cadastrado;
- Somente um morador com mais de 16 anos ou responsável pelo imóvel pode responder a pesquisa.



REQUERIMENTO DE POSSE

O que é?

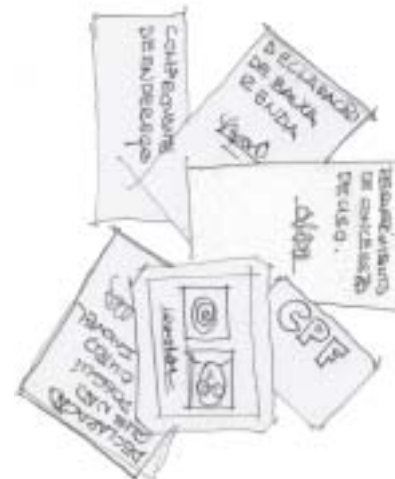
O requerimento de posse é o pedido de regularização do imóvel junto à Prefeitura.

Para que serve?

O requerimento de posse, junto com os outros documentos coletados no cadastro, é necessário para que a Prefeitura possa emitir o título em nome de quem o solicitou.

É importante saber!

- *o pedido de regularização não é obrigatório;*
- *o título pode sair em nome de até duas pessoas cadastradas no imóvel;*
- *por lei municipal, o título deve sair preferencialmente em nome da mulher;*
- *o titular deve ter mais de 18 anos ou ser emancipado pela lei;*
- *apenas o(s) titular(es) do imóvel precisa(m) entregar ou assinar documentos;*
- *a falta de qualquer um dos documentos exigidos pelo Programa impede a titulação.*



Documentos necessários:

- Cópia do RG;
- Cópia do CPF ou de documento oficial que contenha o número do CPF;
- Requerimento assinado de concessão ou autorização de uso;
- Declaração assinada de baixa renda;
- Quando for o caso, declaração assinada de que não possui outro imóvel urbano ou rural.

PLANO DE REGULARI ZAÇÃO

O que é?

É um estudo sobre as condições urbanísticas da área, incluindo análise de risco, das redes de água, esgoto, drenagem, de energia elétrica e do sistema viário existente.

Para que serve?

Para definir as áreas que podem ser tituladas e as áreas reservadas a futura intervenção da Prefeitura, para a melhoria da condição de habitação da comunidade como um todo.

É importante saber!

- o Plano de Regularização é uma etapa do Plano de Urbanização;
- algumas áreas não precisam de Plano de Regularização, pois já estão totalmente urbanizadas;
- os moradores das áreas reservadas não recebem o título definitivo, mas podem receber uma declaração de que preenchem os requisitos para a concessão de uso especial para fins de moradia;
- a declaração é uma garantia para o morador numa futura intervenção da Prefeitura na área.



ENTREGA DOS TÍTULOS



Quando o morador recebe da Prefeitura o título de posse do seu imóvel, **chegamos ao final da primeira etapa do Programa de Regularização.**

É importante saber!

- *se houver alguma falha na documentação coletada, o título não pode ser emitido;*
- *os titulares convocados para assinar os títulos devem comparecer pessoalmente e ter em mãos o RG e o CPF originais;*
- *só os títulos devidamente assinados podem ser entregues;*
- *quando o lote for coletivo, o título corresponde a uma fração ideal do lote.*

FIQUE ATENTO!

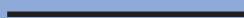
O TÍTULO É UM DOCUMENTO QUE DEVE SER LIDO E GUARDADO COM CUIDADO;

NO TÍTULO ESTÃO DESCRITAS AS MEDIDAS DO LOTE E AS CONDIÇÕES QUE DEVEM SER OBEDECIDAS DEPOIS DA REGULARI ZAÇÃO DO IMÓVEL.

DEPOIS DA TITULAÇÃO...

Após a titulação, ainda há **ALGUNS PASSOS**
até finalizar a regularização da área:

7. REGULARI ZAÇÃO
ADM I NI STRATI VA
pg. 22



8. REGULARI ZAÇÃO NO
CARTÓRIO DE REGI STRO
DE I MÓVEIS
pg. 23

OS MORADORES PASSAM A TER DI REI TOS E DEVERES SOBRE A ÁREA REGULARI ZADA!

Veja quais são seus **DI REI TOS E DEVERES** na pg. 24;
Veja **COMO TRANSFERIR SEU TÍTULO** na pg. 25.

É importante saber!

- posse não é propriedade;
- mesmo após a regularização fundiária, a Prefeitura continua a ser proprietária da área;
- há regras para utilização do imóvel após a regularização fundiária.

REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

O que é?

É a etapa de oficialização e denominação das vias e vielas internas às áreas e de inclusão dos lotes regularizados nos cadastros da Prefeitura.

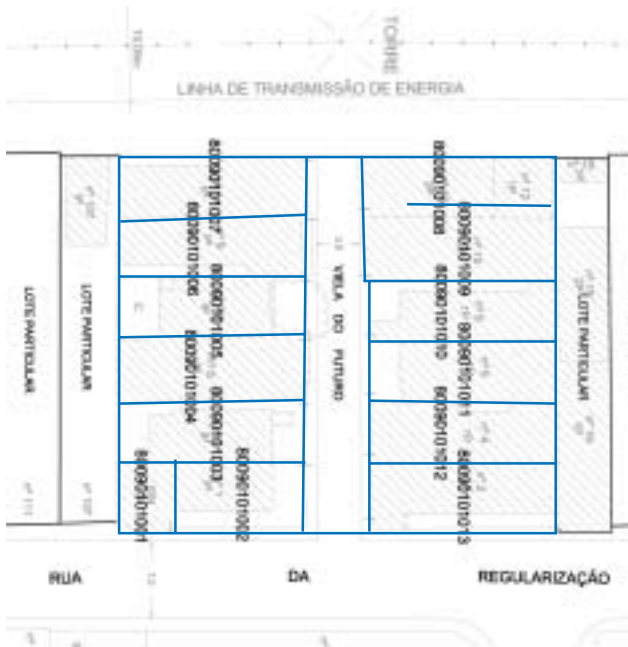


Para que serve?

Para integrar as áreas regularizadas às rotinas da cidade, possibilitando aos moradores de áreas públicas as mesmas condições de acesso a serviços públicos e de cidadania que todos os habitantes da cidade.

É importante saber!

- a oficialização de vias e vielas internas às áreas pode alterar os nomes utilizados pelas comunidades;
- após a oficialização das vias e vielas, as comunidades podem obter numeração oficial para seus imóveis e os moradores podem regularizar seus cadastros nas concessionárias de água e luz.



REGULARIZAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O que é?

A regularização no Cartório de Registro de Imóveis é a abertura da matrícula da área pública e o registro dos títulos pelos moradores nas matrículas dos lotes.

Para que serve?

A matrícula é uma espécie de RG do imóvel. Ela contém a descrição exata do lote, o nome do proprietário da área e permite a anotação de todas as transações e modificações referentes ao imóvel matriculado (ex. transferência do titular, modificação do nome da rua).

O registro do título na matrícula é uma anotação de que a Prefeitura, proprietária da área, concedeu o lote para o morador titular.

É importante saber!

- a matrícula dos lotes somente é aberta após o registro da área pública como um todo, que pode ser um processo bastante demorado.
- o registro dos títulos no Cartório de Imóveis somente é possível após a abertura da matrícula dos lotes;
- a Prefeitura avisará as comunidades quando a matrícula tiver sido aberta e orientará os moradores sobre os procedimentos para o registro dos títulos no Cartório de Imóveis em que seu lote estiver matriculado.

DI REITOS E DEVERES

Com a titulação, os moradores passam a ter direitos e deveres sobre o imóvel regularizado e sobre a área como um todo.

SÃO DIREITOS!

- transferir o título para terceiros;
- deixar o imóvel em herança;
- promover melhorias no imóvel, respeitando os limites dos lotes regularizados, os acessos e as condições de ventilação e insolação dos imóveis vizinhos;
- participar das discussões para a definição de regras de convivência e de futuras propostas para melhoria urbanística e de infra-estrutura da área;
- obter financiamentos para reforma dos imóveis.



SÃO DEVERES!

- manter o uso do imóvel, respeitando a situação que foi regularizada (residência, comércio, serviço ou instituição);
 - não ceder ou alugar o imóvel regularizado;
 - não permitir que terceiros se apossam do imóvel;
 - respeitar os limites dos lotes regularizados;
 - zelar pela conservação da área e de seus espaços públicos;
- desenvolver relações de vizinhança que preservem os direitos individuais e coletivos da comunidade.



TRANSFERÊNCIA DOS TÍTULOS

Os títulos de concessão e de autorização de uso podem ser transferidos, em caso de morte do titular ou para terceiros, em vida.

Para transferir o título, o interessado deve procurar a Prefeitura e seguir as orientações dadas pela Superintendência de Habitação Popular, que é a responsável pelo Programa de Regularização.

É importante saber!

- para ser beneficiário da transferência, o interessado deve atender aos mesmos critérios exigidos para o primeiro titular, com exceção da comprovação de tempo de moradia;

- se houver conflito entre as partes interessadas, a transferência somente será efetuada por determinação judicial, após a decisão final do processo.

FIQUE ATENTO!

OS TÍTULOS TAMBÉM PODEM SER EXTINGTOS,
CASO SEJA DESCRUMPRI DA ALGUMA
CONDIÇÃO ESTABELECI DA PELA LEI PARA A
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Documentos necessários para a transferência:

- cópia do RG;
- cópia do CPF ou de documento oficial que contenha o número do CPF;
- cópia autenticada do documento no qual se baseia o pedido de transferência, conforme o motivo (morte, ato entre vivos ou determinação judicial);
- requerimento assinado para a transferência da concessão ou da autorização de uso;
- declaração assinada de baixa renda;
- declaração de que utilizará o imóvel para a sua finalidade original, conforme o caso;
- quando for o caso, declaração assinada de que não possui outro imóvel urbano ou rural.

A PARTICIPAÇÃO NAS COMUNIDADES

Com a área regularizada e a segurança na posse garantida, as comunidades podem planejar seu futuro, organizando discussões com a participação de moradores e representantes, com o objetivo de manter o que já foi conquistado e buscar outras melhorias para a área.

É importante que todos conheçam os seus direitos, para que estes sejam respeitados, e também os seus deveres, para respeitar os direitos dos vizinhos e da comunidade como um todo.

PARTICIPE DA ORGANIZAÇÃO DA SUA COMUNIDADE.

VOCÊ E SUA ÁREA SÓ IRÃO GANHAR!

Mantenha-se informado!

- SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR: órgão da Secretaria de Habitação da Prefeitura, responsável pelo Programa de Regularização Urbanística e Fundiária;
- SUBPREFEITURAS: órgãos da Prefeitura responsáveis pela implantação e manutenção de melhorias nas suas regiões. Por exemplo, a manutenção das áreas públicas, incluindo as ruas e as praças, a numeração dos imóveis etc.;
- SABESP: concessionária responsável pelas redes e ligações para o abastecimento de água e a coleta de esgoto;
- AES/ Eletropaulo: concessionária responsável pelas redes e ligações de energia elétrica.

FICHA TÉCNICA

ORLANDO ALMEIDA FILHO

Secretário Municipal de Habitação

ELTON SANTA FÉ ZACARIAS

Secretário Municipal Adjunto de Habitação

JOSÉ FREDERICO MEIER NETO

Chefe de Gabinete

ELISABETE FRANÇA

Superintendente de Habitação Popular

ANA PAULA BRUNO

Coordenadora do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária

textos

Ana Paula Bruno

André de Oliveira Torres Carrasco

Sarita Pinheiro Pina

ilustrações

José Eduardo Rossato de Campos

diagramação

Ana Paula Bruno

Silvia de Mesquita Rodrigues de Freitas

finalização

Silvia de Mesquita Rodrigues de Freitas



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

SECRETARIA DE HABITAÇÃO