

Regularização fundiária de interesse social de loteamentos e conjuntos habitacionais



Cristiane Siggea Benedetto
Gabriel Ismael Folgado Blanco



A dupla de patriarcas do samba Cartola (Angenor de Oliveira) e Carlos Cachça (Carlos Moreira de Souza) foi fundamental para a formação das escolas e fixação dos padrões rítmicos do samba. A história de “Alvorada” começou numa madrugada, quando Cartola e Cachça, descendo o morro do Pendura a Saia, no Rio de Janeiro, sentiram-se impressionados com os primeiros raios de sol que iluminavam o cenário, contrastando a beleza da cena com o sofrimento dos moradores do lugar. Fizeram, então, a primeira parte do samba. A segunda parte surgiu na casa de Hermínio Bello de Carvalho, que fez a letra, enquanto Cartola compunha a melodia na hora.

ALVORADA - Cartola, Carlos Cachça e Hermínio Bello de Carvalho (1968)

Alvorada lá no morro, que beleza
Ninguém chora, não há tristeza
Ninguém sente dissabor
O sol colorindo
É tão lindo, é tão lindo
E a natureza sorrindo, tingindo, tingindo
Você também me lembra a alvorada
Quando chega iluminando
Meus caminhos tão sem vida
E o que me resta é bem pouco
Quase nada de que ir assim
Vagando numa estrada perdida
Alvorada ...

fonte: <http://cifrantiga.blogspot.com/> (acessado em 10/04/2008)



Introdução

O sistema jurídico brasileiro conta atualmente com mecanismos de indução de políticas de controle de uso e ocupação do solo, que estão sendo implementadas pelos municípios, com mais ênfase, desde a promulgação do Estatuto da Cidade. Tais mecanismos têm se mostrado fundamentais para o desenvolvimento de uma política urbana adequada, independente das características locais onde ela for inserida.

O poder público municipal tem competência constitucional para protagonizar o planejamento do seu território urbano e realizar ações que possam reordenar e regularizar as situações de irregularidade territorial. Dentre essas ações, a regularização fundiária, como uma das diretrizes gerais da política urbana nacional, assim definida no artigo 2º do estatuto da Cidade (inciso XIV), é imprescindível para legalização de situações irreversíveis.

De fato, é recomendável que, além da institucionalização de políticas e programas de regularização fundiária na esfera municipal, haja delimitação de áreas passíveis de regularização fundiária no Plano Diretor ou em lei própria. Também é indicado que essas áreas sejam gravadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), considerando a situação sócio-econômica da população local e a legislação ambiental incidente, com estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo para esses casos.

Essa aula terá como foco a regularização fundiária de interesse social de loteamentos irregulares e clandestinos inseridos em áreas privadas e de conjuntos habitacionais irregulares produzidos pelo poder público.

Nesse sentido, é recomendável que o município possua previsão legal de regularização fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos e de conjuntos habitacionais irregulares quando presente o interesse social. Também se recomenda a indicação dessas áreas como ZEIS, principalmente para que normas próprias facilitadoras da regularização desses empreendimentos possam ser estabelecidas.

Importante destacarmos que as formas clássicas de parcelamento do solo urbano encontram-se definidas na Lei nº 6766/79, que prevê o loteamento ou desmembramento como modalidades de divisão de terras. O parcelamento do solo urbano é a mais importante etapa do processo de urbanização. Por meio deste, o desenho urbano se define, com localização

dos lotes, do sistema de circulação, das áreas públicas comuns para implantação de equipamentos comunitários e urbanos, e das áreas verdes.

Apenas a título de curiosidade, é importante citar a existência dos condomínios e dos loteamentos fechados que não se encontram, todavia, inseridos na lei federal de parcelamento do solo (6766/79).

Em nosso ordenamento jurídico, existem duas espécies de condomínio: o tradicional, previsto no Código Civil (art. 1314 e seguintes), e o especial, regido pela Lei nº 4.591/64. As diferenças básicas entre os dois são as seguintes: no condomínio tradicional, toda a coisa fica sujeita ao regime comum, não havendo como ser cogitada a propriedade individual nem a sua divisão; a sua extensão incide sobre a integralidade da coisa. No condomínio especial, também chamado de condomínio horizontal, existe a divisão das partes autônomas, além das partes comuns relativas a todos os condôminos/proprietários (SOARES, 1999). Legalmente, o empreendimento ocupa toda a área descrita do lote, que não se altera, havendo apenas uma subdivisão interna que não afetará o restante da cidade.

Por sua vez, a figura do loteamento fechado, que não encontra previsão legal na Lei Federal de parcelamento do solo, vem sendo implantada no Brasil inteiro sem que haja uma normativa adequada para esse tipo de empreendimento. O loteamento fechado possui características bem diferentes do loteamento convencional, pois as áreas de domínio público passam a ter utilização privativa de seus moradores. Muitos municípios **aprovam loteamentos convencionais que posteriormente são fechados**, passando a ter aparência de condomínios, quando de fato não o são. Os grandes problemas desses empreendimentos são: a ausência de legislação que os regulem; a condição das áreas públicas (viário, áreas de uso comum e áreas de uso institucional) que ficam internas e são utilizadas somente pelos moradores, representando uma perda para o restante da cidade; a polêmica

da cobrança de IPTU sobre as áreas públicas que passam a ter uso privado; além dos enclaves urbanísticos e sociais que tal tipo de loteamento representa, muitas vezes causando prejuízos à circulação do trânsito e ao planejamento da cidade.



A esse respeito, consulte na Biblioteca Virtual o Boletim Anoreg-SP nº 389 de 16/05/2006, e o Acórdão do Conselho Superior da Magistratura, TJSP, Apelação nº 482-6/0

A regularização fundiária de loteamentos de interesse social

Dados obtidos no **último censo realizado pelo IBGE** no ano de 2001 apontam para uma triste realidade nacional: mais da metade dos municípios brasileiros possui em seu perímetro urbano ocupações consolidadas caracterizadas por loteamentos irregulares e clandestinos. Normalmente esses loteamentos são carentes de infra-estrutura básica e a sua população predominante é de baixa e média renda.

O site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) é uma fonte rica em informações sobre a realidade dos municípios brasileiros. Sugerimos em especial o canal Cidades. Acesse <http://www.ibge.gov.br> (Endereço acessado em 10/04/2008).



Enfrentar a produção da irregularidade é um grande desafio, pois as suas causas estão relacionadas a pobreza, distribuição de renda, valorização e especulação imobiliária e altos valores dos terrenos regulares existentes nas cidades, entre outros fatores. Assim, é necessário, além de regularizar, induzir o mercado imobiliário formal a produzir lotes compatíveis com a renda das populações menos favorecidas.

A legislação que regula o parcelamento do solo urbano e estabelece regras gerais para sua implantação na esfera federal, como já mencionado, é a Lei nº 6766/79. Para o jurista Hely Lopes Meirelles (1981), *“loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente; este se distingue do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou passível de urbanização, com aproveitamento das vias públicas existentes”*.

Um loteamento é legal se a sua planta e o seu projeto forem aprovados pelos órgãos municipais competentes e se ele for implantado de acordo com o projeto aprovado, sempre respeitando o cronograma de obras, a fim de evitar situações de irregularidade. É também necessário que este loteamento aprovado seja registrado no Cartório de Registro Imobiliário local.

Antagonicamente, a ilegalidade dos loteamentos se dá quando constatadas irregularidades na fase da sua implantação ou quando for implantado clandestinamente, à revelia do poder público. Para cada uma dessas duas tipologias, serão abordadas as definições, as possibilidades de regularização e como o poder público deve proceder quando tomar conhecimento de situações aqui tipificadas.

Procedimentos de regularização fundiária de loteamentos irregulares

Para definição do procedimento que pode ser adotado para a regularização de um loteamento irregular, é importante a identificação do tipo de irregularidade e sua natureza, que pode ser jurídica e/ou urbanística.

Um loteamento será considerado irregular se for aprovado pela prefeitura e for implantado em desacordo com o projeto aprovado, ou não respeitar o cronograma de obras, ou ainda não for registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

Assim, a **irregularidade jurídica** ocorre se um loteamento aprovado pela prefeitura não for registrado no Cartório de Registro de Imóveis local, no prazo de 180 dias a contar da data da sua aprovação, sendo responsável por este ato o empreendedor que solicitou a aprovação do loteamento. A pena imposta ao descumprimento deste prazo é a caducidade do alvará de aprovação do projeto, prevista no artigo 18 da Lei nº 6766/79.

Ocorrendo o transcurso desse prazo, o Registro de Imóveis deverá recusar o registro do loteamento, exigir a renovação do antigo ou a apresentação de um novo alvará de aprovação do projeto. A ausência do registro imobiliário do empreendimento é fator de impedimento para que se inicie a venda dos lotes, que não poderão ter suas matrículas individualizadas. Nessa hipótese, não há que se falar em direito adquirido. Caduco o alvará, estará o projeto sujeito a nova análise. Se nesse ínterim ocorreu mudança na legislação, deverá ser o empreendimento analisado à luz do novo ordenamento.

A **irregularidade urbanística** normalmente ocorre na fase de implantação de um loteamento aprovado pelo Poder Público, nas seguintes hipóteses:

- quando houver descumprimento do cronograma de obras;
- quando as obras executadas estiverem em desacordo com o projeto aprovado e as especificações técnicas; ou
- quando a implantação do sistema viário e dos lotes não respeitar a planta aprovada.

Nesses casos, o empreendedor responsável estará sujeito a ser penalizado com multas, caducidade do alvará de aprovação, embargos da obra e até mesmo com a decretação de irregularidade do parcelamento pelo poder público local.

É óbvio que cada caso deverá ser analisado à luz da legislação incidente. Deve sempre ser considerada a gravidade dos fatos, podendo a municipalidade fazer acordo com o empreendedor e estabelecer prazo para que ele possa sanar as irregularidades constatadas.

Todavia, dependendo da gravidade da situação, a municipalidade poderá, desde a sua identificação, *decretar a irregularidade* do loteamento, por despacho da autoridade municipal responsável pela aprovação e fiscalização do parcelamento do solo, dependendo da divisão de competências de cada prefeitura (diretor do departamento, secretário da pasta ou até mesmo pelo prefeito).

É imprescindível que a decretação da irregularidade conste imediatamente nos autos do processo que aprovou o loteamento e que os servidores da prefeitura que prestam informações e orientações ao público sejam imediatamente cientificados desta decretação.

É indicado que seja publicada, na imprensa local, a notícia da decretação da irregularidade do loteamento, a fim de alertar o público em geral e os interessados, visando evitar a comercialização de lotes. O Ministério Público também deve ser comunicado oficialmente para que adote as medidas necessárias de instauração de inquérito e apuração das irregularidades cometidas pelo loteador na esfera cível e criminal.

O empreendedor e/ou seus representantes legais devem ser notificados pela prefeitura sobre a decretação da irregularidade do loteamento: por carta com aviso de recebimento ou pessoalmente, por servidor público habilitado ou por notificação via Cartório de Notas. Esta notificação deverá determinar que o empreendedor não realize novas vendas, não receba mais as prestações devidas pelos adquirentes e forneça a listagem de todos os adquirentes de lotes, com seus respectivos endereços e contatos telefônicos.

A prefeitura deve comunicar todos os adquirentes de lotes sobre a situação de irregularidade do loteamento do solo, para que suspendam os pagamentos das prestações e passem a depositá-las em uma conta bancária indicada. Esta indicação pode ser feita pela própria prefeitura, nos casos em que houver previsão legal para tanto, ou pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando o loteamento tiver sido registrado.



Veja na Biblioteca Virtual o Artigo 38 da Lei Federal nº 6766/79.

O Cartório de Registro de Imóveis no qual o parcelamento foi registrado também deverá ser comunicado oficialmente, para que dê publicidade formal deste fato na matrícula do loteamento, averbando a decretação da sua irregularidade. Se for o caso, o cartório também deverá proceder ao **recolhimento das prestações mensais** devidas pelos adquirentes dos lotes e depositá-las em uma conta bancária vinculada ao loteamento.

O juiz corregedor dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca também deverá ser cientificado pela prefeitura da situação de irregularidade do loteamento, pois deverá orientar o Cartório de Registro de Imóveis sobre as medidas que este adotará quanto ao recebimento das prestações e para possível averbação na matrícula do loteamento da decretação da sua irregularidade.

Tomadas todas essas providencias pelo Poder Público local, ainda há a possibilidade de o loteador regularizar o loteamento junto à municipalidade, seja realizando as obras necessárias, seja aprovando novo projeto. Tudo dependerá da situação real de cada caso.

O importante é que a prefeitura sempre acompanhe esta regularização, com atenção especial na fase de execução das obras, para verificação da implantação da infra-estrutura básica e da qualidade dos serviços de drenagem subterrânea, redes de água e esgoto, arruamento, terraplenagem realizada, alinhamento de vias e dos lotes, e preservação das nascentes, córregos e mata ciliar quando necessário for.


A regularização pela prefeitura

Constatado que o loteador não tomou as providências para sanar a irregularidade decretada, a prefeitura deverá tomar para si a responsabilidade pela regularização do loteamento.

O primeiro passo para tanto é traçar um diagnóstico da situação atual da irregularidade (verificar se a situação permanece a mesma da decretação da irregularidade e decurso do prazo dado ao loteador para regularizar).

Se houver necessidade da realização de obras de infra-estrutura, o Poder Público deverá realizá-las. É importante destacar que estamos aqui tratando de regularização de interesse social. Assim, mesmo que os adquirentes dos lotes não realizem pagamento de parcelas anteriormente devidas ao loteador, a prefeitura poderá estabelecer critérios para regularizar loteamentos irregulares sem que os moradores desses loteamentos, geralmente lesados pelos loteadores, arquem com as despesas decorrentes das obras de infra-estrutura.

A prefeitura pode se ressarcir dos gastos despendidos na hipótese de haver depósito de valores pelos adquirentes dos lotes em **conta corrente indicada pelo cartório** ou pelo próprio Poder Público local. Também há a possibilidade da municipalidade ingressar com ação judicial contra o loteador cobrando esses valores. Tudo dependerá do caso concreto analisado.



No Estado de São Paulo, por provimento da Corregedoria Geral de Justiça, os Cartórios de Registro de Imóveis foram liberados dessa atribuição de serem receptores das prestações. Pela decisão do Poder Judiciário, foi autorizada a celebração de convênio entre a prefeitura e o banco estatal local.

Quando o loteamento não for implantado de acordo com o projeto original aprovado, registrado no Cartório de registro de Imóveis, no qual for constatado que a situação real não prejudica os adquirentes dos lotes nem há prejuízo de cunho urbanístico ou ambiental para o município, a prefeitura poderá requerer a substituição do projeto registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Havendo dúvidas, o Oficial do Registro de Imóveis deverá suscitá-las ao juiz corregedor.

Quando o loteamento foi aprovado e registrado, mas as obras de implantação não foram executadas no prazo estabelecido no cronograma de aprovação, isso também acarretará a caducidade do alvará de aprovação. O resultado desse ato é a determinação de paralisação imediata das obras.

Nesses casos, o Poder Público poderá analisar novamente o projeto e, não ocorrendo mudanças na legislação, poderá emitir novo alvará de aprovação, prorrogando o prazo para conclusão das obras, porém na condição de loteamento irregular. Isso implicará a suspensão do pagamento das prestações por parte dos adquirentes, se elas estiverem acontecendo. Esta é a sanção prevista em lei, aplicável ao loteador faltoso.

Ocorrendo qualquer alteração legislativa que modifique as condições da aprovação vencida, o empreendedor deverá ser compelido a promover a adaptação do projeto do loteamento. Isto se a nova legislação permitir, caso contrário, não será deferida a nova licença, pois o direito adquirido somente existirá na vigência da aprovação, ou seja, no prazo estabelecido para implantação do loteamento. Neste caso, poderá ser reconhecida pelo Poder Público uma parte do loteamento efetivamente implantado. A parte que não estiver consolidada implicará um modificativo do projeto perante o Cartório de Registro de Imóveis. Também poderão ser feitas as rescisões dos contratos de compra e venda referentes aos lotes da área em que o loteamento não foi implantado e a conseqüente restituição dos valores pagos pelos adquirentes.

Procedimentos de regularização fundiária de loteamentos clandestinos

Um loteamento é considerado clandestino quando implantado à revelia do poder público e à margem da legislação urbanística, ambiental, civil, penal e registrária, com abertura de ruas e demarcação de lotes sem aprovação de projeto pelo Poder Público e sem qualquer controle para posterior comercialização. Comumente, esses empreendimentos são totalmente carentes de infra-estrutura básica, de equipamentos comunitários, ficando à margem de um processo de planejamento urbanístico.

i

A Lei nº 9.099/95 instituiu os juizados especiais cíveis e criminais. Também previu a suspensão do processo nos crimes cominados com pena mínima de até um ano de prisão (art. 89), quando o acusado não tiver sido condenado por outro crime. Esta suspensão pode durar de dois a quatro anos, durante os quais o acusado deverá ter bom comportamento e se apresentar ao juiz sempre que solicitado for. Depois deste prazo, a punibilidade do acusado é extinta.

A Lei nº 9.714/98 determinou a substituição das penas privativas de liberdade pelas penas “alternativas”, que são restritivas de direitos quando a pena imposta pelo crime não ultrapassar o limite de quatro anos.

Este tipo de loteamento é tipificado pela Lei nº 6766/79 (art. 50 e seguintes) como crime contra a Administração Pública. Todavia, outras duas leis editadas posteriormente (Lei nº 9099/95 e Lei nº 9714/98) reduziram o poder das penalidades impostas ao loteador clandestino na primeira lei. Atualmente, poucos loteadores clandestinos condenados cumprem penas restritivas de liberdade. A maioria dos juízes opta por aplicar penas alternativas, restritivas de direitos, o que acaba diminuindo a criminalização desse tipo de loteamento.

Em decorrência dessas mudanças no direito penal, adotou-se como prática, nos crimes de loteamento clandestino, a substituição da pena privativa de liberdade por uma pena alternativa. Ocorre que, ante o desaparelhamento do Poder Público para a fiscalização do cumprimento dessas penas, generalizou-se entre os juízes a condenação do infrator a distribuir cestas básicas à população carente. Como resultado, o que se tem verificado é que a capacidade dissuasória da criminalização do loteamento clandestino foi bastante reduzida.

Os loteamentos clandestinos podem ser promovidos tanto pelos proprietários do terreno quanto por terceiros, os chamados “**grileiros**”. Quando promovidos pelos próprios proprietários, estes buscam escapar dos procedimentos e ônus contidos na legislação incidente sobre o loteamento do solo e, normalmente, sequer realizam as obras de infra-estrutura necessárias. Se forem implantados por “grileiros” de terras, se caracterizam por serem promovidos por criminosos que vendem terrenos que não lhes pertencem.

A maioria dos casos de **loteamento clandestino** ocorre à revelia das autoridades locais, pois este tipo de prática quase nunca é de imediata identificação pelo Poder Público, muitas vezes falho em seu sistema de gestão. Um ponto de destaque é a fragilidade do nosso sistema de registros de imóveis. Muitas vezes, mais de uma pessoa possui o título de propriedade de uma determinada área. Outro é a descrição vaga dos imóveis em títulos muito antigos, ensejando a impossibilidade da precisa delimitação da área loteada, o que acaba facilitando a implantação de parcelamentos clandestinos.

Os adquirentes de lotes provenientes de loteamentos clandestinos não alcançarão a condição de titulares de domínio enquanto não regularizado o loteamento, mesmo quando o loteador é o proprietário da gleba original, pois a regularidade jurídica do empreendimento, com a aprovação do loteamento e o seu registro, é sempre condição (e não a única) para registro dos lotes individualizados no Cartório de Registro de Imóveis. A abertura das respectivas matrículas dos lotes no Cartório de registro de Imóveis competente é condição legal para alienação destes (art. 37, Lei nº 6766/79).

Levada ao conhecimento do Poder Público a existência de loteamento do solo clandestino, o primeiro passo a seguir é traçar um diagnóstico da situação atual da ilegalidade e providenciar a imediata instauração de procedimento administrativo para averiguar o que realmente aconteceu. Para tanto, é necessário fazer a vistoria da área para realização de um le-

Grileiro é um termo que designa quem falsifica documentos para, de forma ilegal, tornar-se dono por direito de terras que não lhe pertencem. O termo provém da técnica que consiste em colocar escrituras falsas dentro de uma caixa com grilos, de modo a deixar os documentos amarelados e roídos, dando-lhes uma aparência antiga.

vantamento preliminar da situação real do loteamento, com entrevista da comunidade local e do entorno e, se possível, dos adquirentes dos lotes.

Concomitantemente, o órgão técnico responsável do Poder Público deverá elaborar um laudo técnico com identificação da área loteada clandestinamente. Neste laudo, deverá constar a legislação incidente sobre a área, qual o grau de intervenção urbana (abertura de vias, demarcação de lotes, terraplenagem, edificações, desmatamento, ocupações em encostas e topo de morro, etc.), se há obras em andamento no local e identificar os responsáveis pela implantação do loteamento e, se for o caso, pela comercialização dos lotes.

Levada ao conhecimento do Poder Público a existência de loteamento clandestino, o primeiro passo é traçar um diagnóstico e instaurar de imediato um procedimento administrativo para averiguar o que realmente aconteceu.

A prefeitura deverá imediatamente adotar medidas para dar publicidade dos fatos constatados aos adquirentes dos lotes e à população local, utilizando, para tanto, os meios mais acessíveis e eficazes (carro de som, fiscais no local, jornal de circulação local, avisos fixados nos estabelecimentos comerciais próximos ao empreendimento, contato com lideranças locais, notificações, entre outros). Também deverá impedir a continuidade das obras, a comercialização dos lotes e a construção de novas moradias.

O Ministério Público local deverá ser informado sobre a existência de loteamento clandestino para que adote as medidas necessárias de instauração de inquérito e apuração do crime e demais irregularidades cometidas pelo loteador na esfera cível e criminal.

O responsável pelo empreendimento deverá ser notificado pela prefeitura a apresentar, em curto prazo (24h ou 48h), prova de que o loteamento não é clandestino, ou seja, a documentação comprovando que loteamento foi aprovado. Esgotado este prazo, sem apresentação das provas, deverá ser lavrado Boletim de Ocorrência que também instruirá o processo administrativo e o inquérito instaurado pelo Ministério Público.

Também, o empreendedor e seus representantes deverão ser notificados para:

- se absterem de prosseguir com as obras;
- suspenderem a realização de novas vendas;

- suspenderem o recebimento das prestações pelos lotes vendidos;
- rescindirem os contratos com os adquirentes;
- devolverem os valores recebidos aos adquirentes e, ainda
- apresentarem a relação dos adquirentes com nome, qualificação, endereço e contatos.

Todas essas informações e ações deverão estar documentadas no processo administrativo instaurado. O Ministério Público deverá ser comunicado do andamento deste procedimento e ser alimentado com informações e documentos que forem colecionados ao longo deste procedimento.

Tomadas essas atitudes, a prefeitura deverá providenciar uma avaliação técnica na área para verificar se há como ser feita a regularização fundiária do loteamento, estabelecendo parâmetros mínimos de aceitação de uma situação consolidada e irreversível ou, se for o caso, poderá optar por remover total ou parcialmente o loteamento.

A regularização pela prefeitura

Caso a prefeitura opte por realizar a regularização fundiária de um loteamento clandestino de interesse social, deverá, em um primeiro momento, tentar levar o loteador a assumir a responsabilidade pela regularização. Todavia, quando o loteador não tiver a disposição para promover a regularização, estiver foragido ou quando tomar atitudes que demonstrem a sua intenção de não regularização da área, a prefeitura poderá promover a regularização por sua própria conta, devendo se orientar pelo interesse público.

O primeiro passo a ser dado é a realização de uma pesquisa fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, a fim de saber qual a situação do imóvel loteado clandestinamente.

Ao mesmo tempo, deverá ser feita a caracterização do assentamento e providenciado um levantamento físico da área, sendo definidas as estratégias de participação da comunidade local. Caso exista projeto de demarcação dos lotes, subdivisão das quadras, do sistema viário, das redes, mesmo que na forma de um croqui, confrontar este com a ocupação efetiva da área e o seu real traçado.

Quando a prefeitura optar por promover a regularização fundiária em face da caracterização de irreversibilidade do loteamento, a população local deverá participar ativamente do processo, sendo necessária uma estratégia que facilite a organização comunitária. Imprescindível que a população local seja envolvida neste processo, seja por meio de simples orientação, seja por meio de assistência técnica aos moradores (cortes de terreno, aterros, esgotamento sanitário, fornecimento de planta padrão).

Não sendo compatível o título de propriedade da área com a situação real do loteamento, deverá ser realizada sua retificação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Passada esta fase, deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária contemplando um **projeto urbanístico completo** com:

- denominação do loteamento;
- sistema viário e subdivisão das quadras em lotes com dimensões, curvas de nível;
- identificação das vias e lotes;
- identificação e dimensão das áreas verdes e dos equipamentos comunitários;
- dimensões lineares e angulares do projeto;
- áreas não edificantes, se existirem;
- perfis longitudinais;
- projeto dos sistemas de escoamento de águas pluviais, da rede de esgoto, de distribuição da água potável, de pavimentação, de rede de iluminação pública e de arborização, além do memorial descritivo com justificativa do projeto e especificações técnicas.

Este projeto deverá ser feito visando adequar ao máximo a situação implantada aos parâmetros urbanísticos e à legislação ambiental incidentes, aplicando-se, quando necessário, medidas compensatórias. Todo esse processo deve ser construído junto com a comunidade e os vários órgãos técnicos envolvidos. Há de se ter um consenso quanto ao projeto, que garanta melhor qualidade de vida à comunidade, dentro das condições objetivas encontradas, após o que será submetido esse projeto à análise formal dos órgãos responsáveis pelos licenciamentos urbanístico e ambiental.

Uma vez regular, o projeto deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Regularização fundiária de conjunto habitacional de interesse social

Conceituação de conjunto habitacional

Na definição adotada pelas **Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo**, extraída da leitura do item 156.1, temos que:

As normas estão disponíveis no site <http://www.mp.sp.gov.br/> (Endereço Acessado em 10/04/2008).

Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

Do restante da leitura dos tópicos relativos ao conjunto habitacional (*caput* do item 156 e 156.2) pode-se ainda interpretar de forma clara que tanto podem ser promovidos pela iniciativa privada quanto pelo **Poder Público**, sendo relativizadas as exigências quanto ao cumprimento do art. 18 da Lei nº 6766/79 quando se tratar de empreendimento produzido pelo Poder Público em nome do interesse social.

Os agentes públicos previstos na Lei nº 4.380, art. 8º para compor o Sistema Financeiro de Habitação são caracterizados pela finalidade não lucrativa e pelo compromisso de facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria ou moradia.

O Conjunto Habitacional (CH) pode, assim, partir de uma base de parcelamento do solo caracterizada como loteamento ou desmembramento, porém a edificação concomitante das unidades habitacionais é que irá caracterizar essa figura própria.

Extrai-se da conceituação acima que um condomínio não é conjunto habitacional. Isso não significa que um conjunto habitacional não possa ser composto de vários condomínios. Pensemos naqueles casos em que ocorra um desmembramento ou loteamento, criando-se lotes independentes e em cada lote individualizado se promova a construção de unidades habitacionais sobrepostas ou mesmo edifícios com mais de dois pa-

vimentos. Neste caso, teremos a presença de um conjunto habitacional. O importante é que todo esse empreendimento faça parte do mesmo projeto, do mesmo processo.

Ao se promover o parcelamento do solo e o seu registro e, depois, com os lotes autônomos, ou seja, já individualizados, se construir condomínios em cada um deles, não mais teremos um conjunto habitacional, mas simplesmente um conjunto de condomínios independentes entre si.

O certo é que se encontram as mais diversas conceituações sobre conjunto habitacional nas legislações municipais, cada qual adotando uma concepção própria, ora limitando o número de lotes, ora exigindo a conformação horizontal, ora proibindo a existência de áreas públicas, ora condicionando a porcentagem da área pública à densidade populacional do empreendimento.

Como se depreende da definição adotada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, através da sua Corregedoria Geral, trata-se de empreendimento na forma de parcelamento do solo ao qual a construção de unidades habitacionais está vinculada, no qual haverá que se respeitar as porcentagens de áreas públicas.

Características em comum dos conjuntos habitacionais de interesse social

Financiamento	Recursos provenientes de Fundo Municipal de Habitação ou outros Programas (municipal, estadual, federal). Parcerias.
Tipologia	Variáveis topográficas podem exigir ou propiciar a possibilidade de se trabalhar com tipologias construtivas diferentes: casas isoladas, casas geminadas, casas superpostas, prédios, tudo dentro de um mesmo projeto, constituindo um único conjunto habitacional.
Convenção condominial	É necessário que se estabeleça um Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio sempre que houver a existência de mais de uma unidade autônoma dentro do mesmo terreno (casas superpostas ou prédios).
Infra-estrutura	A lei municipal deve disciplinar as obras mínimas, em consonância com as normas federais, ex.: obras de drenagem superficial, guias e sarjetas; galerias de águas pluviais, instalação de rede de água e solução para o esgotamento sanitário. Pavimentação opcional ou conforme a exigência imposta pelas condições topográficas e geológicas.
Agentes promotores	Poder Público exclusivamente. Poder Público em conjunto com os beneficiários. Poder Público em parceria com a iniciativa privada. Iniciativa privada, desde que as unidades produzidas se destinem a atender uma demanda de interesse social, ou seja, sejam destinadas à população de baixa renda.

A aprovação nos órgãos técnicos

Desenvolvido o projeto e havendo o título de propriedade que confira legitimidade a quem se apresente como interessado, já é possível ingressar com o pedido de aprovação nos órgãos técnicos responsáveis.

É evidente que o ideal é sempre uma análise prévia através de um pedido de diretrizes, momento no qual se indicarão as características físicas e ambientais do terreno (nascentes, córregos, matas significativas, vegetação existente). Com base nas diretrizes fixadas pelo órgão técnico, é possível desenvolver o projeto.

Por se tratar de empreendimento de interesse social, é fundamental que o município possua legislação própria com parâmetros especiais. Caso contrário, alternativa não haverá senão a edição de uma lei específica que autorize a implantação do empreendimento em cima de parâmetros especiais ou, como na cidade de São Paulo, onde o Legislativo autorizou o Executivo a editar decretos específicos. O início da obra sem a devida aprovação dos órgãos técnicos já estará a caracterizar o parcelamento do solo e a construção irregular.

No caso de um conjunto habitacional, existe a necessidade de uma dupla análise, tanto em relação ao parcelamento do solo, quanto em relação às edificações que serão erigidas.

O ideal é sempre fazer uma análise prévia através de um pedido de diretrizes, quando se indicarão as características físicas e ambientais do terreno. Com base nas diretrizes fixadas pelo órgão técnico, é possível desenvolver o projeto.

Na cidade de São Paulo, para essas situações, em que o Poder Público é o próprio interessado, existe o procedimento denominado Plano Integrado, no qual se especifica uma tramitação mais ágil entre os distintos órgãos analisadores.

Nos casos de aprovação de empreendimento, muitas vezes se exige a análise por parte de órgãos estaduais, especialmente os vinculados a proteção do meio ambiente.

No Estado de São Paulo, também, essa passagem pelo crivo estadual tem um aspecto positivo. Esse procedimento foi criado para agilizar os procedimentos, através de um único “balcão de atendimento”, pelo qual serão analisados os projetos de água e esgoto, de segurança contra incên-

dio (nos casos de edifícios), os aspectos ambientais e o possível confronto com zoneamentos estabelecidos pelo Estado, como, por exemplo, mananciais ou áreas de proteção ambiental, além do aspecto da poluição.

Principalmente no que diz respeito à questão ambiental e aos efeitos relativos à poluição, é importante que se ouça a manifestação de outro ente federativo, que não somente o município, uma vez que cabe ao Estado parcela significativa de responsabilidade quanto ao licenciamento e seus reflexos ambientais.

O que não se pode admitir é que esses limites sejam extrapolados, ferindo a competência municipal de gerir seu ordenamento territorial. Assim, não cabe ao Estado interferir no modelo de parcelamento do solo, quando esse possuir a configuração de interesse social.

Quando se trata de meio ambiente e poluição, deve-se ouvir a manifestação de outro ente federativo, pois cabe ao Estado grande parcela de responsabilidade quanto ao licenciamento e seus reflexos ambientais.

Parece-nos, assim, que a subordinação a uma dupla análise, no que diz respeito aos limites da questão ambiental, está plenamente amparada por nosso ordenamento jurídico maior. Entretanto, vem se buscando avançar no sentido de o município alcançar a qualificação necessária de tal modo que ele mesmo tenha a competência para analisar o aspecto ambiental sem ter que se remeter a uma análise estadual.

Da relação condominial dentro de um conjunto habitacional

Existem situações em que, para a implantação do empreendimento habitacional, devido a características físicas e para um melhor aproveitamento do terreno, exige-se também a construção de unidades habitacionais sobrepostas ou verticalizadas.

Essa situação especial em relação a essas construções exige uma formação jurídica diferenciada, de modo a se garantir a segurança jurídica dos moradores específicos dessas construções (casas sobrepostas).

Assim, em casos de duas ou mais construções em um único lote, existe a necessidade da constituição de um condomínio para cada lote, nos termos da Lei nº 4.591/64, com a Instituição e Especificação do Regime de Condomínio e respectiva Convenção Condominial.

Registro do auto de imissão na posse

Considerando que a grande maioria dos empreendimentos conjuntos habitacionais é de autoria do Poder Público, é comum nos depararmos com um problema logo de início, que impede a tramitação regular de um processo de aprovação: a ausência de legitimidade da administração. Muitas vezes, a aquisição da propriedade ocorre através de um processo de desapropriação e, portanto, a titularidade de domínio somente se adquiriria com o pagamento do valor indenizatório, com a expedição da carta de adjudicação ou mandado judicial.

A demora nos processos de desapropriação invariavelmente era um dos entraves à possibilidade de regularização fundiária de empreendimentos habitacionais promovidos pelo Poder Público.

Merece destaque, neste ponto, a edição da **Lei nº 9785/99**, que alterou a legislação pertinente ao parcelamento do solo, de desapropriação e de registro

público, provocando grande modificação conceitual, de forma a destravar um procedimento que se fazia necessário para permitir a aprovação do projeto perante os órgãos públicos de aprovação e o acesso ao registro de imóveis.



Consulte a íntegra da Lei nº 9785/99 na Biblioteca Virtual.

Com essa alteração legislativa, passou-se a admitir o registro do auto de imissão da posse, ato esse que permite a regularização do empreendimento habitacional por parte do Poder Público, o registro do Conjunto Habitacional e, inclusive, a transferência para terceiros por meio da cessão de posse, independentemente do pagamento da indenização ter sido concluído.

Mutirão

Muitas vezes, pode-se ter a compreensão de que a figura do conjunto habitacional exige intervenção única do Poder Público, com a aquisição da terra, a obtenção dos recursos, o desenvolvimento do projeto, a implantação do parcelamento do solo e a construção das unidades habitacionais. É possível, porém, que a construção do empreendimento se dê por meio da mão-de-obra dos próprios beneficiários, ao que se convencionou chamar de **mutirão**. O modo construtivo em nada alterará a figura jurídica do

conjunto habitacional. Esse modo construtivo pode se dar através da autoconstrução ou através de uma forma de organização coletiva pela qual todos constroem todas as moradias.

Nesses casos, é importante que o projeto de parcelamento do solo e a tipologia das construções sejam coletivamente discutidos e desenvolvidos por uma assessoria técnica escolhida e contratada pela associação, de forma que todos se sintam elementos ativos desse processo.

Da exigência de CND do INSS

É importante destacar: os empreendimentos habitacionais que contem com a construção da moradia deverão ter a obra inscrita perante o Instituto Nacional de Seguridade Social, com a abertura da competente matrícula de obra, mesmo naqueles casos caracterizados como mutirão. O não cumprimento dessa providência poderá render dificuldades futuras, especialmente por ocasião do registro do empreendimento, bem como sujeitar o titular de domínio da área maior a responder em processo de execução.

Encontramos na **Instrução Normativa nº 3, de 14/07/2005**, no art. 413, XXVI, a definição de conjunto habitacional para fins de tributação previdenciária, limitando o tamanho da unidade a 70 m², e também no art. 462, III, a possibilidade de isenção em relação à mão-de-obra não remunerada, caso típico das construções em mutirão ou da autoconstrução. Já a abertura de matrícula é prevista no art. 25.

Link:

<http://www81.dataprev.gov.br/sislex/paginas/38/mps-srp/2005/in3/tituloii.htm>

Quanto à responsabilidade do oficial do Registro de Imóveis, a legislação previdenciária atribui a esse a função de fiscalização do recolhimento das contribuições devidas. O registro de contrato sem a apresentação da CND pela pessoa jurídica alienante acarreta a responsabilidade solidária do oficial, conforme art. 48 e 92, da Lei nº 8.212/91. A averbação de construção sem a CND sujeita o oficial às mesmas consequências (ORLANDI NETO, in DIP, 1998, p. 87).

Assim, na implementação de novos empreendimentos, há que se ater a esse aspecto previdenciário. Nos casos, entretanto, de regularização de conjunto habitacional que não possuam a prévia inscrição, poderá se utilizar do art. 290-A, § 1º, da Lei nº 6015/73, cuja redação foi introduzida





Confira na Biblioteca Virtual a Lei nº 11.481/2007.

pela **Lei nº 11.481/2007**, pelo qual, nos casos de regularização fundiária de interesse social, independe de comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciário.

Da exigência do controle via processo administrativo

Pode-se observar em várias cidades que o histórico do desencadeamento concreto, que originou certo ordenamento do território municipal, não encontra registro que permita perseguir as causas e efeitos de determinadas decisões político-administrativas.

A importância da existência de registros dos fatos e atos administrativos é fundamental para se garantir os preceitos constitucionais de transparência, de moralidade, de interesse público, de publicidade. Nesse sentido, é obrigatório que todos os atos administrativos estejam devidamente registrados em processo administrativo e que se tenha um controle mínimo, a fim de permitir sua localização e a identificação do objeto tratado em cada processo.

Assim, também nos casos de interesse social é fundamental a existência de registros que tratem da definição do programa, da opção quanto ao projeto, das regras para a escolha da demanda beneficiária, da desapropriação da terra, do controle de liberação de recursos, medição e prestação de contas, da contratação de serviços especializados, do processo de aprovação/regularização, etc.

Considerações finais

É comum nos depararmos com loteamentos e conjuntos habitacionais implantados há muito tempo que se encontram ainda em situação de irregularidade. Isto ocorre porque, muitas vezes, espaços reservados para áreas verdes ou áreas institucionais se encontram ocupados por moradias. Também é comum que as obras de infra-estrutura tenham de alguma forma se deteriorado, necessitando ser refeitas.

Em face de tais situações, normalmente os órgãos técnicos exigem

primeiro a solução dos problemas para depois emitir o competente Auto de Regularização, que também se poderá denominar de Alvará de Regularização ou Alvará de Aprovação. Este não se trata do alvará constante no procedimento de aprovação regular.

Para que não perdue a situação de irregularidade, a solução que se vislumbra é o da possibilidade de emissão de um Auto de Regularização com ressalvas, devendo o processo administrativo estar instruído com todos os apontamentos necessários – desde a realização de obras até a necessidade de remoções a serem executadas – e um cronograma físico-financeiro, assinados pelo prefeito e secretários responsáveis.

Importante que sejam utilizados os instrumentos legais existentes no nosso ordenamento jurídico, visando à transformação das situações ilegais e de exclusão social, com estratégias definidas, com o objetivo principal de regularizar os loteamentos os conjuntos habitacionais ilegais, integrando os seus moradores à cidade.

Identifique se existem loteamentos irregulares, clandestinos ou conjuntos habitacionais irregulares em sua cidade. Como o poder público tem lidado com a situação? Escreva um breve relato e troque experiências com seus colegas no Fórum do AVEA.

- Contribua com o tópico do Fórum em que esta questão será debatida.

A troca de idéias entre os participantes do Curso é muito importante. Participe! Se precisar de mais instruções sobre os procedimentos desta atividade, entre em contato com seu tutor.

Bibliografia

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à Moradia**: Instrumentos e Experiências de Regularização Fundiária nas Cidades Brasileiras. Observatório de Políticas Públicas: IPPUR: FASE, 1997.

DALLARI, Adilson Abreu; Ferraz Sérgio, coordenadores. **Estatuto da Cidade** – Comentários à Lei Federal 10.257/01. Malheiros Editores Ltda, 2002

DIP, Ricardo Henry Marques, organizador. **Registros Públicos e Segurança Jurídica**. Sérgio Antonio Fabris Editor, 1998

FERNANDES, Edésio, organizador. **Direito Urbanístico**. Livraria Del Rey Editora, 1998.

FINK, Daniel Roberto, coordenador. **Temas de Direito Urbanístico**, Vol. 4. Centro de Apoio Operacional de Urbanismo e Meio Ambiente. Ministério Público do Estado de São Paulo. Imprensa Oficial do Estado, 2005.

FREITAS, José Carlos, coordenador. **Temas de Direito Urbanístico**, Vol. 1. Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo. Ministério Público do Estado de São Paulo. Imprensa Oficial do Estado, 1999.

MATTOS, Liana Portilho, organizadora. **Estatuto da Cidade Comentado**. Mandamentos, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Manual de Regularização Fundiária Plena**, 2007.

ROLNIK, Raquel. “Para Além da Lei: Legislação Urbanística e Cidadania (São Paulo 1886-1936)”. In: **Direito Urbanístico**. Coordenação de Edésio Fernandes, Belo Horizonte, Editora del Rey, 1998

_____. **A Cidade e a Lei**. São Paulo, Studio Nobel e Fapesp, 1997

ROLNIK, Raquel [et al.]. **Regularização Fundiária Plena** – Referências Conceituais. Ministério das Cidades, 2007.

SAULE JUNIOR, Nelson. **A Proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares**. Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004.

_____. **Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro**. Ordenamento Constitucional da Política Urbana. Aplicação e Eficácia do Plano Diretor. Sérgio Antonio Fabris Editor, 1997.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. Malheiros Editores Ltda, 2000.

SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de Fato**; Incidência do Princípio da Autonomia Privada nas Relações Jurídicas Reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999

Publicações institucionais

Estatuto da Cidade: Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

Manual de Regularização Fundiária Plena, Ministério das Cidades, Secretaria nacional de Programas Urbanos

Regularização de Loteamentos no Município de São Paulo. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, 2003.

Conclusão

Parabéns! Você chegou ao final do Curso. Nestas doze semanas, tratamos de um tema fundamental para os brasileiros que vivem nas cidades. Nossa expectativa é que este processo de ensino-aprendizagem contribua para o avanço da regularização fundiária plena, baseada nos princípios fundamentais de justiça social e de democracia.

Temos muita satisfação em convidar você para participar do **chat de encerramento**. O objetivo é fazer uma avaliação coletiva de nosso percurso, revisar os pontos de destaque e esclarecer dúvidas. Informe-se sobre datas e horários disponíveis com seu tutor. Um abraço!

Autores



Autores





Prof^a. Alexandra Reschke

Arquiteta e urbanista, secretária do Patrimônio da União.

Prof^a. Camila Agustini

Advogada, especialista em Direitos Humanos, coordenadora geral de Legislação Patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União

Prof^a. Claudia Virginia de Souza

Arquiteta, Mestre em planejamento urbano e regional pelo IPPUR/UFRJ, diretora da Coordenaria de Implementação do Plano Diretor da prefeitura de Santo André, consultora em planejamento urbano e habitacional.

Prof^a. Cristiane Siggea Benedetto

Advogada, consultora jurídica na área de Regularização Fundiária. Coordenadora do módulo II – Regularização Fundiária Plena – Curso à distância de Acesso à Terra Urbanizada promovido pelo Ministério das Cidades em parceria com a Universidade Federal de Santa Catarina.

Prof^a. Denise Gouvêa

Arquiteta, urbanista, assessora técnica da Secretaria Nacional de Programas Urbanos/Ministério das Cidades e Mestre em planejamento urbano pela Universidade de Brasília (UnB).

Prof. Edésio Fernandes

Jurista e urbanista; professor da Universidade de Londres; coordenador do International Research Group on Law and Urban Space (IRGLUS).

Prof^a. Ellade Imparato

Advogada, Mestre em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, consultora jurídica especializada em Direito Urbanístico, integrante da equipe de Direito à Cidade do Instituto Polis, diretora administrativa do Instituto Urbanístico de Direito Administrativo (IBDU) e associada ao International Research Group for Law and Urban Space (IRGLUS).

Prof. Gabriel Ismael Folgado Blanco

Advogado, consultor jurídico nas áreas de regularização fundiária, urbanismo e meio ambiente.

Prof. José Abílio Belo Pereira

Arquiteto e urbanista, é especialista em Planejamento Urbano Participativo. Secretário Municipal de Planejamento da prefeitura de Betim/MG (1997-2000) e secretário municipal de Regulação Urbana da prefeitura de Belo Horizonte (2001-2002), é professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Unicentro Izabel Hendrix e assessor da presidência do CREA/MG.

Prof^a. Junia Santa Rosa

Economista e Mestre em Gestão das Cidades PUC/MG. É especialista em Ciências Sociais pela UNICAMP/SP e Gestão Urbana pela Universitat de Barcelona. É Diretora do Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação e secretária-substituta da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

Prof^a. Margareth Matiko Uemura

Arquiteta urbanista, Mestre em Planejamento Urbano, especialista em Desenho e Gestão do Território Municipal, ex-coordenadora do Programa de reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades e professora da Universidade Bandeirantes – SP.

Prof^a. Otilie Macedo Pinheiro

Arquiteta e urbanista, é especialista em Planejamento e Gestão Urbana Participativa; coordenou o Orçamento Participativo de Betim/MG (1993-1998); foi diretora de Apoio à Gestão Municipal e Territorial do Ministério das Cidades (2003-2007), onde coordenou a campanha nacional “Plano Diretor Participativo: Cidade de Todos”, e assessora técnica da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados.

Prof^a. Patrícia de Menezes Cardoso

Advogada, mestranda em Direito Urbanístico, assessora técnica da Secretaria do Patrimônio da União

Prof. Patryck Araújo Carvalho

Arquiteto e urbanista, diretor de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de Osasco – SP.

Prof^a. Paula Santoro

Arquiteta e urbanista, graduada, Mestre e Doutoranda pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Técnica do Núcleo de Urbanismo do Instituto Pólis (2002-hoje) e do Instituto Socioambiental (2007-hoje).

Prof. Paulo Somlanyi Romeiro

Advogado da equipe de Direito à Cidade do Instituto Pólis e mestrando em direito urbanístico ambiental pela PUC-SP.

Prof. Pedro Jorgensen

Arquiteto e urbanista (UFRJ) e Mestre em Engenharia de Transportes (COPPE-UFRJ), pesquisador, autor e co-autor de artigos e estudos sobre os temas Operações Urbanas e Recuperação da Valorização da Terra.

Prof^a. Raquel Rolnik

Arquiteta e urbanista especializada em planejamento e gestão da terra urbana. É professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) e do Mestrado em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, SP. Relatora de “Direito à Moradia” da ONU.

Prof. Renato Cymbalista

Arquiteto e urbanista, Mestre e Doutor pela FAU-USP e professor da Escola da Cidade. Autor e organizador de artigos e livros sobre reforma urbana e política urbana, entre eles “Planos Diretores Municipais: novos conceitos de planejamento territorial” (Ed. Anna Blume, 2007, com Laura Bueno).

Prof^ª. Rosana Denaldi

Doutora em arquitetura e planejamento urbano pela FAUUSP, especialista em Política Habitacional pelo Institute for Housing Planning and Building (IHS) em Roterdã, professora de Planejamento Urbano da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Santos, consultora nas áreas de planejamento urbano e habitacional.

Prof^ª. Rosane Tierno

Advogada, secretária executiva do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – (IBDU), membro do Centro de Direitos Gaspar Garcia, coordenadora jurídica do Programa de Regularização Fundiária da Prefeitura do Município de Osasco – SP.

Prof^ª. Sandra Ribeiro

Arquiteta, urbanista, gerente de projeto da Secretaria Nacional de Programas Urbanos/Ministério das Cidades e Mestre em planejamento urbano pela Universidade de Brasília (UnB).

Prof^ª. Simone Guerresi

Arquiteta e urbanista, mestre em Planejamento Urbano, coordenadora Geal de Projetos Especiais da Secretaria do Patrimônio da União

