



**Prefeitura Municipal do Natal
Programa Natal do Futuro**

Componente Melhoria de Bairro



Regularização Fundiária

Programa de Investimentos da Prefeitura do Natal e Banco Inter-americano de Desenvolvimento





PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

UNIDADE DE GERENCIAMENTO DO PROGRAMA – UGP NATAL DO
FUTURO

PROGRAMA INTEGRADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INCLUSÃO SOCIAL DE NATAL - NATAL DO FUTURO

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA



NATAL/RN
Outubro de 2006



Unidade de Gerenciamento do Programa – UGP Natal do Futuro

Francisco Maximiano Bezerra - Coordenador

Alexsandro Cardoso – Sec. Especial de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB)

Angela C. Oliveira – Sec. Municipal de Trabalho e Assistência Social (SEMTAS)

Anizia M. F. Soares – Sec. Municipal de Educação (SME)

Carlos Alexandre Duarte – Sec. Municipal de Obras e Viação (SEMOV)

Glenda Dantas – Sec. Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças (SEMPLA)

José Ivam Pinheiro – Agência Reguladora de Serviços de Saneamento Básico do Município.
(ARSBAN)

Juliano Varela - Sec. Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças (SEMPLA)

Jucilene Silva - Sec. Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças (SEMPLA)

Roberval Edson Pinheiro – Sec. Municipal de Saúde (SMS)

Sandra Freire Pequeno - Sec. Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças (SEMPLA)

Walter Pedro da Silva – Sec. Municipal de Transporte e Trânsito Urbano (STTU)

Equipe técnica

Alexsandro Cardoso - **Arquiteto e Urbanista** (SEMURB)

Cássia Bulhões – **Advogada** (PGM)

Maria Florésia Pessoa - **Arquiteto e Urbanista** (SEMURB)

NATAL/RN



Outubro de 2006

SUMÁRIO



APRESENTAÇÃO

O presente Plano de Regularização Fundiária apresenta a estratégia de atuação do Município de Natal como requisito parcial para do Programa Integrado de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social – Natal do Futuro, implementado em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

Com o intuito de atender ao objetivo proposto, o Município de Natal elaborou o presente Plano de Regularização Fundiária a ser executado em fração do Bairro de Nossa Senhora da Apresentação, situado na Região Administrativa Norte do Município.



INTRODUÇÃO

O Programa Natal do Futuro, em seu componente Melhoria de Bairro, permite a possibilidade de inclusão da área de atuação no âmbito da cidade sustentável, legalmente autorizada, de modo a assegurar os pilares do urbanismo contemporâneo: o acesso à moradia digna, a possibilidade de circulação, do desenvolvimento das atividades de trabalho e a oferta à população o lazer e o divertimento. Tal dimensão vem a dar concretização ao princípio da função social da cidade, trazendo ao seu contexto, aspectos ligados à dimensão social e ao estudo de suas causas.

As cidades brasileiras, e Natal não foge à regra, cresceram de forma desordenada, estimulando a segregação de seus habitantes: na região central, habitam a classe média e alta com direito aos serviços e à infra-estrutura urbana, enquanto a grande massa populacional, desprovida de recursos econômicos instalou-se na periferia, devido ao alto custo do solo urbano, sem que houvesse investimentos na realização de obras de infra-estrutura, mediante a construção de moradias à margem da lei.

A cidade ilegal caracteriza-se pela presença de loteamentos clandestinos ou irregulares, instituídos à revelia do Poder Público, sem o atendimento das regras atinentes à reserva de áreas públicas para instalação de equipamentos públicos e comunitários ou áreas verdes, sem um traçado previamente definido.

As políticas públicas de desenvolvimento urbano a serem implementadas pelo Estado devem ordenar o território, de modo a promover a recuperação ambiental, garantir a participação democrática, adotar medidas de absorção da cidade ilegal e garantir a inclusão social.

O presente Projeto encontra-se estruturado de forma a identificar os objetivos do Programa de Intervenção Integrada Natal do Futuro.

O Programa Natal do Futuro com o propósito de realizar melhoria em parte do bairro de Nossa Senhora da Apresentação, pretende promover a sua



regularização, e concretizando o princípio da igualdade, de forma a assegurar a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes da urbanização.

O Plano de Regularização Fundiária, ora apresentado, tem por escopo traçar a estratégia de regularização da área situada no Bairro de Nossa Senhora da Apresentação, onde se situam quatro loteamentos clandestinos: Libanês, Boa Sorte, Aliança e Bom Jesus.

A escolha prévia da área de intervenção, previamente, decorre exatamente da necessidade de sanar graves distorções existentes na área, uma vez que parte da comunidade atendida sofre com constantes problemas de inundação nos períodos de chuva.

Posteriormente, é apresentada a **justificativa do projeto de regularização e metodologia empregada.**

A Regularização Fundiária consiste em legalizar e formalizar a propriedade, a posse e o uso da terra urbana, mediante o cumprimento das normas vigentes, fixadas na Lei 6.766/79 e a legislação municipal, especialmente o Plano Diretor de Natal.

A concretização desse objetivo exige o conhecimento acerca dos diversos **componentes da regularização** a serem promovidas, as **finalidades** a serem atingidas, bem como o detalhamento de todas as **fases da regularização.**

A regularização parte, portanto, da necessidade do diagnóstico prévio da área de intervenção, procedendo à análise urbanístico-ambiental, jurídica e registrária-administrativa, para a solução dos problemas verificados, cujo detalhamento encontra-se exposto na **Fase 1**, do presente Plano.

Partindo da identificação de determinada área irregular, procede-se à pesquisa acerca da titularidade da área, se pública ou privada, e a análise do atendimento dos requisitos legais postos na Lei 6.766/79 e Plano Diretor acerca do parcelamento do solo, sob a forma de loteamento.

A avaliação do levantamento irá definir o grau de irregularidade e concomitantemente, de intervenção do Poder Público na solução dos conflitos existentes.



Superada essa Etapa, atinente ao Levantamento Básico da Área de Intervenção, é feita a avaliação da área, objeto da **Fase 2**, onde será definida toda a estratégia de intervenção na área, contando inclusive com programa de participação da comunidade, de modo a garantir a eficácia social do Programa.

A intervenção na área pressupõe de momentos distintos. O primeiro atinente à regularização urbanística, tratada da **Fase 3**, do procedimento fixado no presente Plano. O segundo momento alude à regularização registrária, objeto da **Fase 4**, da intervenção, onde serão definidas as estratégias de reconhecimento jurídico da posse e do direito à moradia. **Fase 5** consiste na **regularização fiscal**. E, por fim, a **Fase 6**, com a concretização dos instrumentos de regularização das posses, por meio de procedimentos jurídicos específicos.

Em seguida, há a identificação da área de intervenção com identificação das irregularidades, objeto de vistoria preliminar da área, o qual culminou na elaboração dos diversos documentos que compõem o Programa Natal do Futuro – Melhoria de Bairros.

Segue Quadro Sinóptico das diversas fases de execução e soluções apontadas a dirimir as dificuldades, Previsão de Custos e Cronograma de Execução.



1 - OBJETIVOS

O Plano de Regularização Fundiária da área de intervenção de fração do bairro de Nossa Senhora da Apresentação tem por objetivo realizar a regularização da gleba original perante o registro de imóveis, com a aprovação do plano de loteamento, instituição de áreas públicas e reconhecimento da posse como título aquisitivo da propriedade.



2 - JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

A Zona Administrativa Norte da Cidade de Natal, historicamente, enfrenta diversos conflitos de registro das propriedade imobiliárias situadas na Cidade com o Município de São Gonçalo do Amarante, circunvizinho.

Essa situação acarreta a existência de inúmeros loteamentos clandestinos e Conjuntos Habitacionais na referida região, o que ensejam dificuldades quanto à prestação de serviços públicos e a posse e propriedade dos bens públicos, que seriam transferidos ao Município, quando do registro imobiliário do loteamento.

Por outro lado, os lotes e as habitações existentes na referida região não atendem as prescrições urbanísticas definidas no Plano Diretor de Natal, nem aos requisitos postos na Lei 6.766/79, de modo a evidenciar uma grande parcela da cidade ilegal.

Tal situação não pode prosperar, havendo a necessidade de urgente intervenção na área. Note-se que o agravamento da situação faz emergir graves danos à população, devido à ausência de drenagem e saneamento, da regular prestação dos serviços de limpeza e coleta de resíduos sólidos, da prestação dos serviços de transporte público de passageiros, devido às precárias condições do sistema viário, sem pavimentação e larguras adequadas, na medida em que foi instituído de fato pela comunidade que habita a região.

A legislação pátria vigente autoriza que a existência de loteamentos clandestinos ou irregulares, autoriza o Poder Público Municipal a proceder a sua intervenção, de forma a realizar a urbanização da área, dentro do justo possível. Nesse contexto, é assegurado o direito à manutenção das posses, dos padrões urbanísticos mais simplificados, garantindo-se, no entanto, a necessidade de equilíbrio entre o direito à moradia e à proteção ao meio-ambiente, conflito, em algumas situações, meramente aparente.



As soluções urbanísticas para intervenção na área impõem a prévia instituição da Área Especial de Interesse Social, cuja finalidade consiste em permitir a fixação de padrões urbanísticos diferenciados, de modo a permitir a

inclusão dessa parcela da população no contexto legal urbano. A possibilidade de criação das AEIS está prevista no Plano Diretor de Natal, tendo sido instituídas até o momento, em toda a cidade, algumas áreas de intervenção para regularização urbanística e registraria das posses.

O projeto ora apresentado busca sanar as irregularidades acima apontadas, sendo a eleição da área fruto da necessidade premente de solução do sistema de drenagem e esgotamento sanitário da área, que irá proporcionar uma melhor qualidade de vida de toda a população lindeira.

Para fins de regularização fundiária da área objeto de intervenção deve primeiro verificar se a área objeto de intervenção encontra-se inserida no Mapa 2 do Plano Diretor de Natal, como Área Especial de Interesse Social.



3 – METODOLOGIA

O Plano de Regularização tem por metodologia, o levantamento fundiário, social e urbanístico preliminar de cada loteamento existente na área. Tal levantamento autorizará a fixação de diretrizes de atuação, com a elaboração definitiva do Partido Urbanístico da área e dos instrumentos legais necessários: criação da AEIS e prescrições de uso e ocupação do solo da área.

A intervenção na área impõe a necessidade de discussão com a comunidade residente, no intuito de assegurar a efetividade das regras estabelecidas, com a preservação das obras, áreas públicas e padrões urbanísticos a serem definidos.

Sob o aspecto da titulação imobiliária, a intervenção municipal objetiva uma atuação perante o Cartório de Registro de Imóveis e, administrativamente, perante os órgãos municipais competentes. O procedimento a ser adotado depende da titulação original da área, se pública ou privada. A avaliação realizada definirá os instrumentos legais cabíveis para regularização das posses existentes.

O Plano também tem por pressuposto, a fixação da diretriz de manutenção dos atuais moradores na área, bem como a destinação desta para construção de novas habitações de interesse social, estabelecendo-se os instrumentos jurídicos que venham a estimular essa modalidade de produção habitacional.

A conclusão do processo de intervenção, no entanto, é acompanhando continuamente pela comunidade, sendo a participação democrática o fundamento do plano.

O Plano de Regularização foi estruturado a partir da definição dos tipos da definição dos tipos de regularização necessárias/possíveis/cabíveis na área.

A regularização proposta a **regularização urbanística**, cujo principal objetivo consiste em integrar a parcela de terra ao tecido urbano, instituídos o Plano de Urbanização; a **regularização registrária**, cuja finalidade consiste



em proceder ao registro da área objeto de intervenção perante o Registro Imobiliário competente, a fim de assegurar a possibilidade de aquisição dos lotes pelos moradores, após a realização das obras de infra-estrutura mínimas; **regularização fiscal**, para fins de inscrição dos imóveis perante o cadastro imobiliário municipal e por fim a **regularização fundiária**, atinente a atribuição do título de propriedade ao seu ocupante, através de diversos instrumentos jurídicos aplicáveis à espécie, cuja variável parte da identificação acerca da titularidade da área, se pública ou privada.

4 - FINALIDADE:

A regularização fundiária tem as seguintes finalidades:

- ser um instrumento de combate à injustiça social e às disparidades de serviços, rendas e qualidade de vida nas cidades;
- assegurar o princípio da igualdade e justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes da urbanização;
- promover a redução da exclusão social e da informalidade;
- prover a área de intervenção da infra-estrutura e serviços urbanos, assegurando uma melhor qualidade ambiental;
- reconhecer o direito à posse do bem imóvel para famílias de renda média e baixa.



5 – COMPONENTES DA REGULARIZAÇÃO:

A partir do diagnóstico básico, o projeto de regularização fundiária consiste em estabelecer os procedimentos administrativos necessários à superação de três categorias de problemas: a) problemas urbanísticos e ambientais; b) problemas jurídicos; c) problemas registrários-administrativos.

5.1. Problemas urbanísticos e ambientais:

A dimensão urbanística e ambiental da regularização visa à oferta de condições mínimas de qualidade de vida, definidas na legislação.

A superação dos problemas urbanísticos e ambientais tem as seguintes finalidades:

- a integração da gleba ou lote ao tecido da cidade, mediante a oferta de condições urbanas adequadas;
- o cumprimento da legislação vigente, em especial, a Lei 6.766/79 e o Plano Diretor da Cidade;
- a aprovação do loteamento;
- a definição dos padrões urbanísticos mais adequados à realidade da área, para promover as políticas sociais de interesse social;
- o cumprimento das normas urbano-ambientais, não havendo a possibilidade de regularização de áreas vedadas em virtude da proteção ambiental;
- integração das ações de urbanização com as ações de regularização.
- definição dos mecanismos de parcerias e interlocução com a comunidade das áreas irregulares;



5.2. Problemas Jurídicos:

A dimensão jurídica da regularização fundiária tem por escopo o atendimento da legislação vigente, que trata da matéria. Desse modo, é imprescindível o atendimento das prescrições contidas na Lei Federal 6.766/79, bem como dos padrões estabelecidos no Plano Diretor e normas de uso e ocupação do solo locais.

A superação dos problemas jurídicos tem as seguintes finalidades:

- promover a regularização mediante o cumprimento das normas vigentes insculpidas na Constituição Federal, no Código Civil brasileiro, na Lei 6.766/79 e Plano Diretor de Natal;
- instituir instrumentos de parceria e cooperação técnica jurídica e procedimentos para promoção da regularização.

5.3. Problemas Registrários e Administrativos:

A dimensão registrária e administrativa tem por objetivo assegurar o cumprimento das normas de registro de imóveis, cujas finalidades são:

- proceder ao registro e cadastramento de glebas, loteamentos, lotes e prédios urbanos junto aos Cartórios para garantir a propriedade ou posse da terra urbana;
- estabelecer e cumprir normas administrativas atinentes aos procedimentos exigidos pela administração municipal, em especial quanto à fiscalização, tramitação de processos de regularização, bem como à afetação de áreas públicas e recolhimento de tributos.



6 – FASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A solução dos diversos problemas aventados, impõe a fixação de diversas etapas de atuação para assegurar o atendimento dos requisitos e objetivos previstos.

O Projeto de Regularização pressupõe o atendimento das seguintes FASES DA REGULARIZAÇÃO:

- 1) Levantamento de diagnóstico social, urbanístico, fundiário e topográfico;
- 2) Avaliação da Área
- 3) Regularização Urbanística
- 4) Regularização Registrária
- 5) Regularização Fiscal
- 6) Regularização Fundiária (titulação).

Cada uma destas fases tem finalidades específicas, com o detalhamento dos procedimentos e objetivos a serem alcançados, conforme quadros a seguir explicitados.

FASE 1 – DIAGNÓSTICO BÁSICO

A regularização implica a solução de problemas atinentes ao descumprimento das leis de parcelamento do solo, uso e ocupação, além da necessidade de solução quanto ao reconhecimento jurídico das posses dos moradores da área de atuação.

O processo de regularização pressupõe, portanto, a existência de diversos graus de irregularidade, que somente podem ser definidos após levantamento fundiário, topográfico e urbanístico da área.



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO E SOCIAL

FINALIDADE

- Identificação dos proprietários ou titulares da área;
- Identificação dos ocupantes informais dos lotes;
- Identificação da forma de aquisição das posses ou propriedades;
- Identificação do tempo de ocupação;
- Subsidiar o Plano de Trabalho Social

INSTRUMENTOS

- pesquisa cartorária, mediante solicitação de certidão vintenária de registro de imóveis;
- expedição de ofício ao Registro Imobiliário do município de São Gonçalo do Amarante;
- expedição de ofícios à Prefeitura do Município de São Gonçalo do Amarante;
- elaboração de cadastro sócio-econômico dos moradores, contendo pesquisa quanto ao título de aquisição da posse ou propriedade e o tempo de ocupação da área e outros dados importantes para encaminhar processo.
- entrevista com lideranças;
- vistoria local;
- pesquisa documental, mediante coleta da documentação fornecida pelos moradores, quanto à aquisição do imóvel.
- registro perante a Secretaria Municipal de Tributação.
- conhecer as organizações e



TOPOGRÁFICO URBANÍSTICO

E

- Identificação dos problemas e potencialidades da área;
- definição da área de atuação, com seus limites e confrontações.
- Dar base para elaboração de proposta do Plano de Urbanização (Partido Urbanístico) a ser discutido com a população.

estruturas sociais existentes da comunidade.

- consulta a outros órgãos públicos para identificação da titulação da área: Poder Judiciário, Estado do Rio Grande do Norte e Concessionárias de Serviços Públicos.

- pesquisa cartográfica; - levantamento da oferta e prestação de serviços públicos, tais como: abastecimento d'água, fornecimento de energia elétrica, saneamento básico, drenagem coleta e limpeza urbana, transporte público de passageiros e iluminação pública.

FASE 2 – AVALIAÇÃO DA ÁREA

A avaliação da Área implica necessariamente verificar qual o grau de irregularidade existente para definição da estratégia de intervenção. Nesse momento, deverão ser definidos os graus de irregularidade, a partir da aplicação dos requisitos do artigos 3º e 4º da Lei 6.766/79 à situação fática objeto do diagnóstico, para identificação as possibilidades de regularização



diante da proibição legal de loteamento de determinadas áreas, a seguir demonstradas:

A partir do diagnóstico, estudos e projetos são asseguradas as obras para sua implantação



AVALIAÇÃO DO GRAU DE IRREGULARIDADE URBANÍSTICA

REQUISITOS LEGAIS	INSTRUMENTO	RESULTADOS POSSÍVEIS
Existência de terrenos alagadiços e sujeitos a inundações	Parecer técnico, com detalhamento acerca da existência de terrenos alagadiços e quais as hipóteses de solução.	Impossibilidade de lotear; Possibilidade de lotear, condicionada a realização de determinadas obras públicas; Possibilidade de lotear, incondicionalmente.
Existência de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;	Parecer Técnico, com levantamento dos terrenos e possibilidade de solução.	Possibilidade de lotear, com ou sem atendimento de condição prévia; Impossibilidade de lotear;
Existência de terrenos com declividade igual ou superior a 30%.	Parecer Técnico, com identificação dos terrenos e possibilidade de solução.	Possibilidade de lotear, com ou sem atendimento de condição;
Existência de terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação	Parecer Técnico com levantamento físico e possibilidade de solução	Impossibilidade de lotear Possibilidade de lotear, com ou sem atendimento de condição;
Existência de áreas de preservação ecológica ou que poluição impeça condições sanitárias suportáveis ;	Parecer Técnico com localização das áreas de conservação ou preservação ambiental.	Impossibilidade de lotear Possibilidade de lotear, com ou sem atendimento de condição
Existência de áreas destinadas a sistema de circulação	Relatório Técnico contendo descrição do sistema viário, com identificação de ruas e lotes.	Impossibilidade de lotear 1) Apresentação de soluções juridicamente possíveis, mediante o uso dos seguintes instrumentos:



- doação da área pelo particular;
- desapropriação;
- indenização das posses;
- autorização judicial das áreas públicas;
- afetação das vias públicas;
- elaboração de plano de arruamento.

2) definição das obras a serem executadas.

áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres, proporcionais à densidade de ocupação prevista

Parecer técnico
Elaboração de planta
Cálculo do percentual

1) Apresentação de soluções juridicamente possíveis, mediante o uso dos seguintes instrumentos:

- doação da área pelo particular;
- desapropriação;
- indenização das posses;
- autorização judicial das áreas públicas;
- afetação das áreas já ocupadas.

2) definição das obras a serem executadas.

Caracterização dos lotes mínimos existentes, com identificação da testada, usos permitidos e demais prescrições urbanísticas;

- Plano de regularização do loteamento;
- Estudo técnico, contendo:
 - Estudos morfológicos;
 - Densidade da área;
 - Potencial construtivo;
 - Gabarito
 - Usos admitidos

- identificação dos diversos parâmetros urbanísticos a serem admitidos, mediante os seguintes instrumentos:
 - criação de AEIS;
 - prescrição de Uso e Ocupação do Solo.



- Levantamento planialtimétrico georeferenciado;

Identificação das faixas non aedificandi

Mapeamento das irregularidades

Impossibilidade de lotear ou regularizar lotes existentes;

Apresentação de solução para desocupação das áreas, mediante:

- programas de reassentamento;
- programas habitacionais;
- parcerias junto aos órgãos federais para isolamento da faixa *non aedificandi* da linha férrea;

Definidos o grau de irregularidade urbanística, é necessário verificar o grau de participação do titular perante o registro imobiliário da área objeto de regularização, mediante expedição de notificação prévia ao titular da área, a fim de regularizar o loteamento. Mediante a omissão do loteador, cabe ao Poder Público Municipal proceder a regularização.

AValiação DO GraU DE INTERVENÇÃO MUNICIPAL NA REGULARIZAÇÃO

FINALIDADE	LEVANTAMENTO NECESSÁRIO	INSTRUMENTOS	RESULTADOS POSSÍVEIS
- definir o grau de intervenção municipal na regularização	- identificação do loteador/loteadores; - avaliação do grau de irregularidade em face da legislação vigente; - avaliação da	- relatório com descrição das irregularidades existentes; - notificação ao loteador clandestino ou irregular;	- atendimento da notificação: a) regularização feita pelo loteador; b) regularização efetuada em parceria com



existência de débitos dos adquirentes dos lotes no momento de sua aquisição.

- audiência com a comunidade para suspensão de eventual parcela de pagamento dos lotes adquiridos ao loteador clandestino ou irregular.

o poder público;

- descumprimento da notificação;

Caso o loteador não participe do processo de regularização, então cabe ao Poder Público Municipal desencadear a regularização da gleba, aprovando os planos de loteamento e arruamento elaborados a partir do diagnóstico prévio.

Esse processo exige a ampla participação da Comunidade, mediante instrumentos de participação democrática, como debates e audiências públicas, para definição dos limites a serem postos nas leis de criação da AEIS e de uso e ocupação do solo.

FASE 3 - REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

A regularização urbanística consiste na introdução de elementos racionais e funcionais de infra-estrutura, equipamentos urbanos, serviços e elementos de acessibilidade que assegure a articulação do assentamento ao sistema viário do entorno e que promova a integração plena aos serviços e sistemas da cidade formal.

Para o atendimento das finalidades a seguir expostas, duas problemas específicos necessitam de solução:



- a) como garantir a posse pela Administração Pública dos bens destinados ao uso coletivo, bem como assegurar o direito à moradia para os atuais ocupantes;
- b) como alcançar condições urbanísticas mínimas, mediante investimentos públicos.



c)

FINALIDADE

- Elaboração do Mapa Fundiário
- Elaboração do plano de regularização (arruamento e urbanização)
- Pedido de licença para proceder parcelamento em solo urbano.
- construção da infra-estrutura mínima;

INSTRUMENTOS

- planta aerofotogramétrica mais recente da área, com a demarcação das glebas onde está implantado assentamento.
- elaboração de estudos técnicos, pareceres, relatórios;
- discussão do projeto com a comunidade, mediante uso dos instrumentos de participação democrática;
- criação da AEIS.
- parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.
- Plano Urbanístico do Loteamento, acompanhado dos seguintes documentos:
 - histórico da cadeia de propriedade nos últimos 20 anos;
 - título de propriedade entregue pelo Cartório;
 - plano da situação na escala 1:10.000;
 - exigências de zoneamento e uso do solo, parcelamento, integração ao sistema viário, e outros aspectos específicos, como localização e nome de vias principais e secundárias, delimitação e numeração de lotes, áreas para equipamentos públicos e para uso comum;
 - definição dos índices a serem observados quando a: densidade bruta por ha, dimensões mínimas dos lotes, taxas de permeabilidade para lotes segundo o uso, coeficiente de aproveitamento por uso, dimensões de lotes para equipamentos públicos e outros;
 - delimitação e condições para AEIS;
 - áreas a serem preservadas e *non aedificandi*.
- procedimentos técnicos pertinentes aos processos de regularização



- fundiária e titulação.
- atendimento das normas ambientais.
 - definição dos instrumentos de aquisição imediata das posses coletivas, para construção de equipamentos públicos:
 - a) desapropriação;
 - b) indenização de posses e benfeitorias;
 - c) doação;
 - d) afetação das vias públicas;
 - e) aprovação do plano de arruamento;
 - f) reconhecimento dos equipamentos públicos e comunitários.
 - definição do instrumento de transferência ao Município dos equipamentos públicos e comunitários.

No presente caso concreto, torna-se imprescindíveis maiores considerações a respeito dos dois instrumentos legais a serem elaborados para assegurar a regularização fundiária: a) Área Especial de Interesse Social e b) Prescrições de Uso e Ocupação do Solo.

A Área Especial de Interesse Social é importante instrumento de regularização fundiária, cujo objetivo não consiste apenas em legalizar a posse, mas assegurar a atuação urbanística, exigindo a conjugação com a urbanização, com a inclusão sócio-econômica e a compatibilidade com as normas ambientais, para que não se tornem legais assentamentos precários, perigosos e insalubres.

Não se trata da legalização de estados de fato, mas de um novo dever estatal: de atuação positiva para elevar a qualidade urbanística das situações existentes.

Nesse propósito, por meio da criação das Áreas Especiais de Interesse Social pelo Poder Público Municipal, a área objeto de intervenção fica reconhecida pela ordem jurídica da cidade com a destinação específica de



habitação de interesse social, atendendo às funções sociais da cidade e da propriedade.

A criação das Áreas Especiais de Interesse Social tem por finalidade o atendimento das diretrizes veiculadas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, relacionadas à concretização da função social da cidade: a) a garantir do direito

a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; b) ordenação e controle do uso do solo; c) padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com limites de sustentabilidade; d) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído; e) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais.

São diretrizes a serem discutidas na criação da AEIS e das prescrições de uso e ocupação do solo:

- manter a densidade demográfica em determinados setores, com densidade existente acima de 180 hab/ha, setores com lotes inferiores a 200 m² ou de fragilidade ambiental;
- a infra-estrutura proposta deve maximizar o uso, admitindo uma margem para futuros crescimentos;
- possibilidade de parcelamento de lotes ainda existentes superiores a 1000 m², de modo a permitir novos investimentos imobiliários, desde que mantida a compatibilidade com a infra-estrutura instalada;
- fixar padrão de loteamento, conforme proposta constante no partido urbanístico;
- fixação de taxas de ocupação, de impermeabilização, gabarito;



- fixação de usos e coeficientes de aproveitamento, respeitando condições do sistema viário e densidades máximas possíveis a serem atendidas;



FASE 4 - REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA

A fase da regularização registraria corresponde à execução de todos os passos que conduzam à averbação no Cartório de Registro de Imóveis dos Projetos de Alinhamento e Loteamento, assegurando aos seus moradores a possibilidade de registro dos seus títulos aquisitivos.

Esta fase do procedimento de regularização tem por objetivo assegurar a futura titulação dos moradores da área ocupada. A variação do procedimento varia, conforme a titularidade original da gleba (privada ou pública) e da relação jurídico-contratual estabelecida entre o morador ocupante e o proprietário ou titular de direitos sobre a gleba.

Cabe ao Poder Público Municipal fazer o Registro do Plano de Arruamento e Loteamento, no prazo de seis meses após a conclusão das obras, adotando procedimento administrativo e perante o registro de imóveis, mediante o atendimento das seguintes etapas:

ETAPA	FINALIDADE
Aceitação das obras de urbanização e logradouros públicos	1) Elaboração da Planta Oficial da Área Urbanizada; 2) Elaboração do Memorial Descritivo do Loteamento, contendo: a) descrição das áreas de cada lote, quadra, em metros quadrados, com aproximação de duas casas decimais; b) perímetro com cada deflexão e confrontações. c) descrição de todos os logradouros, praças e áreas destinadas ao uso público. 3) Publicação do ato de aceitação dos logradouros públicos.



Reconhecimento do Município de que o loteamento atende as condições mínimas para ser formalizado

Auto de Regularização, com identificação da área beneficiada com condições mínimas necessárias de urbanização.

Encaminhamento do Auto de Regularização ao Registro de Imóveis

Proceder a Regularização Registrária do Loteamento, mediante registro do memorial descritivo no Ofício de Registro de Imóveis

FASE 5: REGULARIZAÇÃO FISCAL

A regularização urbanística e a aprovação administrativa do loteamento autorizam o Município a proceder a inscrição no cadastro fiscal imobiliário para cobrança do imposto territorial e predial urbano.

FASE 6: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (TITULAÇÃO)

A Titulação da área corresponde à etapa de registro dos títulos aquisitivos dos moradores no respectivo Cartório de Ofício de Registro Imobiliário, finalizando assim o processo de regularização fundiária. Tal procedimento de registro pode ser oriundo de decisão do Poder Judiciário, dependendo da forma de titulação da área.

A seguir são indicados os principais instrumentos jurídicos de titulação dos lotes ocupados, relacionados a titulação original da gleba objeto da regularização:

INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE TITULAÇÃO DOS LOTES

TITULAÇÃO ORIGINAL

INSTRUMENTO

HIPÓTESE DE
APLICAÇÃO



Área Pública



a) Concessão do Direito Real de Uso (art. 7º do Decreto-Lei 271/67)

Transmissão da posse de forma gratuita ou onerosa, não estando subordinada a critérios de tempo de ocupação pelo morador ou limite máximo da área ocupada, mediante lei municipal específica.

b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (PM 2.220/01)

Requisitos:

a) cinco anos de posse sobre terreno público de até 250 m², até 30 de junho de 2001;

b) utilizar o terreno apenas para fins de moradia, sem ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

c) não haver sobre ação judicial de reintegração de posse por parte do Poder Público.



Áreas Privadas



- a) compromisso de compra e venda (art. 41 da Lei 6.766/79);
- Possibilidade de registro, quando regularizado o loteamento pela Prefeitura, mediante comprovação do depósito de todas as prestações do preço aventado.
- b) adjudicação compulsória (art. 16 do Decreto-Lei 58/37)
- Cabível quando o compromitente vendedor recusar-se a outorgar a escritura definitiva, quando do pagamento integral do preço do lote e estando quites com os impostos e taxas.
- c) Usucapião:
- especial urbana (art. 183 da Constituição Federal);
 - ordinária (art. 1.238 do Código Civil)
 - extraordinária (art. 1.261 do Código Civil)
 - coletiva urbana (art. 10 do estatuto da Cidade)
- Área urbana de até 150 m² e ocupação por 05 cano ininterruptos, com *animus domini* e utilização para moradia do ocupante ou da família, desde que não seja usucapiente proprietário de outro imóvel no período aquisitivo
- a) posse de 10 anos, sem interrupção, oposição;
- b) justo título;
- c) boa fé.
- Posse de 15 anos sem interrupção ou oposição
- Área urbana com mais de 250m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 anos ininterruptamente e seu oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde



Outros instrumentos jurídicos poderão ser utilizados, objetivando a conjugação da regularização fundiária com captação de recursos, por exemplo: venda de lotes ociosos, taxas de Concessão de Direito Real de Uso, direito de superfície e Operações Urbanas Consorciadas.

A necessidade de assistência jurídica aos moradores para titulação dos imóveis depende de prévia definição da Administração Municipal, mediante convênio com Núcleos de Prática Forense das diversas Instituições de Ensino da Cidade ou com a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Norte, somente a ser definido na etapa de conclusão da avaliação da área.



7 – IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E IRREGULARIDADES DIAGNOSTICADAS

A eleição prévia da área de atuação decorre de levantamento feito pelo Município de Natal, onde há a afirmação de que a área de intervenção há a maior concentração de baixa renda no Município, bem como diante do elevado índice de carência de infra-estrutura, o que exige uma atuação imediata do Poder Público.

Conforme afirmado anteriormente, a área também demanda solução de drenagem, cuja solução irá contribuir interferir nas demais áreas adjacentes.

A área de intervenção (Figura 1 – Localização da Área de Intervenção – Setor 1 ou Área do Melhoria de Bairro) tem os seguintes limites e confrontações:





ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Sudoeste: início da Av. das Fronteiras seguinte pela Av. Maranguape até cruzamento com a Av. Couto Magalhães;

Noroeste: início no cruzamento da Av. Couto Magalhães com Av. Maranguape, seguindo pela Av. Couto Magalhães até o cruzamento com a faixa *non aedificandi* da linha férrea;

Nordeste: segue pela faixa de domínio da linha férrea até o início da Av. das Fronteiras;

Sudeste: segue da linha férrea, pela Av. das Fronteiras até o início da Av. Maranguape.

Sob o aspecto fundiário, a partir de levantamento da titulação da área junto aos órgãos municipais competentes, há o diagnóstico de clandestinidade dos loteamentos existentes na área de intervenção.

A área integrou o loteamento designado **Santarém**, pertencente ao Senhor Artur Ramos, tendo sido mais uma vez parcelada, com as seguintes designações: **Aliança**, sendo identificado como seu titular Derval Gonçalves Ramos; **Boa Sorte**, de propriedade de Zuleide Ramos Libanês, pertencente originalmente a senhora Elba Ramos Lago de Souza e **Bom Jesus**, de propriedade da senhora Wilma Ramos Franco Fernandes. Alguns levantamentos feitos também indicam que a empresa RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, identificando-se como posseira da área do Loteamento Libanês.

Sob o aspecto urbanístico, foram definidas as seguintes obras na área de intervenção:

- pavimentação asfáltica das principais vias de circulação;



- instituição de ciclovias e vias só para pedestres, permitindo uma melhor circulação no bairro;
- construção de equipamento público social na área de educação destinados a escolas de ensino fundamental e um centro de educação infantil;
- construção do Centro de Referência em Inclusão Social e Produtiva (CRISP);
- construção de Centro de Atenção Psico-social (CAPS)
- implantação do Centro de Múltiplas Atividades;
- funcionamento de três Unidades de Saúde da Família;
- criação de duas quadras poliesportivas;
- projeto de iluminação pública;
- conservação e criação de áreas verdes nas margens das lagoas de captação de águas pluviais, com a previsão de mobiliário, estruturas físicas, arborização e paisagismo que possibilitem caminhadas, lazer contemplativo, uso moderado de bicicletas e pequenos jogos;
- construção de três praças;
- conservação de área localizada na Av. Rizomar, para criação de um bosque;
- ampliação da arborização urbana, priorizando as principais vias públicas;
- urbanizar as lagoas de captação de águas pluviais existentes, dotando-as de infra-estrutura voltada para o lazer, garantindo um convívio sustentável entre meio ambiente e comunidade;

Ademais, o padrão do loteamento a ser instituído, deve considerar as seguintes diretrizes:

- a criação de Área Especial de Interesse Social, definindo padrão de urbanização específico para habitação de interesse social, com área do lote inferior ao mínimo de 125 m² e frente mínima de 05 metros, de modo a preservar o padrão urbanístico até então executado;
- definir padrão urbanístico diferenciado para novas habitações de interesse social que venham a ser instituídos;



- isolamento da faixa non aedificandi de 15 metros da faixas de domínio da ferrovia, não sendo permitida a urbanização e licenciamento das edificações nela existentes;
- assegurar a articulação das vias adjacentes oficiais, existentes e projetadas, harmonizando-a com a topografia local;
- fixação de regras quanto aos usos permitidos e índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;
- fixação das áreas mínimas e máximas dos lotes;
- fixação dos coeficientes máximos de aproveitamento.



8 – PREVISÃO DE CUSTOS

Estima-se o custo unitário de R\$ 220,00 por lote a ser regularizado.

9 – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

FASE	PRODUTO/ATIVIDADE	PRAZO
Diagnóstico Fundiário/Social/Urbanístico	- relatório fundiário	dois anos
	- relatório urbanístico	
	- relatório social	
Avaliação da Área	- elaboração do Plano de Urbanização;	seis meses
	- Elaboração do Mapa de Intervenção;	
Regularização Urbanística	- elaboração do Plano de Arruamento e Loteamento;	Um ano
	- licenciamento do loteamento;	
	- realização das obras;	
	- realização de audiências públicas;	
Regularização Registraria	- recebimento das obras;	Seis meses
	- aprovação do arruamento;	
	- registro do Cartório	
Regularidade Fiscal	- cadastramento dos imóveis perante a Secretaria Municipal de Tributação;	Seis meses
Regularização Fundiária (titulação)	- tramitação das ações judiciais.	Dois anos
	- registro do título de aquisição da propriedade.	