

# **ATHIS** para o direito à moradia

**INCIDÊNCIAS  
FUNDIÁRIAS  
O DIREITO DE LAJE E O  
CONDOMÍNIO URBANO**  
Rosane Tierno e Rodrigo Carvalho  
04/08/2021

realização

Instituto **Pólis**



parceria de  
fomento





**Rosane Tierno** é advogada urbanista, conselheira de relações institucionais do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU e coordenadora do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP. Mestre em Urbanismo pela FAU/USP.



**Rodrigo Carvalho** é arquiteto urbanista e mestrando pela FAU-USP, vinculado ao LabHab. Integra o corpo docente do curso de especialização em ATHIS da Universidade Mackenzie, possui especialização em Direito Urbanístico e Gestão de Projetos e experiência profissional com ênfase em Planejamento e Projetos Urbanos. Atuou em diferentes âmbitos de políticas públicas estaduais e municipais.



# REALIDADE HABITACIONAL URBANA

- Ausência de Políticas Públicas constantes em Habitação
- Infraestrutura disponível concentrada
- Escassez da terra (urbanizada)
- Custos de produção
- Localização como fator determinante

**Ciclos de Expansão Periférica**



**Ocupação de Áreas Ambientalmente Frágeis ou Inadequadas Geologicamente**



**Verticalização**

# Histórico da abordagem censitária (IBGE) da Irregularidade Fundiária

## Censo 2010

11,4 milhões de pessoas

```
graph TD; A[11,4 milhões de pessoas] --> B[6.329 aglomerados subnormais]; B --> C[323 municípios (de 5.568)]; C --> D[88% desses domicílios estão concentrados em 20 grandes cidades.];
```

6.329 aglomerados subnormais

323 municípios (de 5.568)

88% desses domicílios estão concentrados em 20 grandes cidades.

cada agrupamento constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais

carentes em sua maioria, de serviços públicos essenciais

ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular)

estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa”

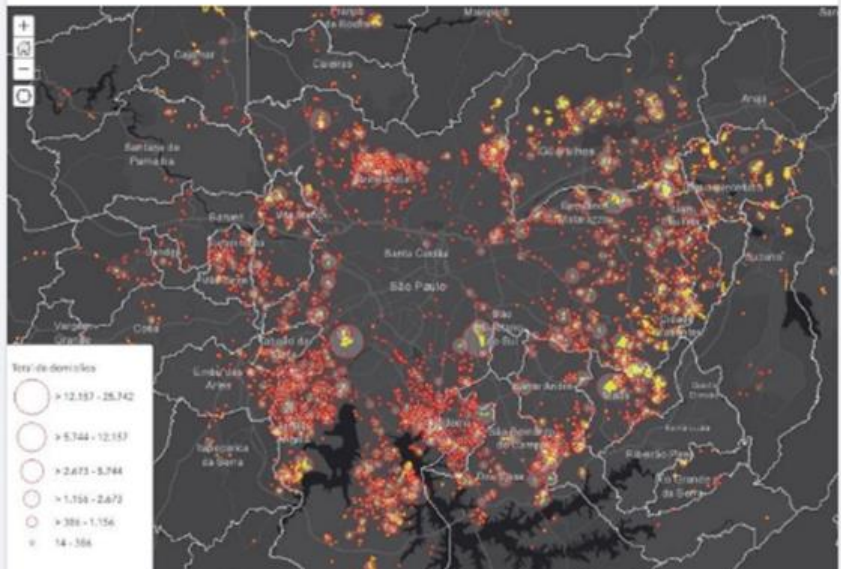
## IBGE - Irregularidade Fundiária

Censo 2010 - Nova classificação de aglomerado subnormal

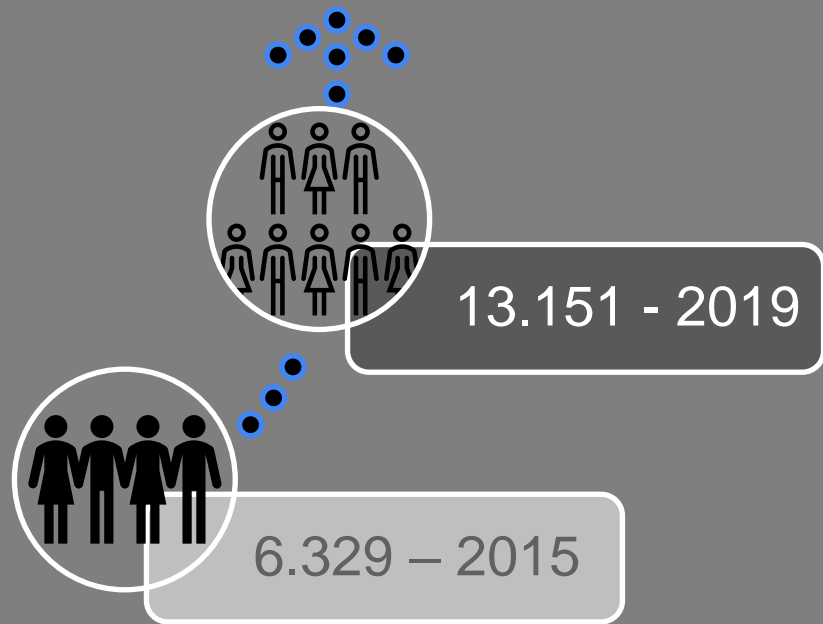


### Favelas (Aglomerados Subnormais) no Brasil - 2019

Numa versão preliminar e disponibilizada para o apoio ao enfrentamento da COVID19 o IBGE disponibilizou a base de Favelas construída para a operação censitária de 2020/2021. Nessa versão o Brasil passa dos 6.329 aglomerados subnormais (assentamentos irregulares conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros) para 13.151 Aglomerados subnormais, ainda é um dado preliminar, mas a tendência é preocupante. <https://arcg.is/0nzWa00>



# Assentamentos Subnormais Brasil



O Censo de 2010 permitiu,  
pela primeira vez, uma melhor leitura  
territorial dos assentamentos  
**Subnormais:**

---

topografia do local

---

declividade

---

densidade demográfica

---

ocupação

---

existência de espaçamento entre domicílios

---

arruamento

---

acessibilidade

---

número de pavimentos de cada unidade de moradia







# Novas Modalidades de REURB

Condomínio de Lotes

Direito de Laje

Condomínio Urbano Simples

Loteamento de Acesso Controlado

# Lei nº. 13.465/17 – Direito de Laje e Condomínio Urbano Simples

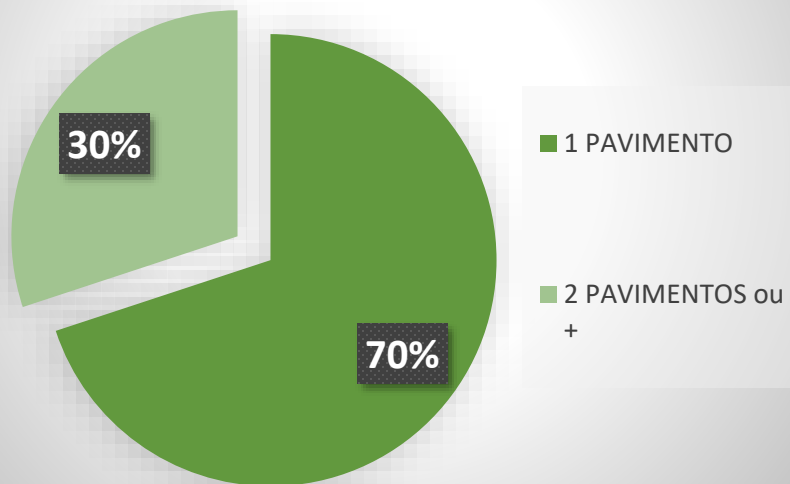
**Direito de Laje**



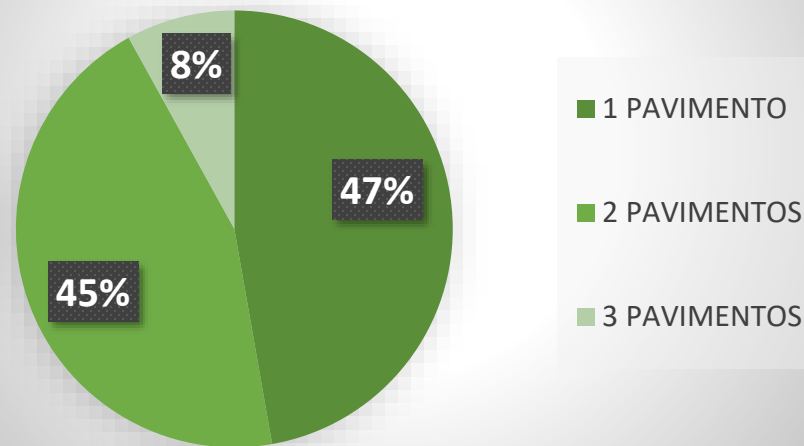
**Condomínio Urbano Simples**

# O Censo de 2010 – Pavimentos Construídos

## Pavimentos - aglomerados subnormais - Censo 2010 - BRASIL



## Pavimentos - aglomerados subnormais - Censo 2010 - SUDESTE



# Direito de Laje

o proprietário de uma construção-base pode ceder a superfície superior ou inferior de sua construção

O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes



Unidades Imobiliárias distintas da construção base e entre si - *autônomas*

Recebe a superfície do inferior  
Pode ceder a superfície superior

Construção-Base

Cede a superfície superior ou inferior

# Direito de Laje

- Depende de regulamentação / legislação Municipal  
*gabaritos, coeficientes de aproveitamento, zonas em que se situem etc*
- Não contempla demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, tais como escadas de acessos construídas no passeio público, por exemplo
- **Cada Unidade autônoma deve ter acesso independente**
- O titular do direito real de laje responde pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade
- A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas
- despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.
-



## **SOBREPOSIÇÃO DE FUNÇÕES: ACESSO PARTICULAR SOBRE SISTEMA VIÁRIO PÚBLICO**

Com materiais reciclados encontrados nas ruas e uma aposta nos detalhes minuciosos, o produtor audiovisual e fotógrafo aéreo Nenê cria miniaturas de casas da periferia. A iniciativa, chamada de "Quebradinha", busca materializar pensamentos e imagens sobre a vida nas favelas, além de refletir sobre a habitação nas comunidades de todo o país.

**Fonte:**

<https://casavogue.globo.com/amp/LazerCultura/Arte/noticia/2020/07/artista-recria-casas-de-periferia-em-miniatura.html>

# Direito de Laje

A lei admite as seguintes partes comuns à lajes existentes em um mesmo terreno:

- (i) os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio
- (ii) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje
- (iii) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício

**NÃO** se admite que o acesso a cada pavimento / laje se dê através de outro pavimento / laje

# Direito de Laje



É PROIBIDO PELA LEI

- prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.





## Direito de Laje

A ruína da **construção-base** implica extinção do direito real de laje, salvo:

- ✓ se este tiver sido instituído sobre o subsolo
- ✓ se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.



Fica resguardada eventual reparação civil contra o culpado pela ruína



Região Metropolitana de São Paulo

☰

**veja** 🔍

Clique e Assine por apenas R\$ 0,50/dia

Brasil

## Sobe para 20 número de mortos em desabamento de prédios no Rio

Buscas por três pessoas que seguem desaparecidas são feitas manualmente; outros três seguem internados, sendo duas mulheres em estado grave

Por **Da Redação** Atualizado em 18 abr 2019, 09h36 - Publicado em 17 abr 2019, 21h34

🔗



Muzema – Rio de Janeiro

# DIREITO REAL DE LAJE – Diversidade de Realidades



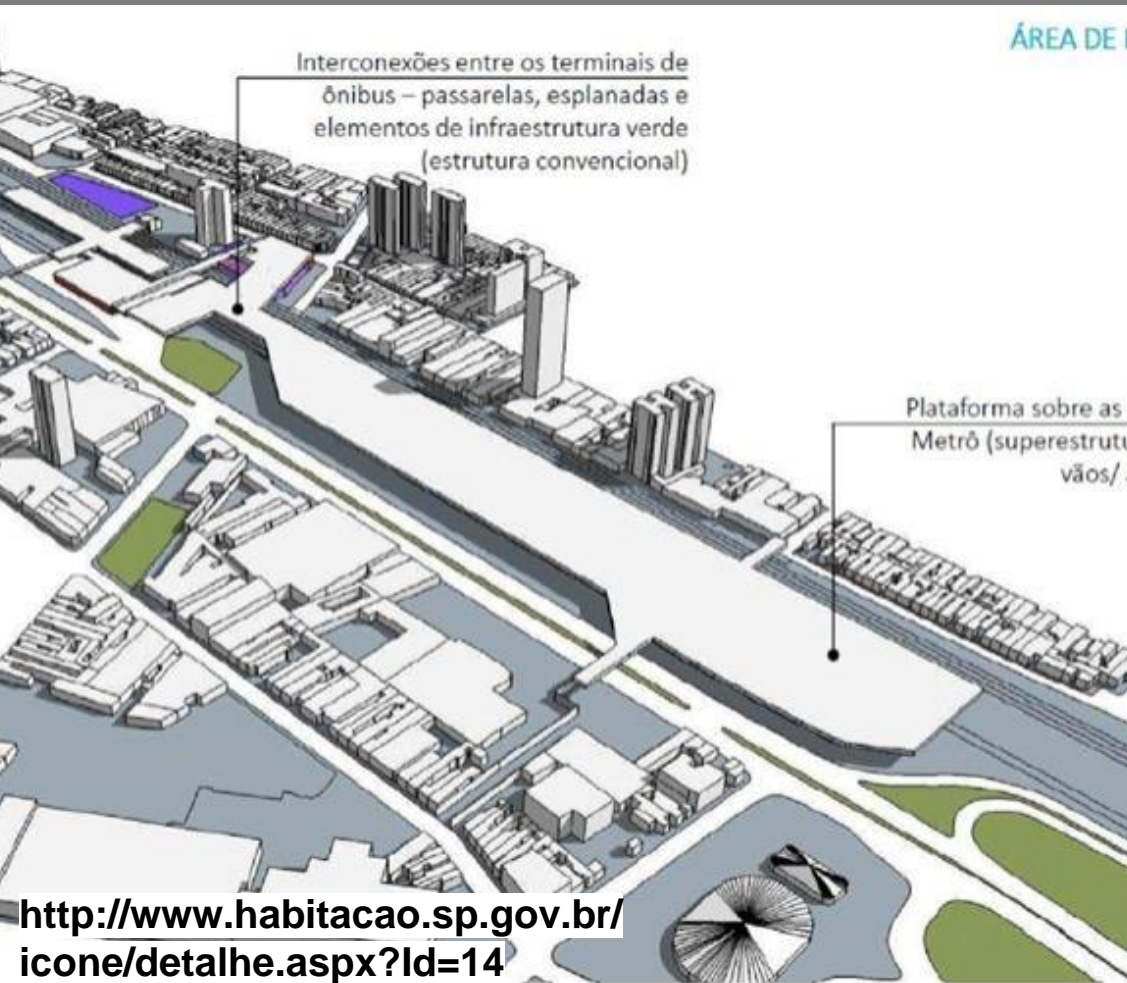
# Direito de Laje

Alienação / venda

Como funciona?

- **terão direito de preferência**, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso
- O **titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação** poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação
- Se **houver mais de uma laje, terá preferência**, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada

# DIREITO REAL DE LAJE – Diversidade de Realidades

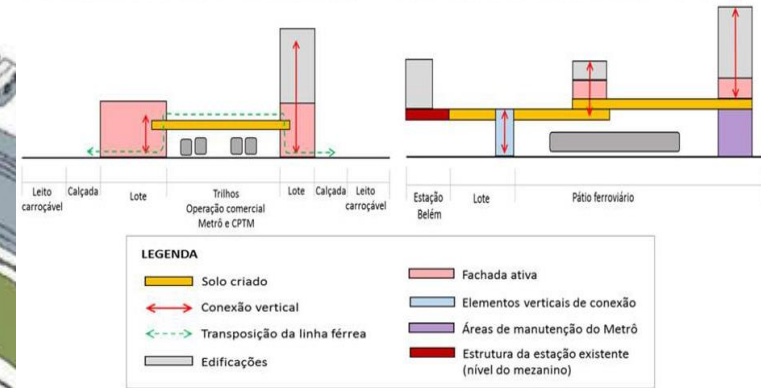


PPP dos Trilhos – Estado de São Paulo - 2015

Diagramas ilustrativos de transposições e integrações – Solo Criado

Transposição da linha férrea através dos edifícios

Integrações de estruturas e desníveis no solo criado



<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=14>

# DIREITO DE LAJE

Os Municípios e o Distrito Federal **poderão** dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

## FASE I

. Legislação Municipal

- (Não existe ainda)

## Fase II

. *As built* - projeto

- Responsável Técnico

## Fase III

. Licenciamento Municipal

. Expedição de habite-se *cf* lei municipal

## Fase IV

- Averbação da Construção
- Constituição do Direito de Laje
- Matrículas autônomas das lajes



## Direito de Laje

Inaplicável enquanto não houver legislação municipal

Assistência Técnica – Responsável Técnico

Prescinde de regularização do assentamento onde o lote está inserido

# Condomínio Urbano Simples

- ✓ CONCEITO - O condomínio urbano simples consiste em um único terreno com mais de uma casa ou um imóvel com vários cômodos, podendo, em ambos os casos, ser individualizados, desde haja lei edilícia ou urbanística apta a aprovar tais projetos
- ✓ Legislação: Lei nº. 13.465/17 art.º. 9310/18
- ✓ CONDIÇÃO: Aprovação mediante Legislação Municipal
  - Não precisa ser REURB
- ✓ Existência de ACESSO COMUM





# Condomínio Urbano Simples

PROJETO para aprovação municipal

- ✓ representação das unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas
- ✓ planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado.

*O memorial descritivo deve constar a área aproximada das unidades autônomas e dos acessos e das partes comuns*

- ✓ informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma relativamente ao terreno e às partes comuns
- ✓ informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam
- ✓ cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade



# Condomínio Urbano Simples

## Não constituem condomínio urbano simples

- as situações contempladas pelo direito real de laje
- as edificações ou os conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei de Condomínios de Incorporações
- aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas
- aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes

Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público

# Condomínio Urbano Simples – Instituição de Condomínio

A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel

DEVENDO  
CONSTAR

---

as partes comuns ao nível do solo

---

as partes comuns internas à edificação, se houver,

---

as respectivas unidades autônomas

---

dispensada a apresentação de convenção de condomínio.



- ✓ Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

# Condomínio Urbano Simples

As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

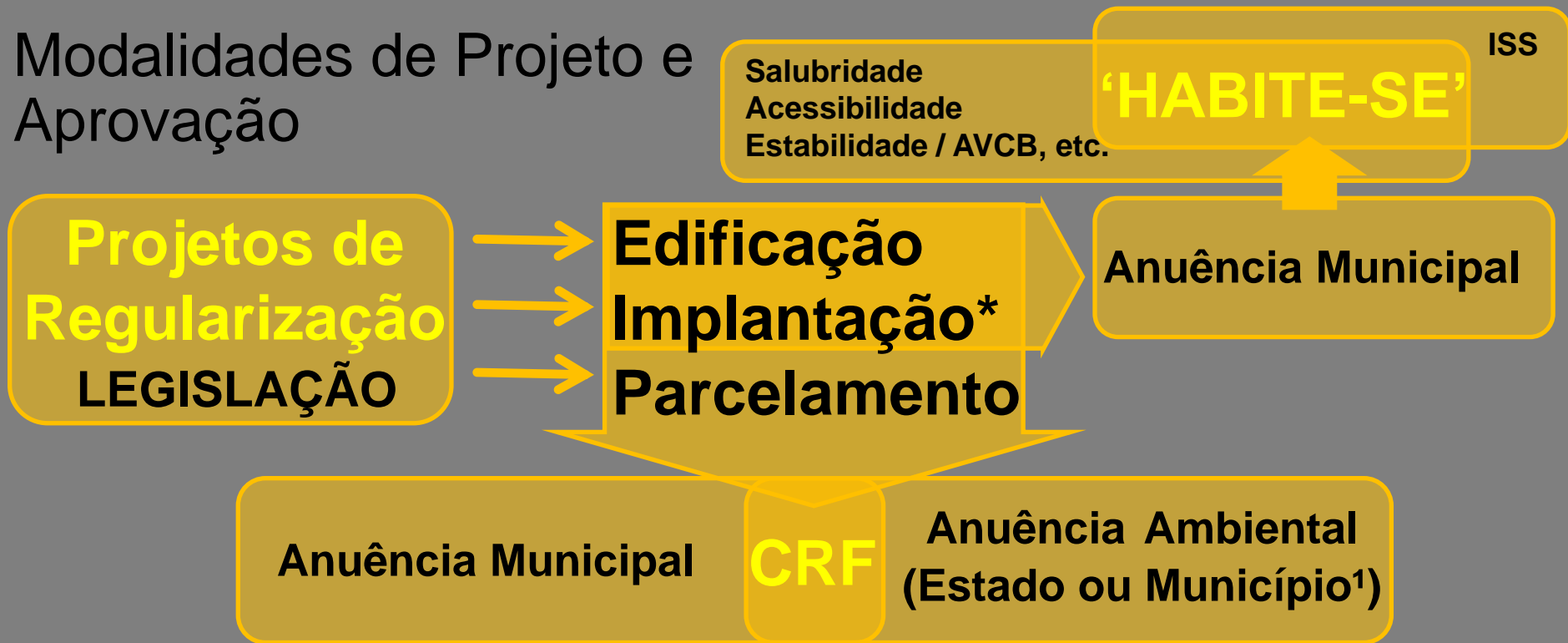
# Premissas de Cidade Formal



# PROCESSO ADMINISTRATIVO



# Modalidades de Projeto e Aprovação

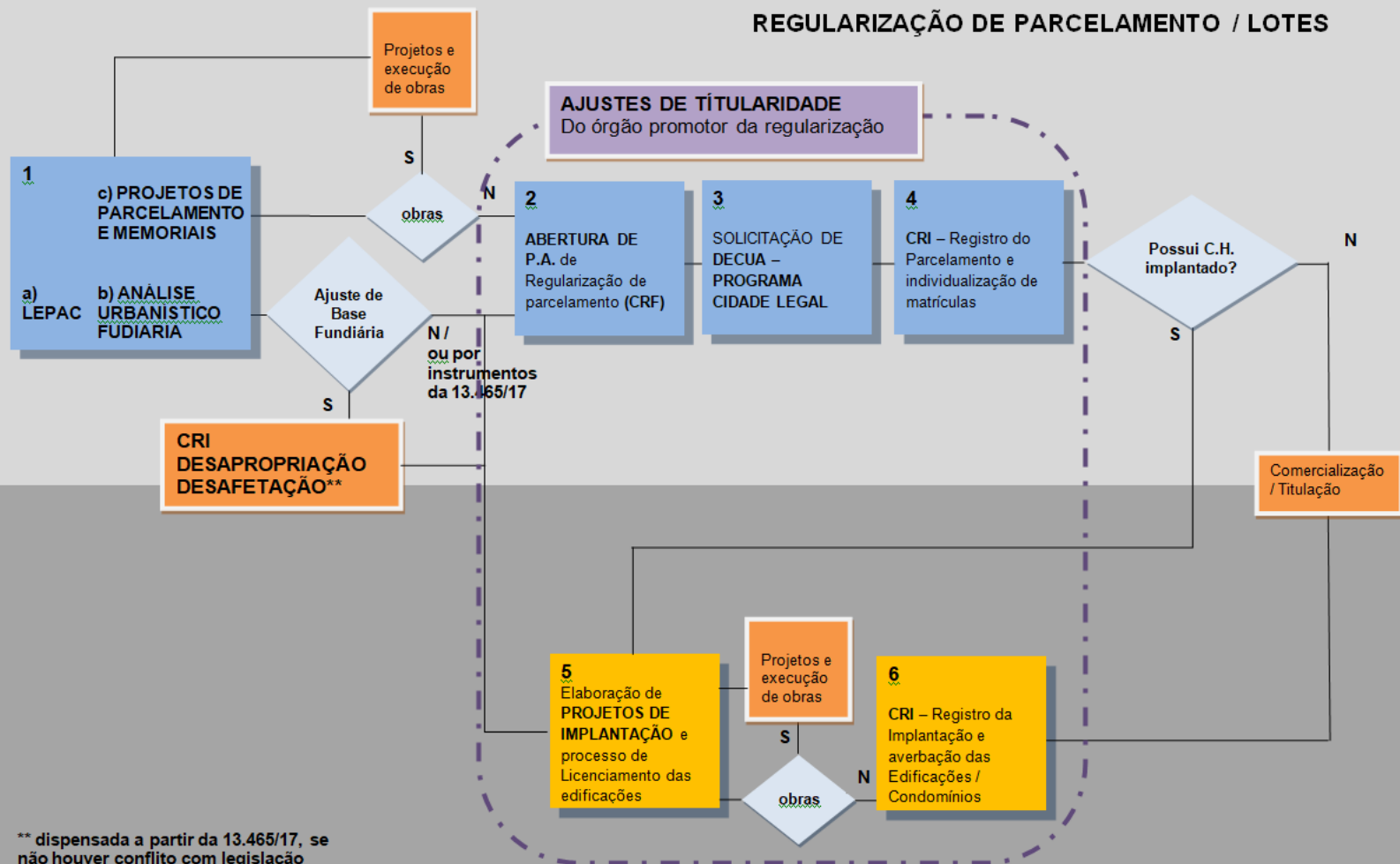


APP: ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

REURB-E não se aplica às faixas não edificantes de 15m, ambientalmente protegidas

<sup>1</sup> Art. 12 da Lei 13.465/17 a aprovação municipal da Reurb [via emissão de CRF] pode corresponder tanto à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, quanto à aprovação ambiental, se o Município tiver 'órgão ambiental capacitado'.

# REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO / LOTES



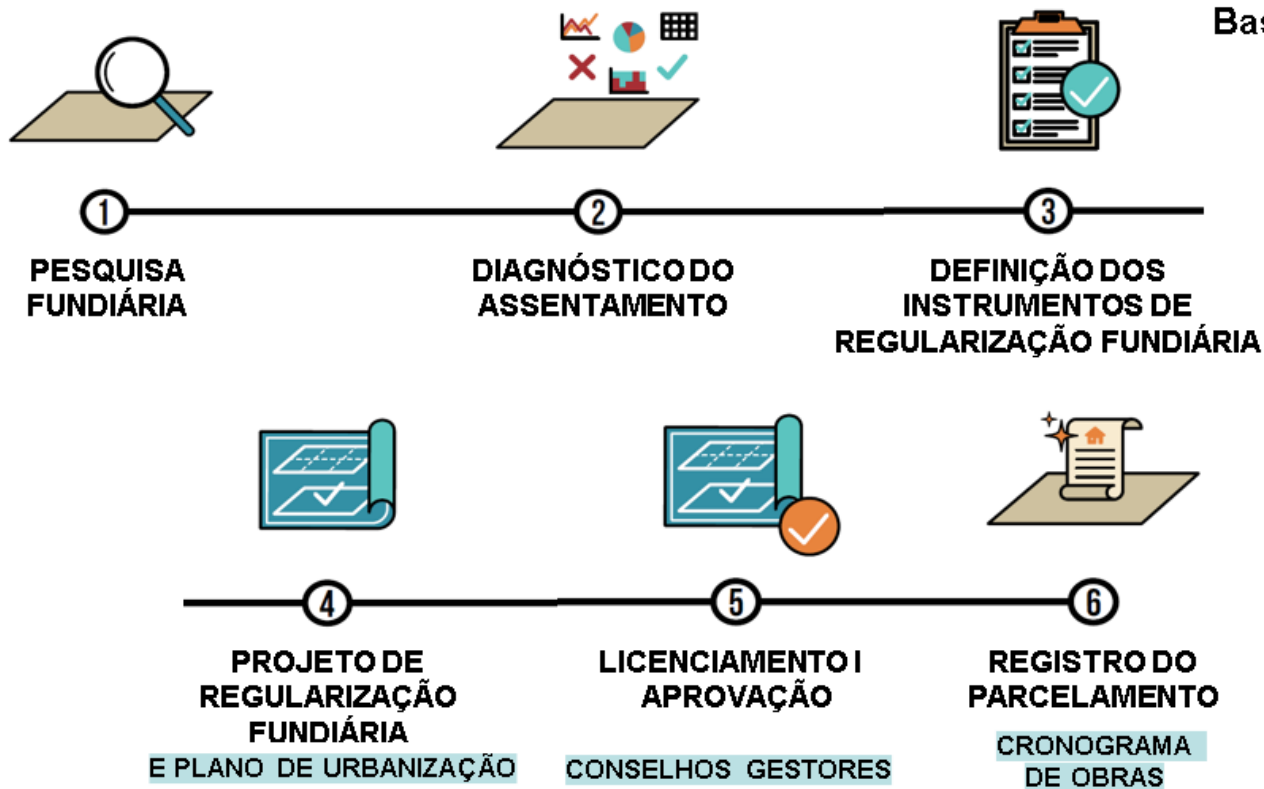
\*\* dispensada a partir da 13.465/17, se não houver conflito com legislação municipal (LOM)

# REGULARIZAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO HABITACIONAL



# Regularização Fundiária: Procedimentos

Base: PMH  
PMSP



E, PARA  
CONSTRUÇÕES:

7 LICENCIAMENTO  
DAS  
EDIFICAÇÕES

8 INSTITUIÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS

# Regularização Fundiária: Procedimentos

## PLANO DE URBANIZAÇÃO

1 – 13.465/17 X COMPATIBILIZAÇÃO DE LEGISLAÇÃO

ZEIS - A REGULARIZAÇÃO EM ÁREAS PÚBLICAS


2 – INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

3 – QUESTÕES DE RISCO E AMBIENTAIS / QUALIFICAÇÃO URBANA

4 – ACESSOS

5 – REMOÇÕES DE ÁREAS DE OBRAS / RISCO

6 – REASSENTAMENTO

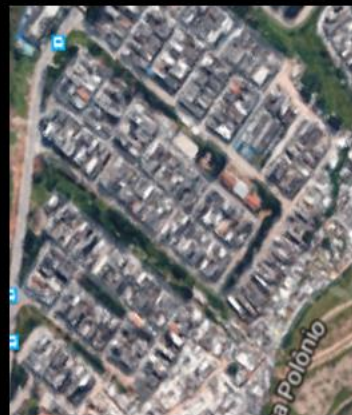
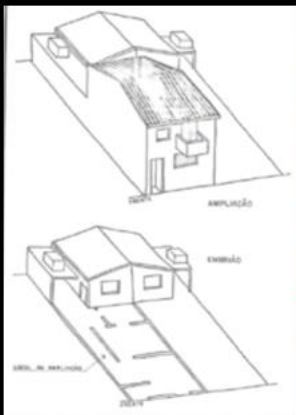
An aerial photograph of a residential area, likely in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban layout with a central green area containing a racetrack. A yellow text box is overlaid on the right side of the image, providing details about the 'Jd. São Francisco' area. The text box has rounded corners and a semi-transparent yellow background.

**Jd. São Francisco**  
**1.772.546,11m<sup>2</sup>**  
desapropriados em  
jul/79 (imissão)

**Subprefeitura:**  
São Mateus

**Acesso principal:**  
Av. Sapopemba  
Zona Leste / SP

# OS PERCALÇOS DA REURB E SUA INTERFACE COM O DESENHO URBANO



**Conj. Hab. Promorar  
928 uhs  
(1981)**

**Foto\*: construção de  
praça pelos moradores**



**Mutirões Funaps\*  
1.306uhs  
(Anos 90)**



**Urbanização\* 5.461 famílias  
(2003 em diante)**



**Verticalização 2.372uhs  
(anos 90 a Programas PAC)**

**1.336uhs + 1.036uhs**



# JARDIM SÃO FRANCISCO: HISTÓRICO DA FORMAÇÃO

Aterro Sanitário Sapopemba 380.000 m <sup>2</sup>	Habitação Social Pro Morar 931 casas	Habitação Social Mutirões 1.366 casas	Habitação Social PROVER (Cingapura) 1.336 aptos.	Projetos Iniciais Bairro Legal e obras do PAC 1036 unidades	Provisões 1 a 6 e Urbanização do Núcleo 5 B e Núcleo A	Provisões 1 a 6 e Urbanização do Global Início
1979 / 1984	1981	1989 / 1992	1994 / 2000	2003 / 2012	2005 / 2007	2008/2012

OCUPAÇÕES ESPONTÂNEAS CONSOLIDADAS – 5981 UH


OCUPAÇÕES ESPONTÂNIAS SEM DEFINIÇÃO- 2500 famílias

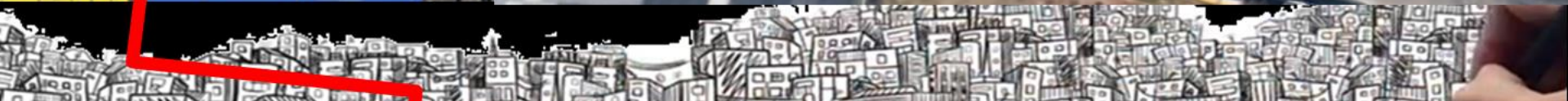
AUXÍLIO ALUGUEL  
1189 famílias

IDENTIFICAÇÃO	DATA	UH
PROMORAR	1981	931
MUTIRÕES	1989-1992	1365
PROVER 1 a 7	1994-2000	1336
PROVISÕES 1 a 6	2005-2012	1036
CONVÊNIO CDHU	2007- 2008	88
OCUPAÇÕES ESPONTÂNEAS CONSOLIDADAS	1990	5981
OCUPAÇÕES ESPONTÂNIAS SEM DEFINIÇÃO	DIVERSAS	<b>2500</b>
AUXÍLIO ALUGUEL	2008-2015	1189
AGUARDAM AUXÍLIO ALUGUEL OU FORAM REMOVIDAS SEM RECEBÊ-LO	2008-2015	43
<b>TOTAL</b>		<b>14.469</b>

TABELA SÍNTESE: TIPO DE ASSENTAMENTO E NÚMERO DE UNIDADES

# JARDIM SÃO FRANCISCO: ESTÁGIOS DE REGULARIZAÇÃO

- 
- Matrículas individualizadas em processo de titulação
  - Parcelamento em definição
  - Licenciamento de Edificações
  - Licenciamento de Edificações com Instituição de Condomínios.



# Regularização do parcelamento: Levantamento Planialtimétrico Cadastral



Conjunto Habitacional no Jardim São Francisco  
São Mateus – Zona Leste de São Paulo





# Regularização do parcelamento: Identificação de divisas



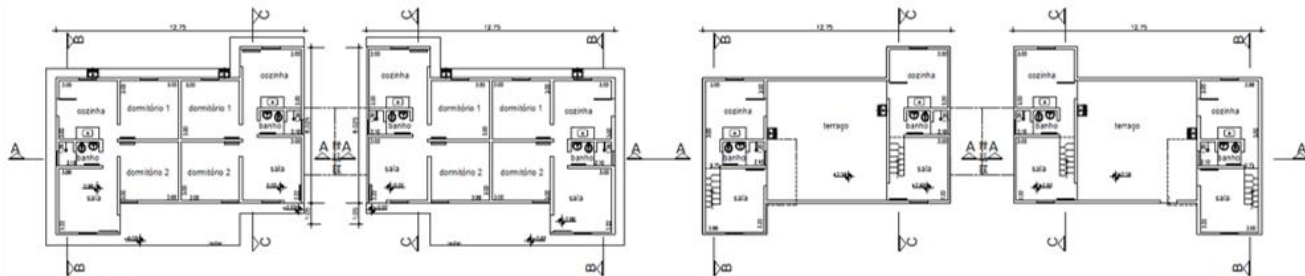
Levantamento Planialtimétrico Cadastral / Cadastro Físico-Social



planta de identificação da implantação constante dos processos de comercialização pela Cohab-SP.



sobreposição do parcelamento registrado à foto aérea.

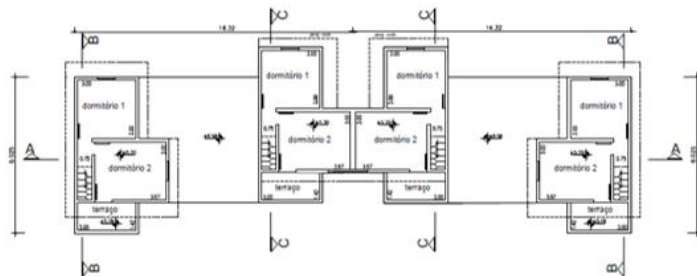


PAVIMENTO TÉRREO

Esc. 1:100

1º PAVIMENTO

Esc. 1:100



2º PAVIMENTO

Esc. 1:100



ELEVÇÃO PRINCIPAL/FRONTAL

Esc. 1:100

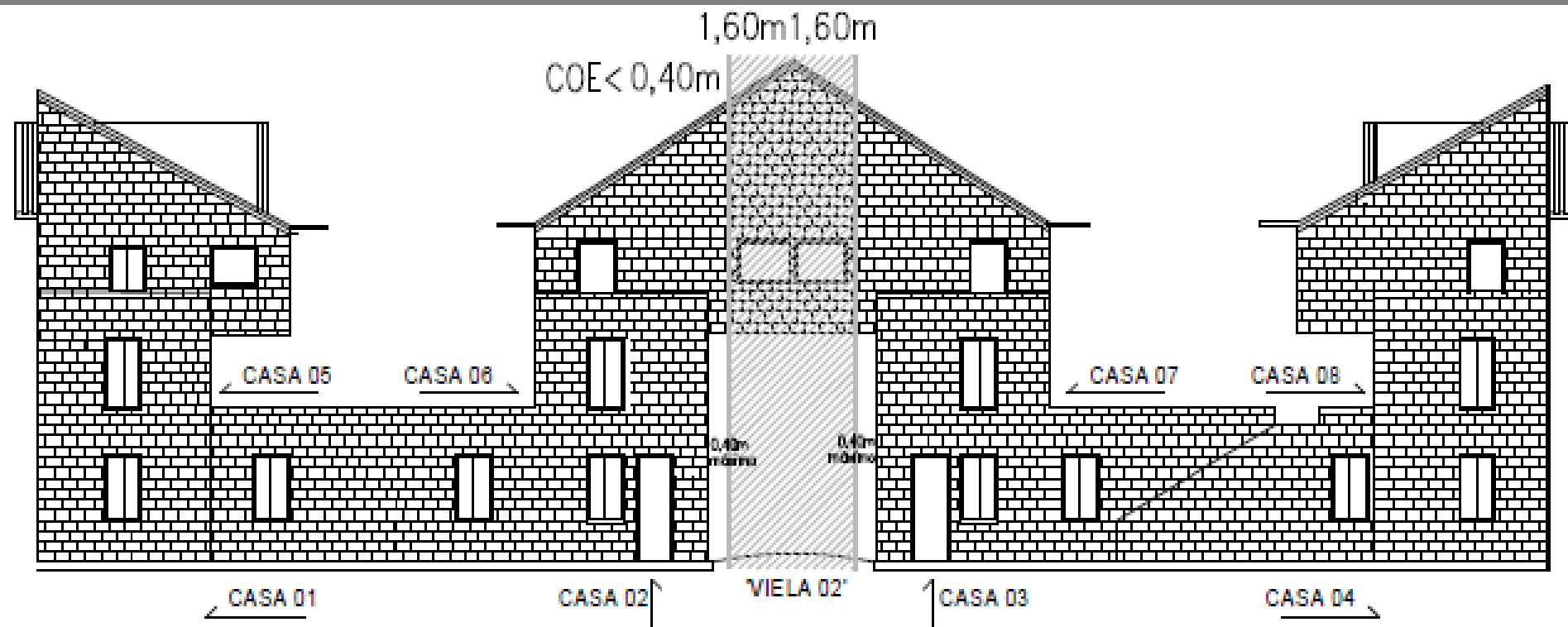


ELEVÇÃO FUNDOS

Esc. 1:100

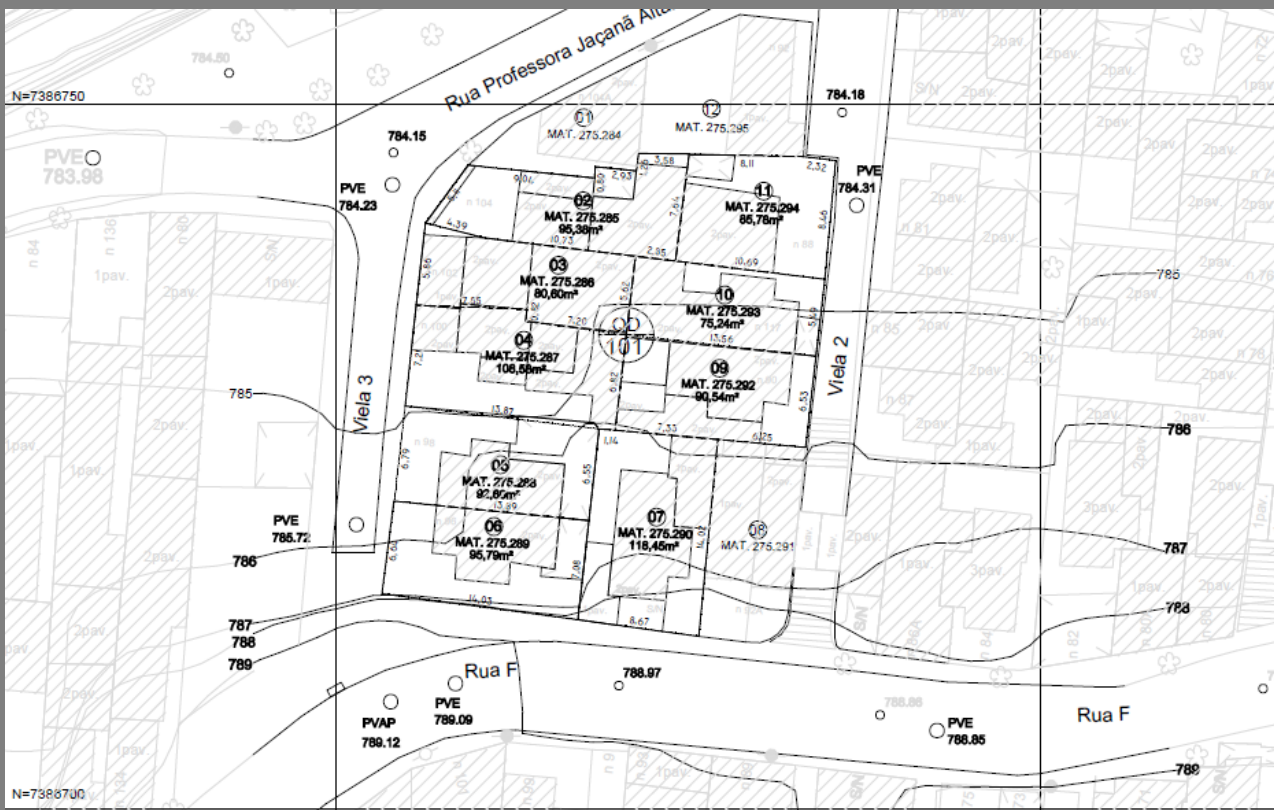
VIELA 02





## ELEVAÇÃO PRINCIPAL/FRONTAL

Esc. 1:100



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

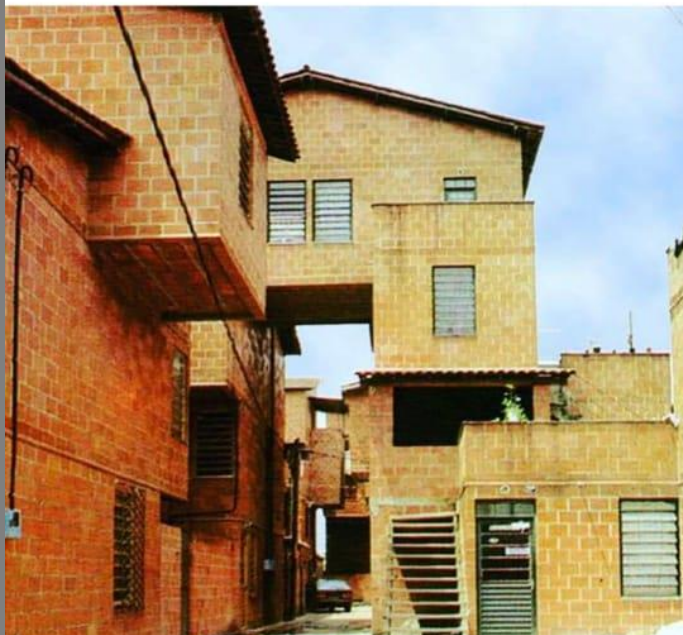
	CURVAS DE NIVEL		CERCA DE ARAME		CAMINHO DE TERRA		PONTO COTADO - CAMPO
	RIO, CÓRREGO		ALAMBRADO, GRADIL		VIA NÃO PAVIMENTADA COM QUIVA E / OU SARGETA		PONTO COTADO - APARELHO
	CANAL, VALA		CERCA VIVA		VIA PAVIMENTADA COM QUIVA E / OU SARGETA		VIADUTO, PONTE
	LAGOA, REPRESA		ORELHÃO, CORREIO		VIA PAVIMENTADA SEM QUIVA E / OU SARGETA		CANALETA - LARGURA
	ALAGADO		ESCADA		VIA NÃO PAVIMENTADA SEM QUIVA E / OU SARGETA		TUBO - DIÂMETRO
	ALAGADO COM VEGETAÇÃO		POSTE COM LUMINÁRIA		VIA E TIPO DE PAVIMENTO		ENT. - ENTERRADO; AFLOR. - AFLORANTE
			LUMINÁRIA				PEDRA, ROCHA
							ÁREA
							TALUDE
							MURO DE ARRIMO



- Parcelamento:**
- Lote (matrícula)
  - Quadra
  - ‘Áreas Livres’
  - Sistema Viário
  - Áreas Verdes
  - Areas Institucionais
- Compatibilização com Implantação:**
- Acessos, construções e projeções.

CoOperaAtiva. Aula de projeto. Demetre formulou um princípio matemático que acompanhou as estratégias projetuais de sua vida profissional. Era geômetra e matemático. Quando descobri o não acaso das formas, a metodologia de projeto, fiquei encantada.

#amor



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
Centro de Documentação e Informação

## LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

### CAPÍTULO VII Dos Conjuntos Habitacionais

Art. 59. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**INOVAÇÕES: TAMBÉM FICA DISPENSADO O HABITE-SE, PORÉM, EM SP:  
SEHAB EMITE CRF; SEL LICENCIA AS CONSTRUÇÕES :: IMPASSE**

% área pública  
Tamanho de  
lote

**art. 11 - § 1o** Para fins da Reurb, os Municípios poderão **dispensar as exigências** relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros **parâmetros urbanísticos E EDILÍCIOS**

---

Uso misto

**art. 13 - § 4o** Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

---

Reurb em  
etapas

**art. 36 - § 2o** A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

# REURB em ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS

## Lei nº. 13465/17 prevê a possibilidade de regularização fundiária pelos Municípios

Art. 11 - § 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de **proteção de mananciais** definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos [arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

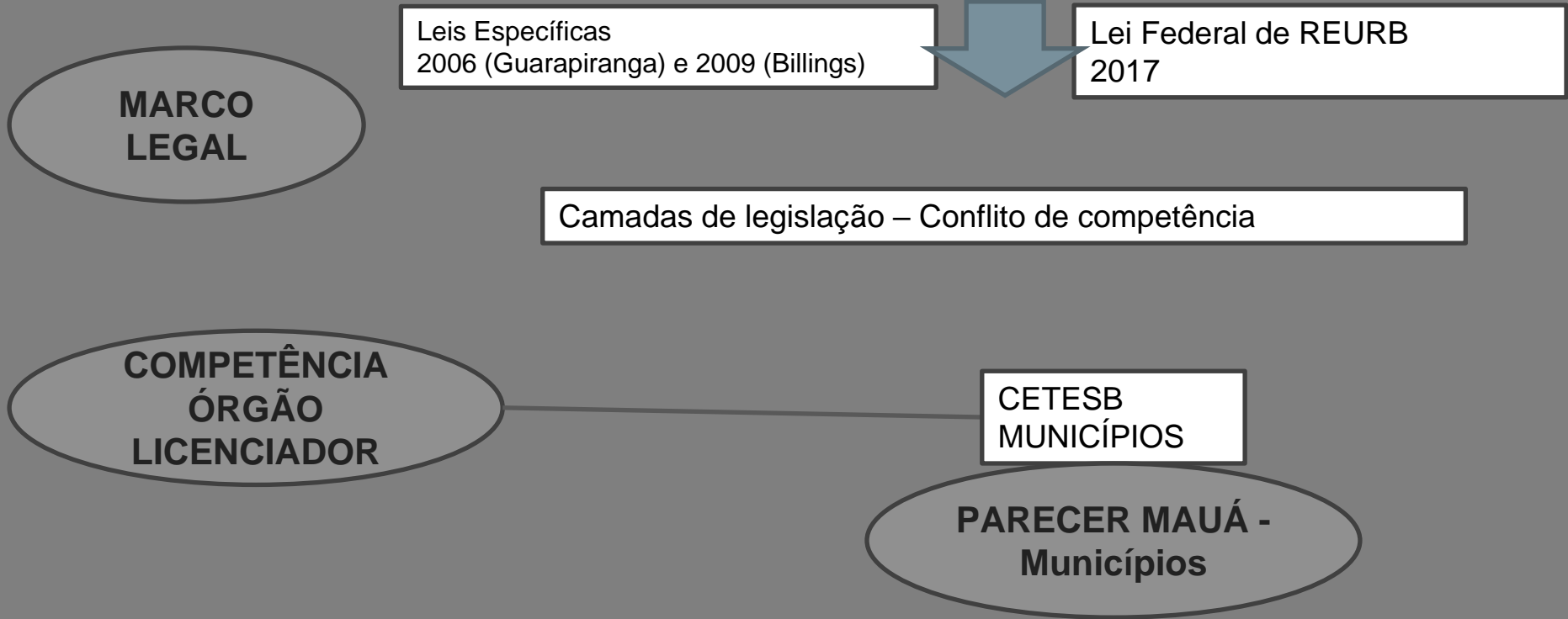
Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, **bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado**

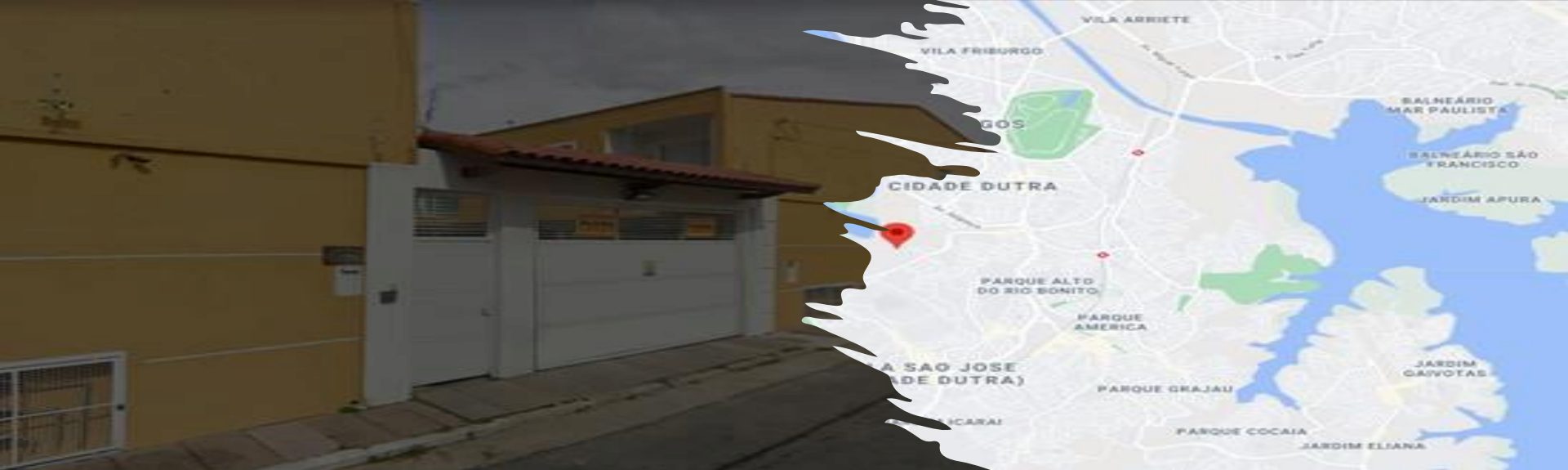
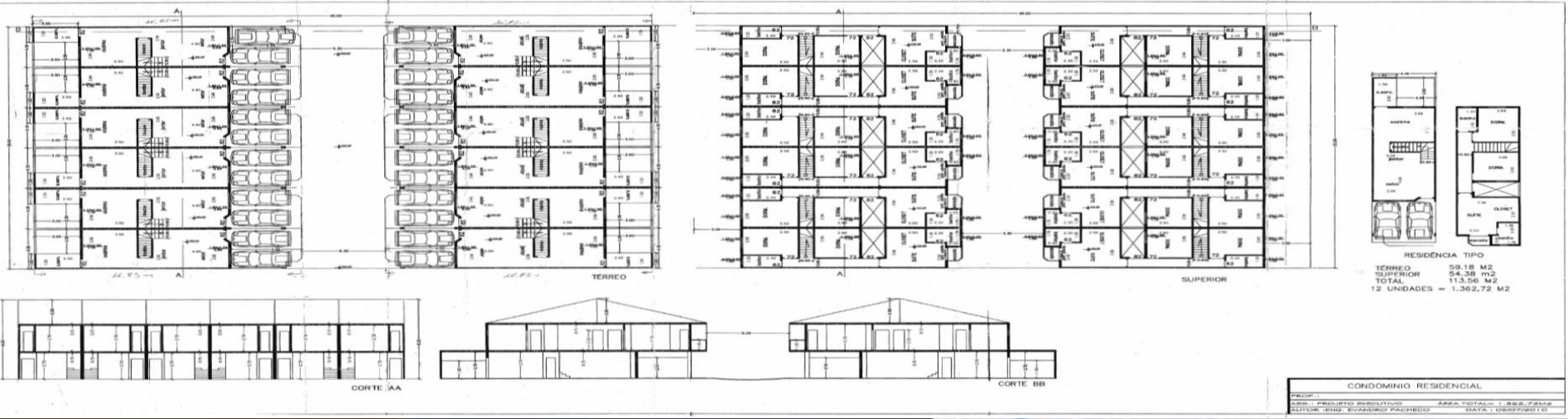
Art. 12. § 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo **poderá ser feita pelos Estados** na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11.



# REURB em ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS

## Desafios da REURB em APM





## RESOLUÇÃO SIMA Nº 50, DE 12 DE AGOSTO DE 2020

(PUBLICADA NO DOE DE 13/08/2020 - SEÇÃO 1 PÁG – 36)

*Estabelece critérios para o procedimento de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no âmbito dos órgãos e entidades vinculadas à Secretaria de Estado Infraestrutura e Meio Ambiente.*

O **SECRETÁRIO DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE**, no uso de suas atribuições legais,

Considerando a publicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, dispondo sobre a regularização fundiária rural e urbana para ocupações consolidadas até 22 de dezembro de 2016;

Considerando que a Regularização Fundiária Urbana ("Reurb") abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbano e à titulação de seus ocupantes, com o objetivo de reurbanização do país;

Considerando que os objetivos da lei devem ser observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, tendo, portanto, abrangência nacional;

Considerando que a Reurb se opera no âmbito do poder público local, nos termos dos artigos 11 a 13 e 30 da referida Lei Federal, abrangendo a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e de Interesse Específico ("Reurb-E");

Considerando que a competência para (i) classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; (ii) processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e (iii) emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, é dos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados;

Considerando que a aprovação municipal da Reurb, de que trata o artigo 10 da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017, corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

Considerando que é possível, caso o Município não tenha órgão ambiental capacitado, que a avaliação e aprovação dos estudos ambientais poderá ser feita pelos Estados;

Considerando a necessidade de estabelecer celeridade no Estado de São Paulo para viabilizar os processos de regularização fundiária; e

Considerando que compete ao Município a elaboração, condução e execução dos processos de regularização fundiária, urbanística, ambiental e social nas áreas urbanas, nos termos do artigo 12, *caput*, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017,

### RESOLVE:

**Artigo 1º** - O procedimento de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, seguirá, no âmbito da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Meio Ambiente, nos órgãos e entidades a ela vinculada, as determinações constantes desta Resolução.

**Artigo 2º** - Nos processos de regularização junto aos órgãos competentes, que envolvam ocupações em áreas de preservação permanente, áreas de unidades de conservação de uso sustentável ou áreas de proteção de mananciais, devem ser instruídos com estudo técnico comprovando as melhorias ambientais nessas áreas específicas em relação à ocupação informal anterior, nos termos previstos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único** - Em se tratando de aprovação ambiental estadual, o Município deverá obter a anuência do órgão gestor para a realização da Reurb nos casos em que houver ocupações em áreas de unidades de conservação de uso sustentável.

**Artigo 3º** - A Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB não se manifestará no processo de regularização fundiária, limitando-se a licenciar e aprovar projetos de regularização fundiária nos processos específicos onde ocorram novas intervenções em áreas de preservação permanente ou supressão de vegetação nativa, que eventualmente se sejam necessárias dentro do processo de regularização e quando o próprio Município não tiver capacidade ou não for o responsável pela emissão dessas autorizações, observando-se o disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Artigo 4º** - Conforme previsto na lei, a implantação dos equipamentos de saneamento poderá ocorrer antes, durante ou depois do processo de regularização fundiária.

§1º - Caso a área a ser regularizada não disponha de infraestrutura de saneamento, o planejamento da implantação de saneamento, bem como o seu cronograma deverão obrigatoriamente constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município.

§2º - Caso seja necessária a implantação de estações elevatórias ou de estações de tratamento de esgoto, o licenciamento dessas novas estruturas deverá ser conduzido na Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB de forma independente do processo de regularização fundiária, mediante apresentação de documentação comprobatória de que tal ocupação irregular está sendo objeto de Reurb.

**Artigo 5º** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARCOS RODRIGUES PENIDO

Secretário de Estado de Infraestrutura e Meio Ambiente

(Processo digital nº SIMA 033121/2020-91)

# Condomínio Urbano Simples

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

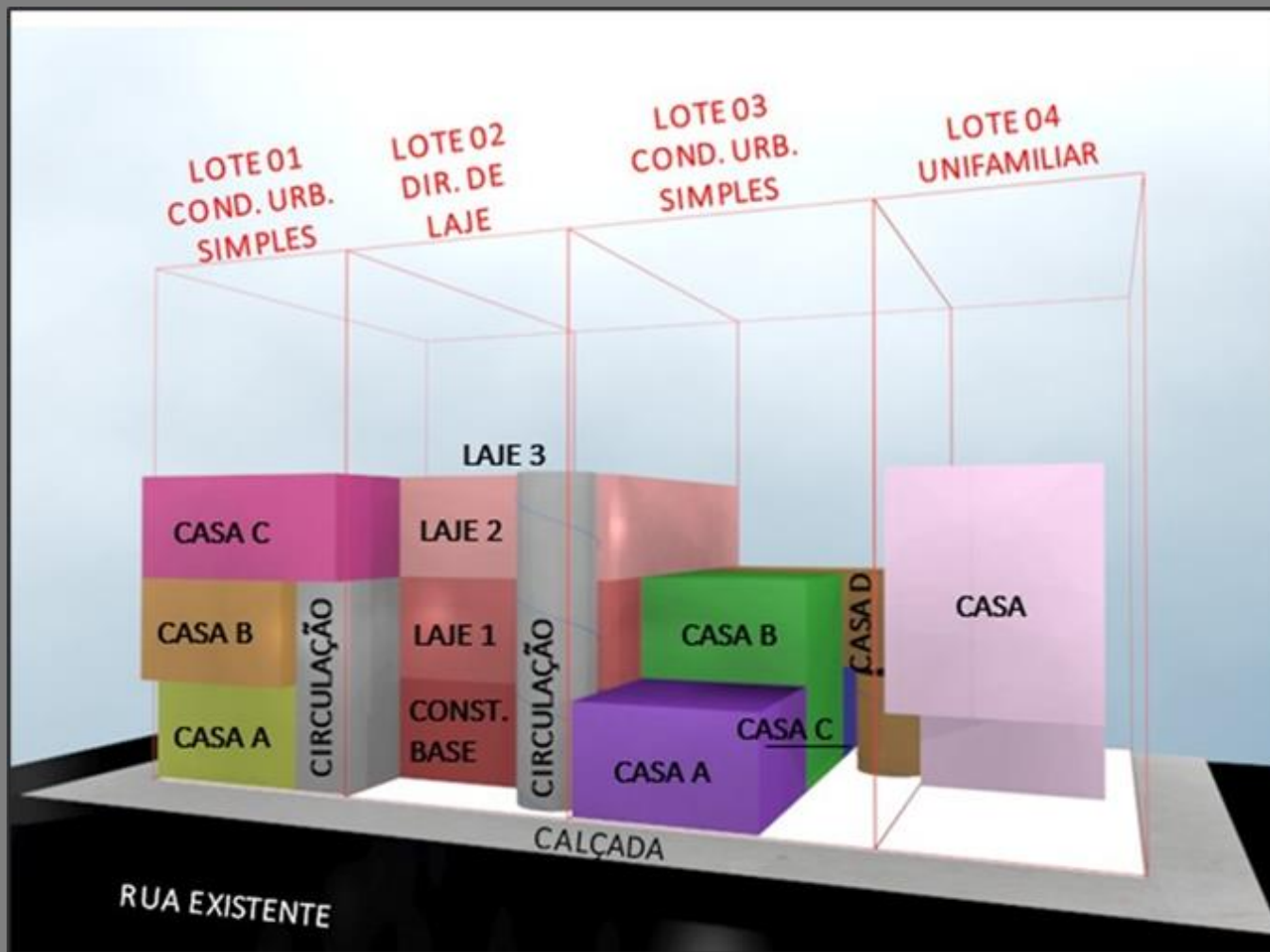
§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



Sem fiscalização e planejamento, as edificações *geralmente* sofrem alterações e/ou ampliações por iniciativa dos moradores, *muitas vezes* sem observação aos parâmetros municipais estabelecidos (LPUOS, Código de Obras, etc.) ou boas técnicas construtivas : ampliações sucessivas não planejadas



Unidade Habitacional 'mínima' (embrião) em Heliópolis X Unidades ampliadas



# Regularização Fundiária como estratégia para a recuperação ambiental

Propostas de regularização de assentamentos precários devem levar em conta estratégias para **recuperar a qualidade urbanística** e a **qualidade ambiental** da área.

## Ações Reparatórias

Visam **restaurar o ambiente** que sofreu degradação, aproximando-o do *status quo* anterior (ex.: remoções)

## Ações Compensatórias

Visam **compensar os impactos** ambientais negativos (ex.: ampliar cobertura vegetal, criar sistemas de áreas verdes)

## Ações Mitigatórias

Visam **reduzir a magnitude** dos impactos negativos (ex.: recuperar vegetação nativa)



Especificamente quanto à regularização fundiária, temos que ela é dotada de **natureza jurídico-urbanística CURATIVA**, posto que visa sanar uma situação fundiária que se encontra em desconformidade, e, para tanto, como demonstrado quanto à variedade de atividades, projetos, produtos e serviços a serem executados no bojo de Reurb, é geralmente necessária uma **equipe multidisciplinar**, atuando na gestão e articulação dos processos, juntamente com **órgãos públicos, internos e externos à Municipalidade**, concessionárias de serviços e de infraestrutura e cartórios, entre outros, de forma a solucionar os problemas incidentes, e mesmo inerentes às áreas em regularização e suas especificidades.

De forma abrangente, a regularização fundiária e edilícia acaba por trazer à tona a necessidade de tratamento das questões relacionadas à **qualidade urbana e da própria habitação**, individual e coletivamente, por vezes em situações de adensamento tal, que, para além da sujeição a riscos podem incidir situações de **insalubridade críticas, como quanto à falta de ventilação ou insolação naturais**, por exemplo, e, ainda, comprometendo-se o acesso de serviços públicos, equipamentos do corpo de bombeiros e **atendimentos de emergência**, demandando **intervenções pontuais de melhorias habitacionais** que podem ser trabalhadas via programas de **Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS**, no bojo do processamento de Reurb, garantindo sua sequência, a qual deve ser necessariamente validada pela **participação e cooperação popular**, para efetividade.

É assim realçada a necessidade de se aliarem políticas de **garantia do direito à cidade e do cumprimento da função social das propriedades** à efetividade dos dispositivos institucionais e legais, bem como de planos municipais, de forma a não serem realizadas políticas urbanas com efeitos subsequentes de **exclusão e de reprodução e perpetuação de espaços insalubres e sem qualidade urbana**.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

INEFICIÊNCIA DO ESTADO NO CONTROLE DA PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO

CONTROLE ESTATAL SOBRE A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO – PROBLEMA ESTRUTURAL / LEGISLAÇÃO CONTINUAMENTE EM DESCOMPASSO

SANEAMENTO AMBIENTAL RESOLVIDO = PROBLEMA RESOLVIDO?

TEMOS QUE CRIMINALIZAR AS NOVAS OCUPAÇÕES... OU A INEFICIÊNCIA DO ESTADO?

É NECESSÁRIO UMA TEMPORALIDADE DAS OCUPAÇÕES NAS LEGISLAÇÕES, SENDO QUE O ESTADO NÃO TEM CONDIÇÃO DE PROVER ALTERNATIVAS DE ACESSO À MORADIA E MEIO AMBIENTE EQUILIBRADO?



Mutirão São Francisco, creche comunitária. Fonte: Reginaldo Luiz Nunes Ronconi. Habitações construídas com gerenciamento pelos usuários, com organização da força de trabalho em regime de mutirão. (O programa FUNAPS comunitário). Dissertação de mestrado, USP, São Carlos, 1995.

# **ATHIS** para o direito à moradia

**Rosane Tierno e Rodrigo Carvalho**

realização

Instituto **Pólis**



parceria de  
fomento

