

## Conexão Ambiental nº 01/2023

O Centro de Apoio Operacional de Defesa ao Meio Ambiente divulga abaixo algumas anotações introdutórias sobre o tema da **Regularização Fundiária (REURB)**, material de apoio e modelo de portaria de Procedimento Administrativo para a indução de políticas públicas sobre o assunto no município.

As cidades brasileiras são excludentes, precárias e com fortes contrastes sociais, marcadas, desse modo, pela desigualdade. Alguns trechos do território municipal são dotados de infraestrutura, atendem à legislação urbanística e ambiental, possuem traçado urbano regular e têm serviços públicos prestados com qualidade e regularidade. Em outros trechos do território municipal, por outro lado, o traçado é irregular, há carência de infraestrutura, os serviços públicos são precários e a legislação urbanística e ambiental é desconsiderada. Desse modo, é possível dizer que há duas “cidades” coexistindo no mesmo território. Uma formal e legal. Outra informal e ilegal.

A regularidade fundiária corresponde ao atributo de determinado imóvel que possua registro imobiliário de acordo com exigências da legislação, em especial, a legislação urbanística ou agrária e a legislação ambiental.

Embora a inadequação ou irregularidade fundiária seja observada em todas as faixas de renda, há concentração maior nas faixas de renda menores. Entretanto, é comum também haver irregularidades fundiárias, urbanísticas e edilícias praticadas por pessoas ou grupos econômicos com muito boas condições financeiras e sociais.

Atualmente, parcelamentos irregulares, construções e atividades não licenciadas, podem ser regularizados com o atendimento das exigências da legislação. Após algumas normatizações, em dezembro de 2016, foi editada a MP nº. 759, convertida, em julho de 2017, na Lei nº. 13.465/2017. Essa lei revogou todo o Capítulo III da Lei nº. 11.977/2009 e o seu Título II passou a regular a política nacional de regularização fundiária.

A Lei nº. 13.465/2017 estabeleceu normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana em todo o território nacional e, em art. 9º, definiu que “a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Assim, a regularização fundiária é uma política pública que integra a política de habitação e deve ser entendida como ação do poder público no sentido de promover a regularização jurídica e urbanística, a organização e a prestação de serviços públicos de áreas ocupadas.

De acordo com o art. 10 e seus incisos da Lei nº. 13.465/2017, cabe à União, aos Estados, Distrito Federal e municípios implementar as políticas públicas necessárias à regularização fundiária plena.

Os municípios assumem papel central na regularização fundiária, já que, nesses processos, faz-se indispensável a sua aprovação, bem como a elaboração de estudos e projetos e, ao final, o atestado de atendimento às legislações urbanísticas e ambientais, encontrando-se suas principais responsabilidades previstas nos arts. 11, 12, 30, 31, 32 e 34 da Lei nº. 13.465/2017.

Embora não seja obrigatória a edição de leis ou regramentos municipais, à vista de amparo legal já existente em lei federal, os municípios, na condição de protagonistas do planejamento e ordenamento territorial urbano (arts. 30 e 182 da CF-88), podem formular e implementar sua própria política, a fim de atender às suas especificidades.

Enfim, nessa missão, o município precisa adotar medidas que garantam uma estrutura administrativa e jurídica capacitada e ágil, bem como previsão orçamentária para elaboração de projetos e implantação da infraestrutura essencial nos assentamentos de baixa renda.

Com essa finalidade, segue, a título de orientação e suporte, material de apoio e modelo de portaria de instauração de Procedimento Administrativo, com a finalidade prevista no art. 8º, II da RES-CSMP nº. 003/2019 (acompanhar e fiscalizar, de forma continuada, políticas públicas), cujo objeto consiste na indução ao cumprimento de políticas públicas relativas à regularização fundiária no município.

O Procedimento Administrativo assim instaurado terá a missão de preparar a estrutura do município para processar as demandas de regularização fundiária.

Dessa forma, evitam-se, inclusive, regularizações feitas sem a observância das formalidades necessárias e com prejuízo ao interesse público.

Atenciosamente,

**Centro de Apoio Operacional de Defesa ao Meio Ambiente**

**Av. Visconde de Suassuna, nº99, Bloco B, Térreo, Sala 08, Santo Amaro, Recife-PE, CEP: 50050-540.**

**E-mail Institucional: [caopmape@mppe.mp.br](mailto:caopmape@mppe.mp.br)**

**Fone: (81) 9.9230.5248**