

A Regularização Fundiária Urbana

Dulzem Macedo Cavalcanti¹

INTRODUÇÃO

Iniciamos este trabalho com um olhar e com as preocupações, objetivando o engajamento metodológico e social necessário para figurá-lo entre aqueles exitosos.

Pensamos neste relevante tema que é a regularização fundiária, voltada, sobretudo, para a população de baixa renda.

O Estatuto da Cidade vem propiciando um avanço fundamental para a regularização fundiária, ganhando status na agenda obrigatória da política urbana e habitacional das cidades, focando os instrumentos da regularização fundiária.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A Regularização Fundiária Urbana deve ter como principal objetivo a integração dos assentamentos informais ao conjunto da cidade, não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes, mas principalmente a integração socioespacial. Isso significa que a identificação dos direitos a serem reconhecidos aos ocupantes deve refletir esse objetivo principal, bem como a necessidade de se compatibilizar objetivos, estratégias e instrumentos.

Não basta, na regularização fundiária, o reconhecimento e segurança na posse e a regularização dominial, para viabilizar a titulação da área e do lote. Para a regularização ser plena é importante que compreenda também ações de urbanização, ambientais e sociais. Ela deve proporcionar ao cidadão endereço, identidade, acesso a serviços de infraestrutura básica, equipamentos coletivos e transporte. E ainda mais, propiciar à comunidade a transformação da economia informal em economia formal, permitindo ao

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Universidade de Cuiabá – Unic

cidadão sua integração à cidade, o direito à moradia digna e à cidadania plena.

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Existem vários instrumentos para se efetivar a regularização fundiária. Vejamos o que nos traz o artigo 4º do Estatuto da Cidade no seu inciso V:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...]

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009).²

Mas só com a combinação desses instrumentos é que poderão ser solucionados muitos dos problemas da informalidade urbana de forma mais integrada ao Plano Diretor de cada cidade. Alguns instrumentos associados podem, além de delimitar zonas, definir normas específicas para determinada área e gerar recursos para as ações de regularização fundiárias advindas tanto do setor privado como do setor público.

Mas com certeza não iremos exemplificar cada um desses instrumentos, mas sim aqueles que são mais usados nos trabalhos do dia-a-dia, que militam no setor de regularização fundiária urbana.

² BRASIL. Lei n. 10.257/01 – *Estatuto da Cidade*, op. cit.

DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Este instrumento é fundamental para a regularização fundiária porque reconhece e insere legalmente o assentamento no mapa da cidade, a partir de uma realidade socioeconômica específica. Está prevista na alínea “f”, do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade, logo antes descrito. Significa uma categoria específica de zoneamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas.

A Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico da Cidade de Cuiabá – o assunto ZEIS está tratado no artigo 34, inciso III, alínea “e”, parágrafo único e também os artigos 35, 36 e 37 trazem as diretrizes para aplicações.

Art. 34.

III [...]

Parágrafo único. As Zonas de Interesse Social (ZIS) já existentes no Município, a partir desta Lei, passarão a ser denominadas de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

e) Zona de Especial Interesse Social – (ZEIS) – são áreas urbanas existentes até a publicação da presente Lei, que, por seu caráter precário de ocupação, são objetos de interesse especial da municipalidade para sua normatização urbanística;

Art. 35 O Poder Executivo, para promover a regularização fundiária nas Zonas de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1) poderá:

I - utilizar a Concessão Especial de Uso, quando o assentamento for sobre área pública municipal, mediante lei específica;

II - assegurar à prestação de serviço de assistência jurídica e técnica gratuita a população de baixa renda, para a promoção da ação de usucapião urbano;

III - promover ações discriminatórias cabíveis, quando for o caso.

§ 1º A doação de imóveis públicos deve ser debatida com a comunidade onde se localiza o imóvel, antes da aprovação pela Câmara Municipal.

§ 2º A concessão de uso não poderá ter prazo superior a 50 (cinquenta) anos, sendo transferível hereditariamente nos termos da lei civil.

§ 3º Não será permitida a transferência para terceiros da concessão especial de uso, sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal, ouvido o órgão responsável pela política de habitação do Município.

Art. 36 Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária as favelas, ou assentamentos assemelhados, localizados em áreas de uso público, nos seguintes casos:

I - localizados sobre rede principal de água ou esgotos ou sob redes de alta tensão;

II - localizados em área que apresente risco à segurança de seus ocupantes, constatado através de laudo técnico de órgão competente;

III - localizados em área destinada à realização de obras de interesse coletivo, sobretudo nas áreas verdes e praças e de equipamentos comunitários ou de uso institucional;

IV - localizados em área de preservação permanente, ou em outras áreas de interesse ambiental;

V - existentes há menos de doze meses, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 37 O Poder Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, plano de intervenção nas Zonas de Especial Interesse Social, com indicação dos recursos correspondentes.³

Como já dissemos, o estudo da propriedade está avançando a passos largos, para que a população de menor renda tenha acesso à moradia digna e instrumentos jurídicos estão sendo postos aos gestores públicos desde a Constituição de 1988, de uma maneira sem igual antes vista.

³ CUIABÁ. *Lei Complementar n.150*, de 29 de jan. de 2007. Op. cit.

DA USUCAPIÃO ESPECIAL

A usucapião é um instituto muito antigo do Direito para aquisição da propriedade pelo prazo de tempo e da forma prescrita em lei, a despeito da vontade do proprietário. Entretanto, a Constituição Federal de 1988 – inaugurou uma nova modalidade de usucapião, a usucapião urbana, com objetivo de garantir o cumprimento da função social da propriedade.

Mas a sua aplicação é exclusivamente a imóveis particulares, com área máxima: 250 m² (CF., art. 183; Estatuto da Cidade art. 9º ao 14º). Para sua aplicação, é necessária a posse urbana de área urbana de até 250 m² há cinco anos, sem oposição, e o ocupante não possuir outro imóvel, devendo utilizar o imóvel ocupado para moradia. Além da forma individual foi criada pela Constituição a forma coletiva de aquisição do domínio para áreas de difícil individualização.

O Código Civil também prevê a usucapião urbana no seu artigo 1.240. Então vejamos:

Art. 1.240. Aquele que possuir como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.⁴

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA – CUEM

Aplica-se a imóveis públicos nos termos da Medida Provisória nº 2.220/01, sem transferência da propriedade e com exigências idênticas às da usucapião especial. Não pode haver desvio de finalidade.

Este direito é limitado às posses anteriores a 30 de junho de 2001. Vejamos as orientações do art. 1º da MP nº 2.220/01.

Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de

⁴ BRASIL. *Código Civil* (2002). Op. cit.

sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.⁵

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO INDIVIDUAL OU COLETIVA – CDRU

Instrumento da ação discricionária do poder público que agiliza as ações de regularização fundiária. Nos programas de interesse social, tem valor de escritura pública.

Com a aprovação do atual Código Civil Brasileiro, a enfiteuse deixou de ser disciplinada e foi substituída pelo direito de superfície. O artigo 2.038 do Código proíbe a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, aos princípios do Código Civil de 1916.

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.⁶

Nos assentamentos em que a Prefeitura de Cuiabá vem desenvolvendo a regularização fundiária, a CDRU é o instrumento entregue aos beneficiários dos lotes regularizados.

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Direito de Superfície foi incluído no conjunto de instrumento de regularização fundiária do Estatuto da Cidade – arts. 21 a 24 – e previsto também em título específico no Código Civil – arts. 1.369 a 1.377. Pode ser utilizado para fins de regularização fundiária. Nesse caso, o proprietário do imóvel da área particular ou o poder público, a partir de um contrato, concede o direito de superfície à população beneficiária da regularização fundiária.⁷

⁵ BRASIL. *Medida Provisória n. 2220*, de 4 de set. de 2001. Ementa. In: ____ Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm>. Acesso em: 10 jun. 2009.

⁶ BRASIL. *Código Civil* (2002). Op. cit.

⁷ Idem.

DO AFORAMENTO E ENFITEUSE

A enfiteuse é instituto que deixou de existir conforme já citamos. O mesmo ocorrendo com o instituto aforamento, sendo também este substituído pelas: Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM, e a Concessão de Direito Real de Uso Individual ou Coletiva – CDRU.

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O objetivo desse instrumento é separar os direitos de propriedade e a edificação. A outorga onerosa sobre alterações de uso e ocupação do solo pode gerar recursos para investimentos em áreas carentes. Conforme estabelece o artigo 26 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal deve utilizar os recursos da Outorga Onerosa para atender às necessidades e demanda habitacionais da cidade, levando em conta a urbanização e a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda.

O artigo 65 do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico da Cidade de Cuiabá trata deste instrumento para regularização fundiária. Com o esclarecimento no parágrafo único que lei específica o regulamentará.

Art. 65 A outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos estabelecidos pelo coeficiente de aproveitamento, mediante contrapartida do setor privado, em áreas dotadas de infraestrutura, ou no interesse da administração municipal.

Parágrafo único. Lei específica regulamentará a Outorga Onerosa do Direito de Construir compatibilizando com as normas urbanísticas existentes no Município de Cuiabá.⁸

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

⁸ CUIABÁ. Lei Complementar n. 150, de 29 de jan. de 2007 – *Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá*. Op. cit.

São definidas no art. 32 do Estatuto da Cidade e possibilitam a aplicação dos recursos oriundos dos negócios imobiliários das operações urbanas para regularização fundiária de assentamentos irregulares.

E no parágrafo primeiro do mesmo artigo vem a conceituação desse instrumento:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.⁹

Dentro do mesmo espírito orientador do Estatuto da Cidade o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico da Cidade de Cuiabá traz no capítulo IV do Gerenciamento Municipal na Subseção VI - Das Operações Urbanas Consorciadas, assunto este que vem muito bem disciplinado e lei específica também regulamentará este instrumento para regularização fundiária.

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Conforme define o artigo 35 do Estatuto da Cidade, o plano diretor poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir. Esse instrumento pode ser utilizado para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para preservação histórica, ambiental, paisagístico, social ou cultural. E pode ser usado também de forma conjugada com as Zonas Especiais de Interesse Social, para atender ao direito de moradia em imóveis que sejam considerados necessários para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

No artigo 66 do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico da Cidade de Cuiabá é que este instrumento vem contemplado.

⁹ BRASIL. Lei n. 10.257/01 – *Estatuto da Cidade*. Op. cit.

DA ALIENAÇÃO

A alienação dos bens públicos imóveis só é admitida para os bens que integram a categoria dos dominicais, devendo atender às disposições da Lei de Licitações (Lei Federal nº. 8.666, de 1993).¹⁰

Apesar de não ser muito empregada para a regularização fundiária, a alienação é um instrumento útil para viabilizar a venda, para fins habitacionais, de prédios que tiveram uso especial destinados à administração direta ou indireta e que deixaram de ser utilizados.

DA DOAÇÃO

É a outorga não onerosa e voluntária de um imóvel ou terreno por parte do proprietário. A administração pública pode fazer doações de bens imóveis, desde que estejam desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades de interesse social, como a regularização fundiária.

Em Cuiabá visualizamos muito a atualização do instrumento de Doação, quando áreas públicas são doadas para construções de sedes de entidades religiosas, maçônicas, ONGs, entre outras.

DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Ocorre quando o morador possui um documento que comprova que adquiriu e pagou pelo imóvel, mas não possui a sua escritura. A partir desta

¹⁰ BRASIL. *Lei Federal nº 8.666, de 1993*. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccvil_03leis/l8666cons.htm>. Acesso em: 30 jun. 09.

comprovação, é proposta uma ação judicial e o juiz decide pela adjudicação compulsória e o registro do imóvel em nome do comprador. A adjudicação só gerará registro se o imóvel adquirido tiver matrícula ou transcrição em nome do vendedor.

DA DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação pode ser aplicada em casos de necessidade, de utilidade pública ou de interesse social, como é o caso da regularização fundiária. A partir de 1962, com a Lei Federal nº 4.132, a desapropriação por interesse social passou a ser utilizada “para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar seu uso ao bem-estar social” (art.1º), fortalecendo a ideia de desapropriar para fins de regularização fundiária.¹¹

Este é um dos instrumentos mais utilizados para se promover a regularização fundiária em Cuiabá, daí a dificuldade em se regularizar as áreas de assentamentos informais ou mesmo loteamentos particulares que foram invadidos há décadas por terceiros. A dificuldade se deve porque a maioria das invasões ocorridas foi incentivada por políticos que logo ocuparam ou ocupam os cargos majoritários, tanto do Poder Executivo quanto do Legislativo em nossa capital e Estado. Mas trataremos deste assunto em outro capítulo.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Um dos mais recentes instrumentos legais que vieram para contribuir com esse assunto é a Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009. Em seu artigo 50 traz-nos a definição de regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Art. 50 A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à

¹¹ Acesso à Terra Urbanizada – Ministério das Cidades, 2008. Op. cit.

moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.¹²

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Já diz o ditado popular – só é dono quem registra. Esta é uma das bandeiras de quem trabalha com a regularização fundiária, principalmente em lugares de pessoas de menor renda, levar os beneficiários a registrarem no cartório o seu imóvel. O registro do título em cartório é a garantia e a segurança efetiva da posse, ou seja, o detentor do título registrado tem a segurança jurídica da propriedade ou do direito da posse. No caso específico de Cuiabá, sempre é esclarecida aos beneficiários atendidos pelos programas de regularização fundiária promovidos tanto pelo Governo do Estado – o Programa TEQUENFIM – como pelo PROTEGE – Programa Terra da Gente – trabalhado pela Prefeitura de Cuiabá, a importância de registrar os títulos recebidos, para que se torne verdadeiramente o proprietário do lote adquirido.

DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS

A AÇÃO POSSESSÓRIA – SÓ JULGA A POSSE

Não há como não se falar em posse dentro do assunto que estamos tratando, a regularização fundiária. E para tratar da posse o direito pátrio adotou a teoria de Ilhering, que é a teoria objetiva que basta: *corpus*.

1. *Animus – Teoria Subjetiva de Savigny – não acolhida pelo Direito Brasileiro – vontade /desejo/intenção.*

2. *Corpus – Teoria Objetiva de Ilhering – acolhida pelo Direito Brasileiro – materialização da posse.*¹³

Não existe uma definição ou conceito de posse, o Código Civil no artigo 1.196 cita não o que é posse, mas o possuidor –“Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes

¹² BRASIL. *Medida Provisória n. 459*, de 25 de mar. de 2009. Ementa. In:____. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/mpv/459.htm>. Acesso em: 18 jun. 2009.

¹³ Explicação de sala de aula – Prof. Mario Marcio Soriano – posse.

inerentes à propriedade”. Nesse caso concordamos com o professor Mário Marcio Soriano, “posse é a exteriorização do domínio”, quando nos ensinava tal matéria.

As *ações possessórias*, também chamadas de *interditos possessórios*, são conhecidas pelo Direito brasileiro como: a *ação de reintegração de posse*, a *ação de manutenção de posse* e o *interdito proibitório*.

1. A ação de reintegração de posse é a via adequada para obtenção de tutela da posse quando esta sofreu um **esbulho** (*perda total da posse*).

2. A **ação de manutenção de posse** é a forma de conseguir a tutela da posse contra a **turbação** (*perturbação ao possuidor da coisa possuída sem que dela venha a sair*)

3. O **interdito proibitório** é o instrumento utilizado nos casos de **ameaça** (esta demanda de natureza preventiva tem o objetivo de impedir dano à posse).¹⁴

DA AFETAÇÃO E DESAFETAÇÃO

Para entender o que é afetação e desafetação faz-se necessário explicar primeiramente o conceito de bens públicos e sua classificação, já que existem tipos diferenciados de afetação e desafetação dependendo do tipo de classificação dos bens públicos. Vamos ao Código Civil Brasileiro buscar essas definições e classificações dos Bens Públicos:

1. O artigo 98 – conceitua:

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.¹⁵

2. O artigo 99 – classifica

Art. 99. São bens públicos

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

¹⁴ CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. v. III. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2008. p. 335.

¹⁵ BRASIL. *Código Civil* (2002). Op. cit.

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.¹⁶

Após o entendimento falemos do que versa este instituto:

1. A Afetação consiste em conferir ao bem público uma destinação.

2. E a Desafetação (desconsagração) consiste em retirar do bem aquela destinação anteriormente conferida a ele.

Desde a Medida Provisória 2.220, de 4 de setembro de 2001, pelo que dispõe em seu artigo primeiro:

Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano.¹⁷

E da Medida Provisória 459, de 25 de março de 2009, no que traz o seu parágrafo primeiro do artigo 58.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.¹⁸

Devido a nossa cidade possuir vários bairros na condição de “ocupação irregular” localizados em áreas verdes, praças e até mesmo em áreas de preservação permanente tem havido uma correria do que traz o conceito de

¹⁶ Idem.

¹⁷ BRASIL. *Medida Provisória n. 2.220*. (2001). Op. cit.

¹⁸ BRASIL. *Medida Provisória n. 459*, de 25 de mar. de 2009. Op. cit.

desafetação de áreas públicas. Até porque os interessados não conseguem ler o parágrafo 2º do mesmo artigo 58 da MP 459/09.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.¹⁹

Os gestores públicos deverão tomar todas as precauções para que não venham cair nas pressões e comecem a promover a regularização fundiária de qualquer jeito, para que mais tarde não venham acontecer desastres e desgraças às pessoas que moram em lugares que não são apropriados para habitação.

Acreditamos que com todos esses institutos jurídicos e políticos colocados à disposição, seja esse o momento que se consolida o direito à cidade aos moradores, e a cidade se torna justa com seus habitantes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Andamos por caminhos já trilhados por outras pessoas, chegando aqui sabendo que não vislumbramos um caminho diferente, contudo, uma forma de caminhar diferente.

Abrimos mais um espaço para outras reflexões com vistas ao melhoramento contínuo de nossos processos de civilidade, de cidadania, de urbanismo.

¹⁹ Idem.

A regularização fundiária é o instrumento de justiça social. Somente ela dá a garantia constitucional que almejamos para todos, principalmente àqueles de baixa renda.

Os estudantes de Direito, os bacharéis, os advogados, os operadores do Direito ou, de um modo geral, todos os cidadãos, deverão ter um embasamento teórico, rigoroso, recorrente, como este, para fazer valer direitos e deveres na construção da vida social urbana mais humanizadora e humanizável.

A relação entre cidadania, política e cidade é plausível. Avançando nas possibilidades pensadas pelo trabalho, pela pesquisa, concluímos que a regularização fundiária é extremamente saudável, pois resulta em sabedoria, visão mais ampliada da vida, na qual todos os seres humanos são considerados iguais, possuidores dos mesmos direitos e deveres, com natureza idêntica, biológica, psicológica, social e espiritual, entendendo-se a diversidade pela singularidade dos nascimentos, dos berços, da educação, do meio ambiente.

Assim, esta regularização, calcada numa relação entre cidadania, política e cidade, será igualitária, tratando todos os seres humanos com o mesmo respeito, fraternidade, solidariedade, compreensão, compaixão. Desenvolverá o espírito de cooperação, de integração, de totalização, para que cada um desenvolva com criatividade, com criticidade e com ética, o seu papel social, cooperando voluntariamente com a sociedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. *Código Civil* (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406>. Acesso em: 4 jun. 2009.

_____. *Constituição Federal* (1988). Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/constituicao>>. Acesso em: 4 jun. 2009.

_____. *Lei Federal nº 8.666*, de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm>. Acesso em: 30 jun. 2009.

_____. Lei n.10.257/01. *Estatuto da Cidade*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/2001/L.10257 htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/2001/L.10257.htm)>. Acesso em: 6 jun. 2009.

_____. *Medida Provisória n. 2.220*, de 4 set. 2001. Ementa. In:____. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm>. Acesso em: 10 jun. 2009.

_____. *Medida Provisória n. 459*, de 25 mar. 2009. Ementa. In:____. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/mpv/459.htm>. Acesso em: 18 jun. 2009.

CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. v. III. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2008. p. 335.

CUIABÁ. Lei Complementar n. 150, de 29 de jan. de 2007. *Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá (2008)*. Adriana Bussiki Santos (Org.). Cuiabá-MT: Entrelinhas, 2008.

PINHEIRO, Otilie Macedo et al. *Acesso à terra urbanizada: implementação de planos diretores e regularização fundiária plena*. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.