

CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA LEI Nº 13.465/2017



**Desafios da Reurb e
suas implicações
sociais, urbanísticas
e ambientais**

15 DE AGOSTO DE 2018

LOCAL: SEDE DO MPTO



Centro de Apoio Operacional de Urbanismo, Habitação
e Meio Ambiente - Caoma

A ocupação desordenada para fins urbanos em Palmas-TO: do Plano Diretor de 2007 ao Plano Diretor de 2018

José Maria da Silva Júnior
Procurador de Justiça
Coordenador

Apoio:



Realização:



Para verificar a autenticidade, acesse o site do MPE/TO e use a chave: beba5f7f - 592ffce4 - 1f3c0aca - 8c8720fa

Plano da exposição

- **Ordenamento Urbano e Reurb: arcabouço jurídico**
- **Legislação Municipal sobre Reurb**
- **Ocupações para fins urbanos em Palmas**
 - **Situação no Plano Diretor de 2007- LC nº 155, de 28/12/2007**
 - **Situação no Plano Diretor de 2018 –LC 400, de 02/04/2018**
 - **Ocupações na Zona Rural**
- **Palmas x Luzimangues (Porto Nacional)**

Ordenamento do Solo e Reurb: arcabouço jurídico

- **Constituição Federal:**

Art. 6º **São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia, o transporte, o lazer, a segurança**, (...), na forma desta Constituição.

Art. 23. É **competência comum** da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX - promover programas de **construção de moradias** e **a melhoria das condições habitacionais** e de **saneamento básico**;

Ordenamento do Solo e Reurb: arcabouço jurídico

- **Constituição Federal:**

Art.182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, (...) é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Ordenamento do Solo e Reurb: arcabouço jurídico

- **Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257, de 10/07/2001):**

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços

Ordenamento do Solo e Reurb: arcabouço jurídico

- **Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257, de 10/07/2001):**

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:
(...)

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público;

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 359, DE 21/10/2016**

Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar e a titular empreendimentos habitacionais de interesse social, localizados no Município de Palmas, no Loteamento Lago Sul, no Loteamento Aurenny III, na Quadra ARSE 131 e na Quadra ARSE 132, conforme especifica.

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 378, DE 6/07/2017.**

Institui o Programa de Regularização Fundiária Sustentável no Município de Palmas, conforme determina o art. 100 da LC nº 155, de 28/12/2007.

Legislação da Reurb em Palmas -TO

•LEI COMPLEMENTAR Nº 379, DE 6 DE JULHO DE 2017. (Alterada pela Lei Complementar nº 397, de 15 de fevereiro de 2018)

Autoriza a regularização fundiária de Áreas Públicas Municipais (APMS), ocupadas irregularmente, conforme especifica.

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 389, de 25/10/2017**

Altera os arts. 10 e 13 da Lei Complementar nº 212, de 6 de agosto de 2010, que dispõe sobre desafetação, alteração do uso de área pública e criação da Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária por meio de concessão de direito real de uso.

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 390, de 25/10/2017.**

Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar áreas públicas ocupadas no Distrito de Buritirana, nesta Capital, mediante a alienação de lotes unifamiliares.

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 359, DE 21/10/2016**

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a regularizar e a titular empreendimentos habitacionais de interesse social, para garantir o direito de posse de seus moradores, mediante os instrumentos de doação ou concessão de direito real de uso, conforme especificado a seguir

- I - no Loteamento Lago Sul, os imóveis unifamiliares localizados nas Quadras QI 14, QI 15, QI 16, QI 16-A, QI 16-B, QI 17, QI 19, QI 21, QI 28, QI 29, QI 30, QI 31, QI 32, QI 33, QI 34 e QI 35;**
- II - no Loteamento Aurenny III, os imóveis unifamiliares da quadra 30-A;**
- III - na Quadra ARSE 131, os imóveis multifamiliares denominados lotes HM 01, HM 02, HM 03 e HM 04;**
- IV - na Quadra ARSE 132, os imóveis multifamiliares denominados lotes HM 01, HM 02 e HM 03.**

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 359, DE 21/10/2016**

Art. 3º Os imóveis doados serão destinados a famílias de baixa renda que atendam aos seguintes requisitos de interesse social:

- I - possuir renda familiar bruta mensal não superior a 6 (seis) salários mínimos;**

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 378, DE 6 DE JULHO DE 2017. .**

Art. 1º É instituído o Programa de Regularização Fundiária Sustentável no Município de Palmas (PRFS), com a finalidade de regularizar assentamentos consolidados, ocupados pela população de baixa renda, conforme determina o art. 100 da Lei Complementar Municipal nº 155, de 28 de dezembro de 2007, para promover:

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 378, DE 6 DE JULHO DE 2017.**

Art. 11. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em *Áreas de Preservação Permanente (APPs)*, ocupadas até 31 de dezembro de 2007, e inseridas em área urbana consolidada, desde que o estudo técnico comprove que a intervenção implicará na melhoria das condições ambientais, em relação à situação de ocupação anterior, respeitados os critérios definidos pelo Plano Diretor Participativo do Município de Palmas.

Art. 39. As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 379, DE 6 DE JULHO DE 2017.**
(Alterada pela Lei Complementar nº 397, de 15 de fevereiro de 2018)
Autoriza a regularização fundiária de Áreas Públicas Municipais (APMS), ocupadas irregularmente, conforme especifica.

Art. 1º *Autoriza o Poder Executivo Municipal, mediante estudos técnicos ambientais e urbanísticos, a regularizar, por meio da desafetação e alienação, com ou sem ônus, as Áreas Públicas Municipais (APMS), que perderam a destinação inicial e foram ocupadas para fins de moradia e/ou de atividades econômicas de natureza familiar, até a data de publicação desta Lei complementar, mediante os instrumentos de doação, concessão de direito real de uso ou venda.*

Legislação da Reurb em Palmas -TO

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 379, DE 6 DE JULHO DE 2017.**

Art. 1º (...)

§ 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regularizar as APMS listadas no Anexo Único a esta Lei Complementar por meio de decreto, promovendo a desafetação, alienação e alteração do uso do solo e dos índices urbanísticos, excetuadas aquelas que tiverem destinação específica e interesse à comunidade ou não se enquadrarem nos requisitos técnicos, definidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços Regionais.

§ 2º Para fins do disposto no caput, serão promovidas audiências públicas com a comunidade envolvida.

Legislação da Reurb em Palmas -TO

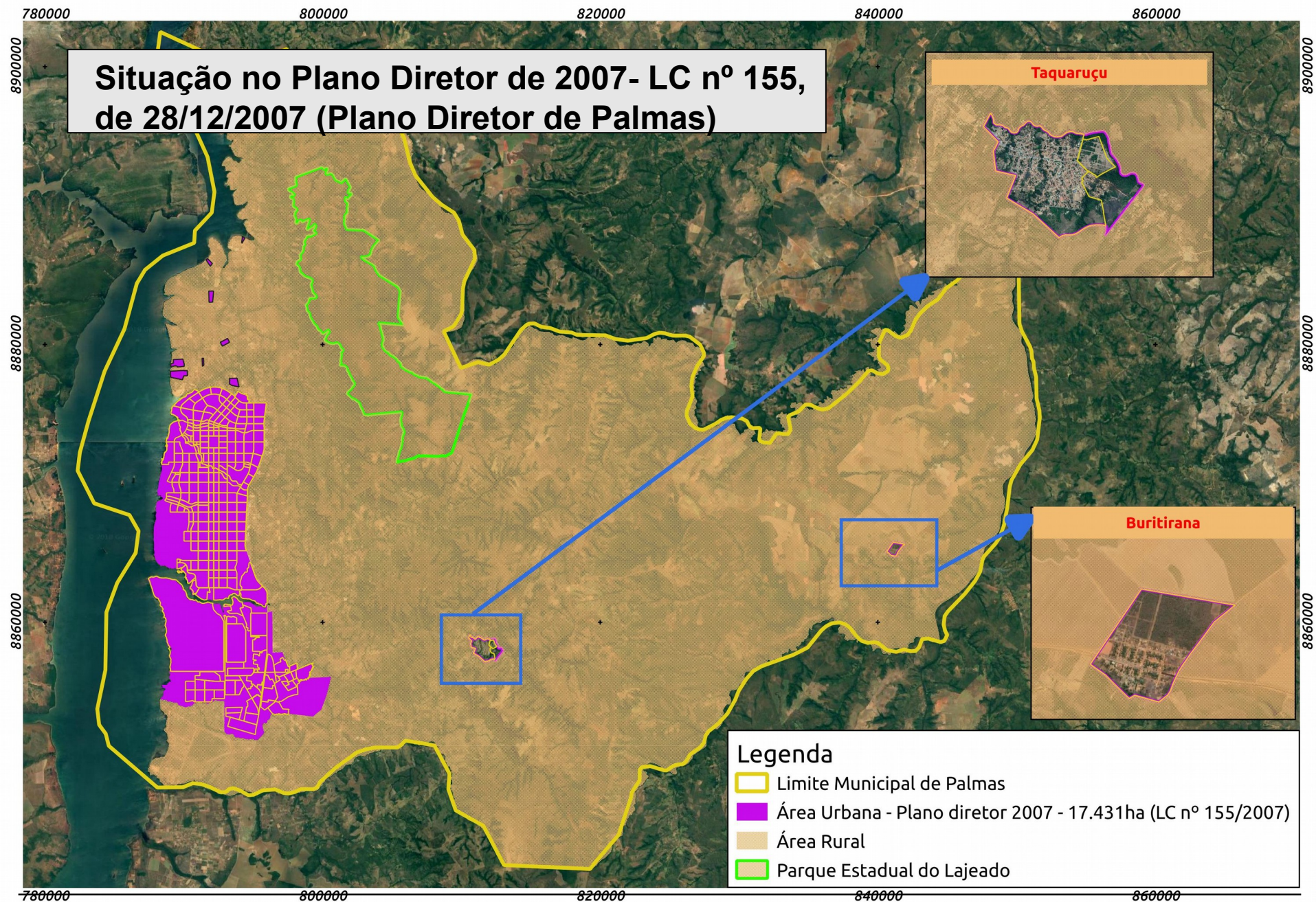
- **LEI COMPLEMENTAR Nº 379, DE 6 DE JULHO DE 2017.**

Art. 2º Os imóveis doados serão destinados para atender às famílias de baixa renda que atendem aos seguintes requisitos de interesse social:

I - renda familiar bruta mensal não superior a 6 (seis) salários mínimos;

Art. 11. Os valores arrecadados com a venda de imóveis regularizados na forma desta Lei Complementar serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e, quando se tratar de áreas verdes e de preservação ambiental, ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

Situação no Plano Diretor de 2007 (LC nº 155, de 28/12/2007)



Taquaruçu



Buritirana



88800000

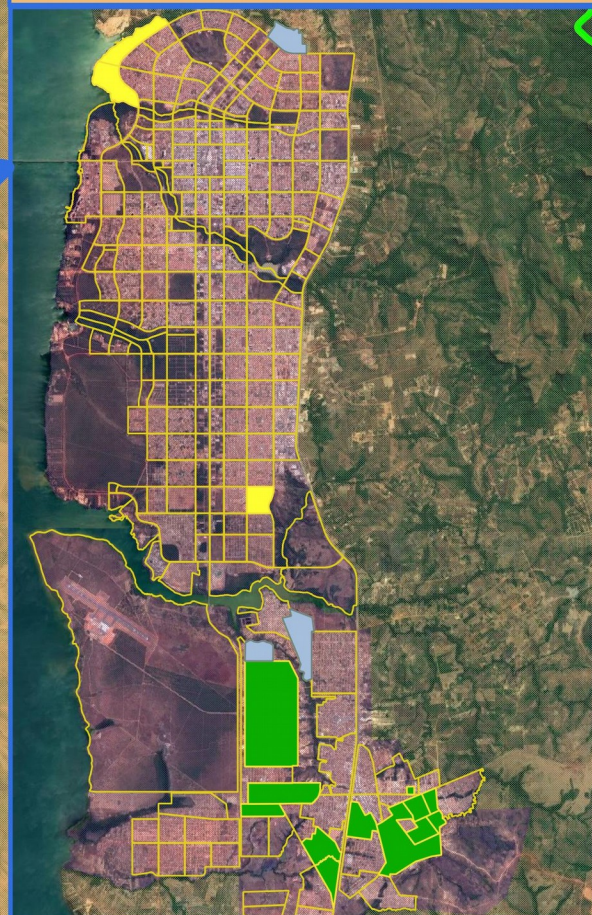
88600000

800000

820000

88800000

88600000

LOTEAMENTOS ISOLADOS**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)****Legenda**

-  Loteamentos Isolados
-  ZEIS Tipo 1
-  ZEIS Tipo 2
-  ZEIS Tipo 3
-  Área Urbana
-  Área Rural

Art. 25 LC nº 155/2007:

ZEIS Tipo 1 - Quadras ALC NO 33, ALC NO 43, ARSE 132, ALC NO 13 e Loteamento "Taquaruçuzinho";
ZEIS Tipo 2 - Morada do Sol (Setor I, Setor II, e Setor III), Jardim Janaína, Jardim Aeroporto, Santa Fé - 2ª Etapa, Lago Sul, Jardim Santa Helena, Jardim Sônia Regina e Jardim Irenilda;
ZEIS Tipo 3 - Irmã Dulce, União Sul, Santo Amaro

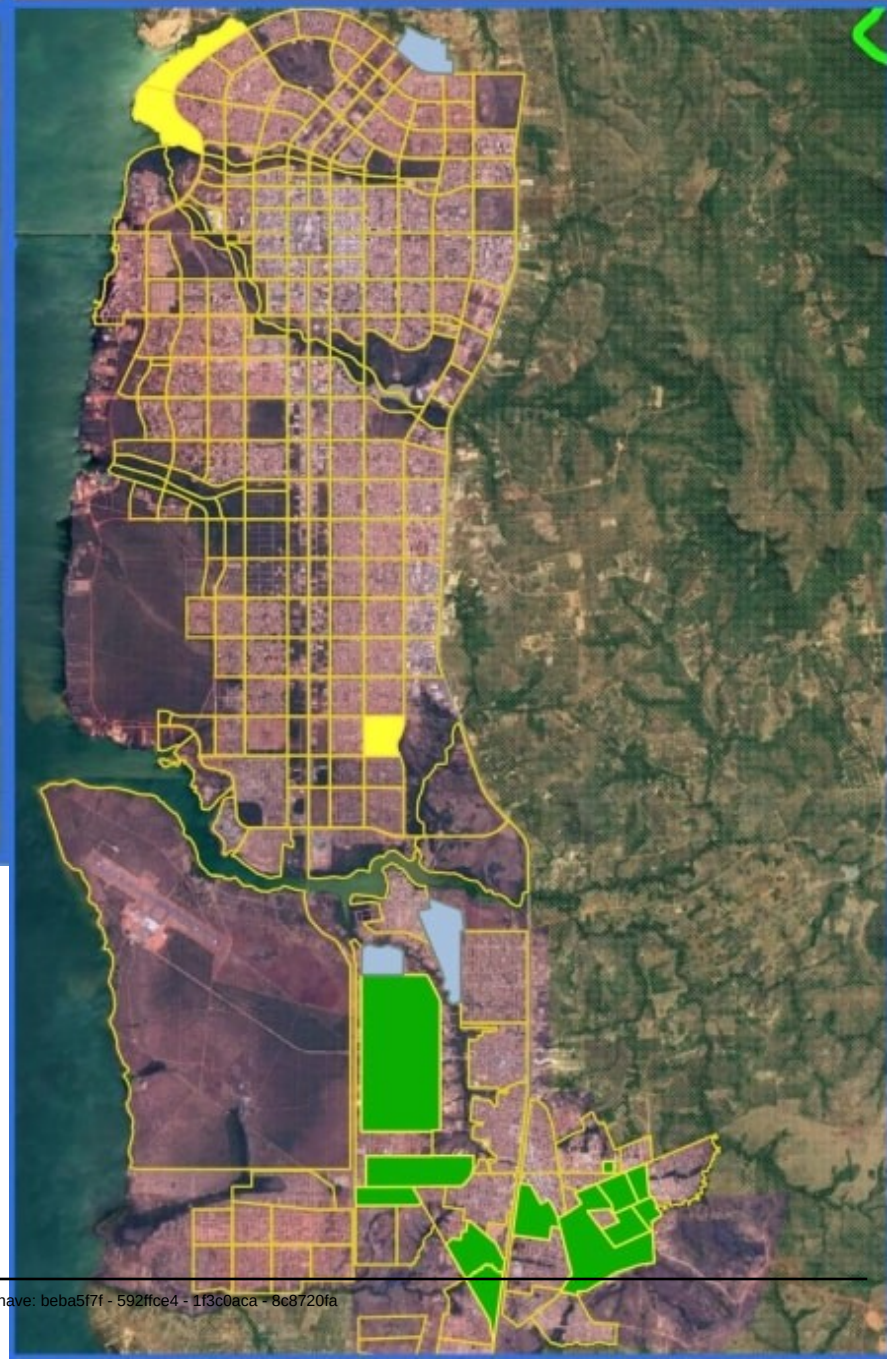
800000

820000

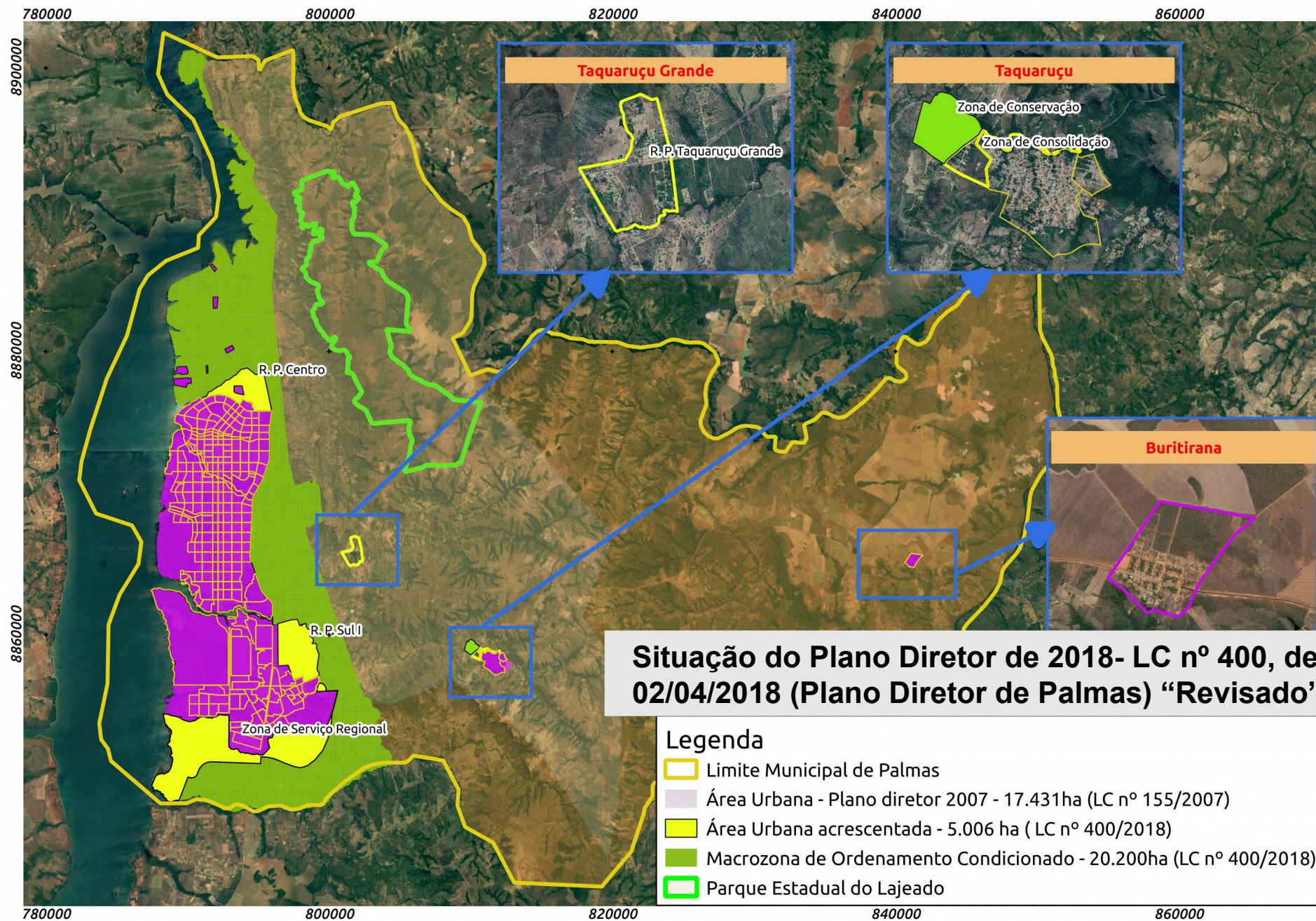
LOTEAMENTOS ISOLADOS



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

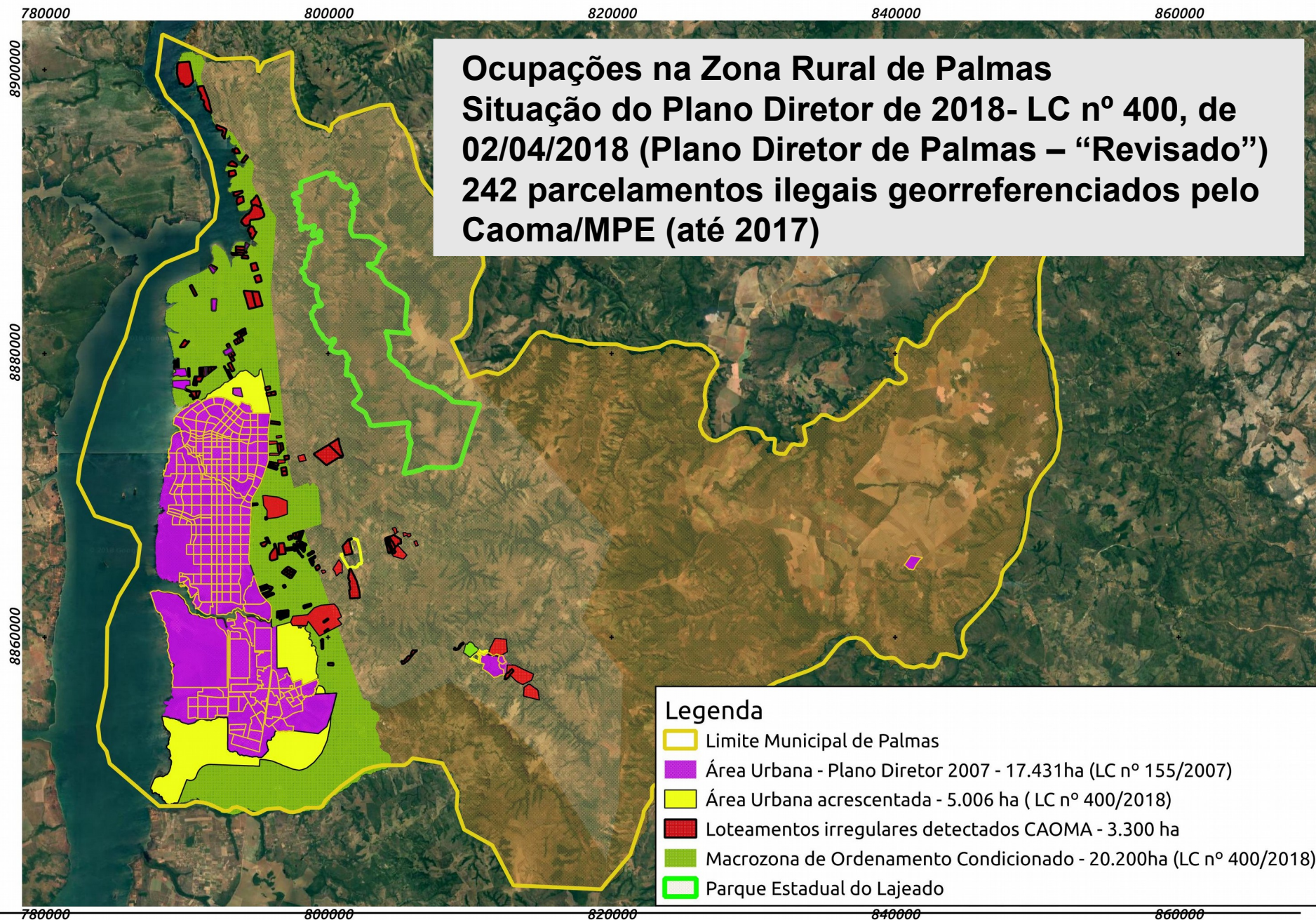


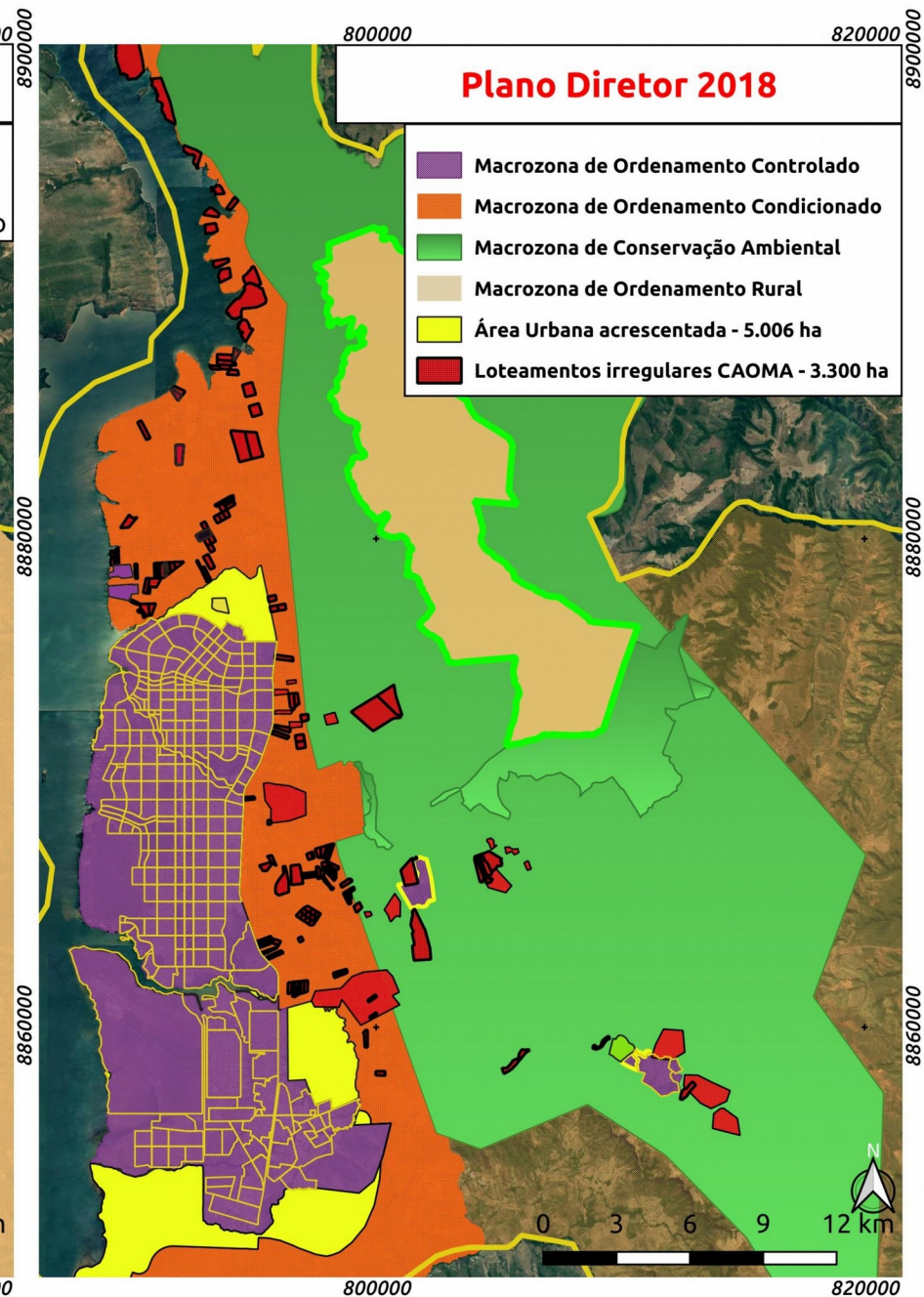
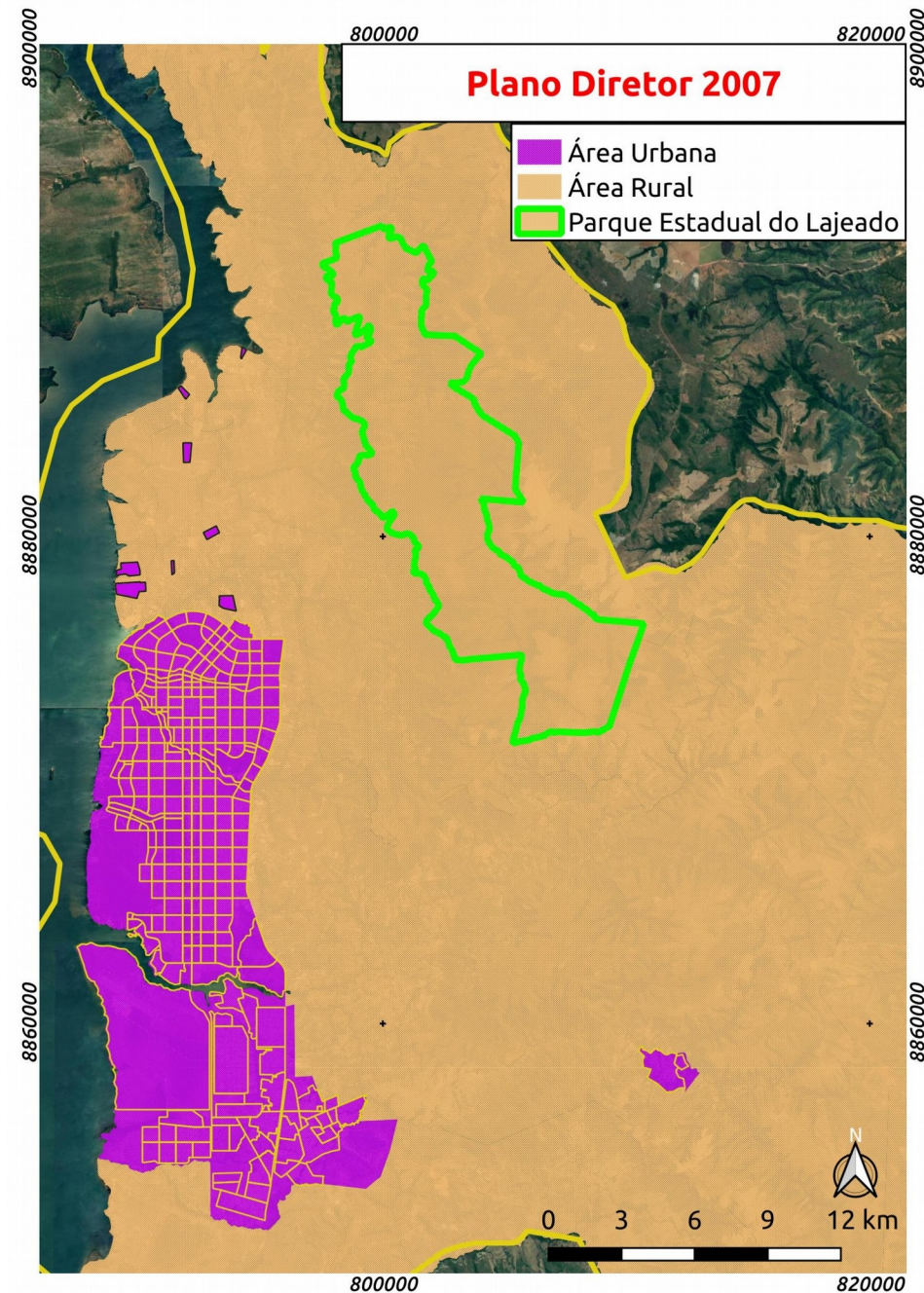
Situação no Plano Diretor de 2007 (LC nº 155, de 28/12/2007)

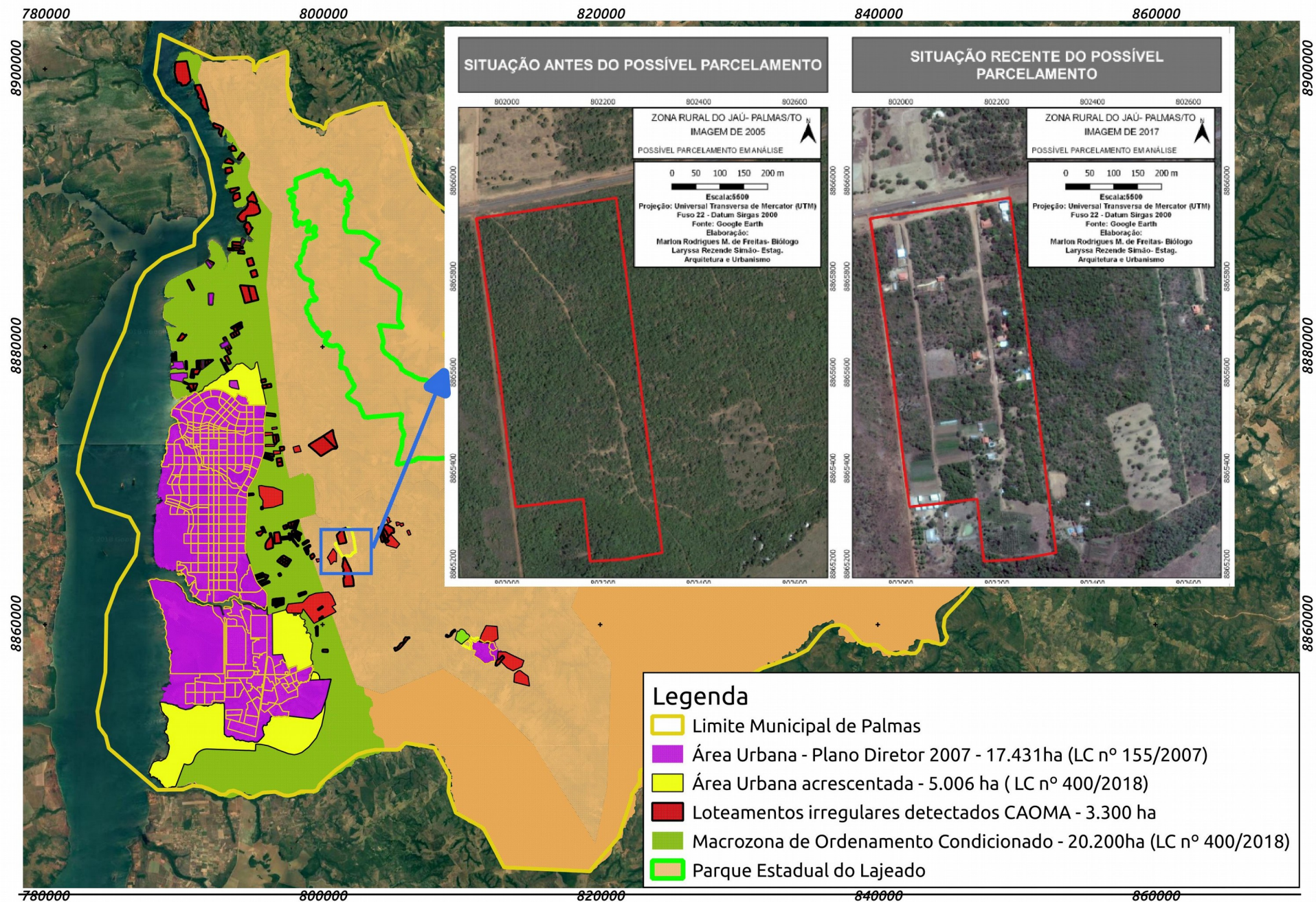


**Ocupações na
zona rural de
Palmas – TO após 2007:
242 Parcelamentos – 3.300 ha**

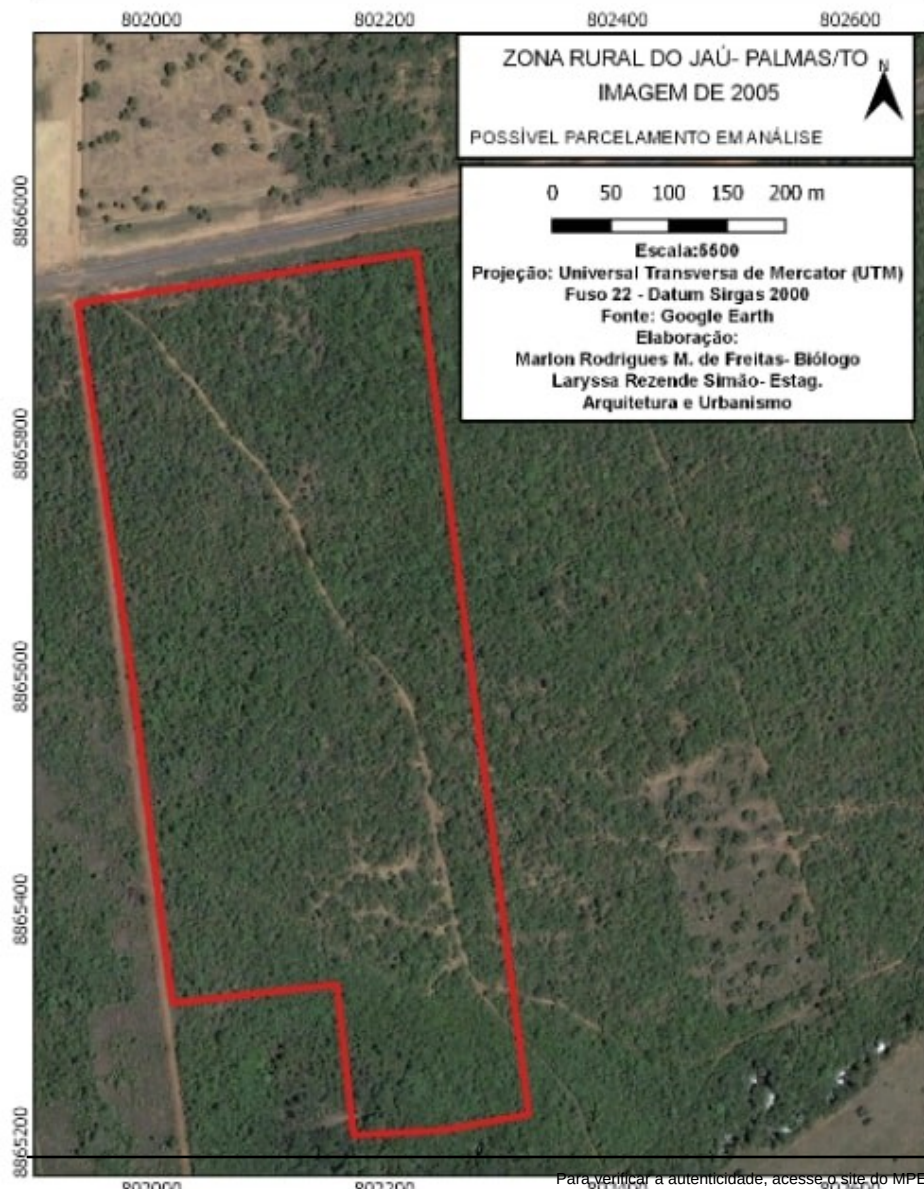
Ocupações na Zona Rural de Palmas
Situação do Plano Diretor de 2018- LC nº 400, de
02/04/2018 (Plano Diretor de Palmas – “Revisado”)
242 parcelamentos ilegais georreferenciados pelo
Caoma/MPE (até 2017)





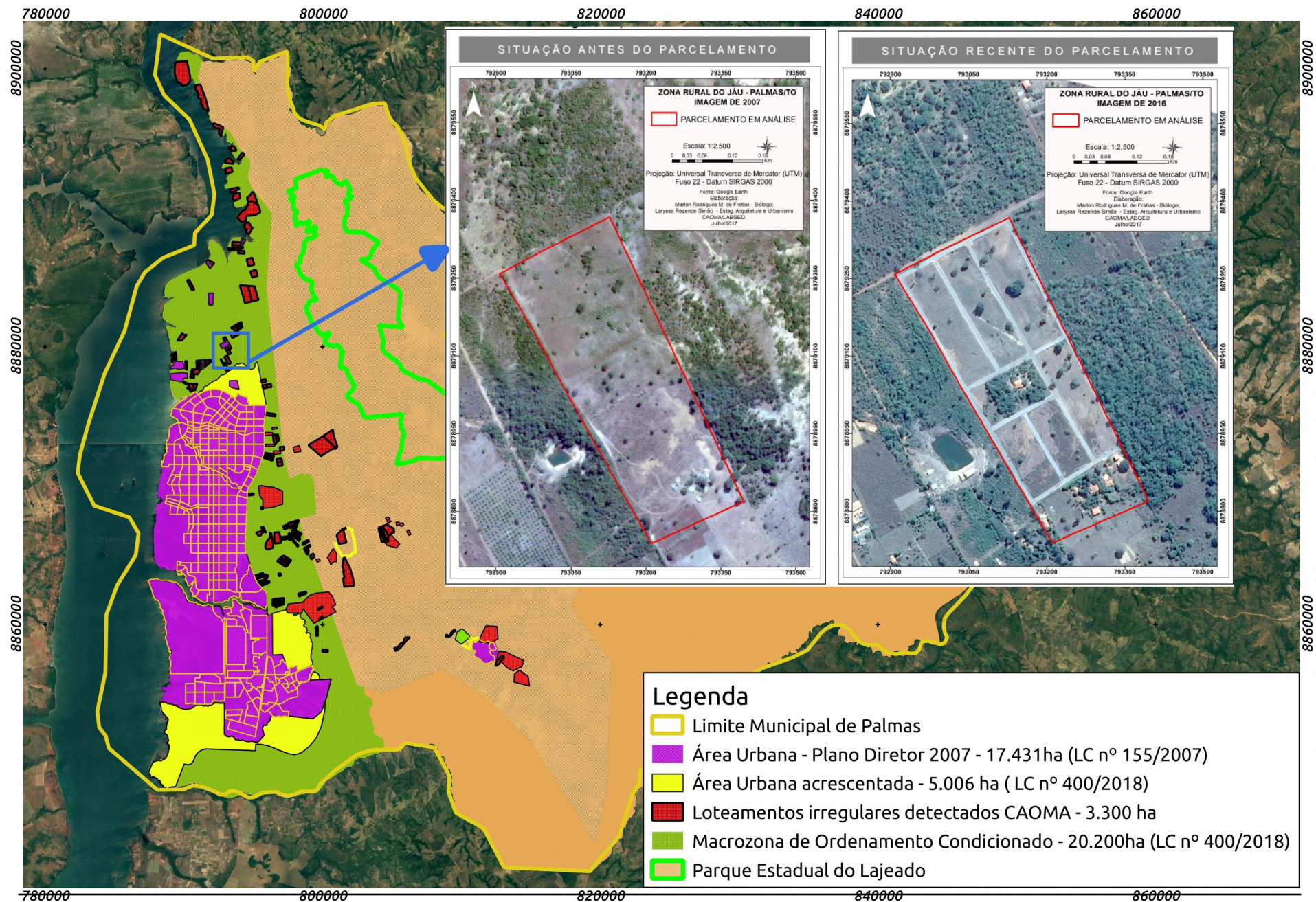


SITUAÇÃO ANTES DO POSSÍVEL PARCELAMENTO

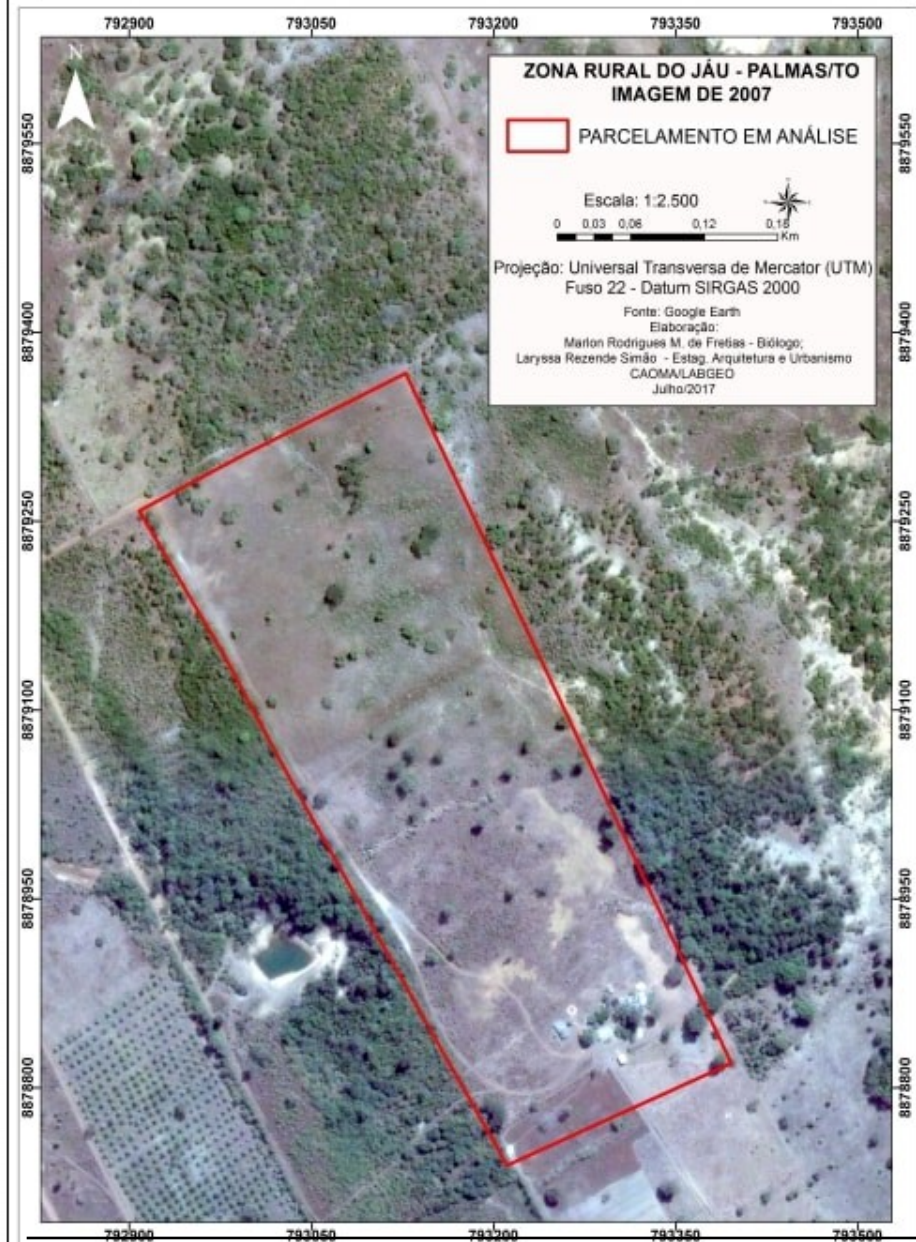


SITUAÇÃO RECENTE DO POSSÍVEL PARCELAMENTO



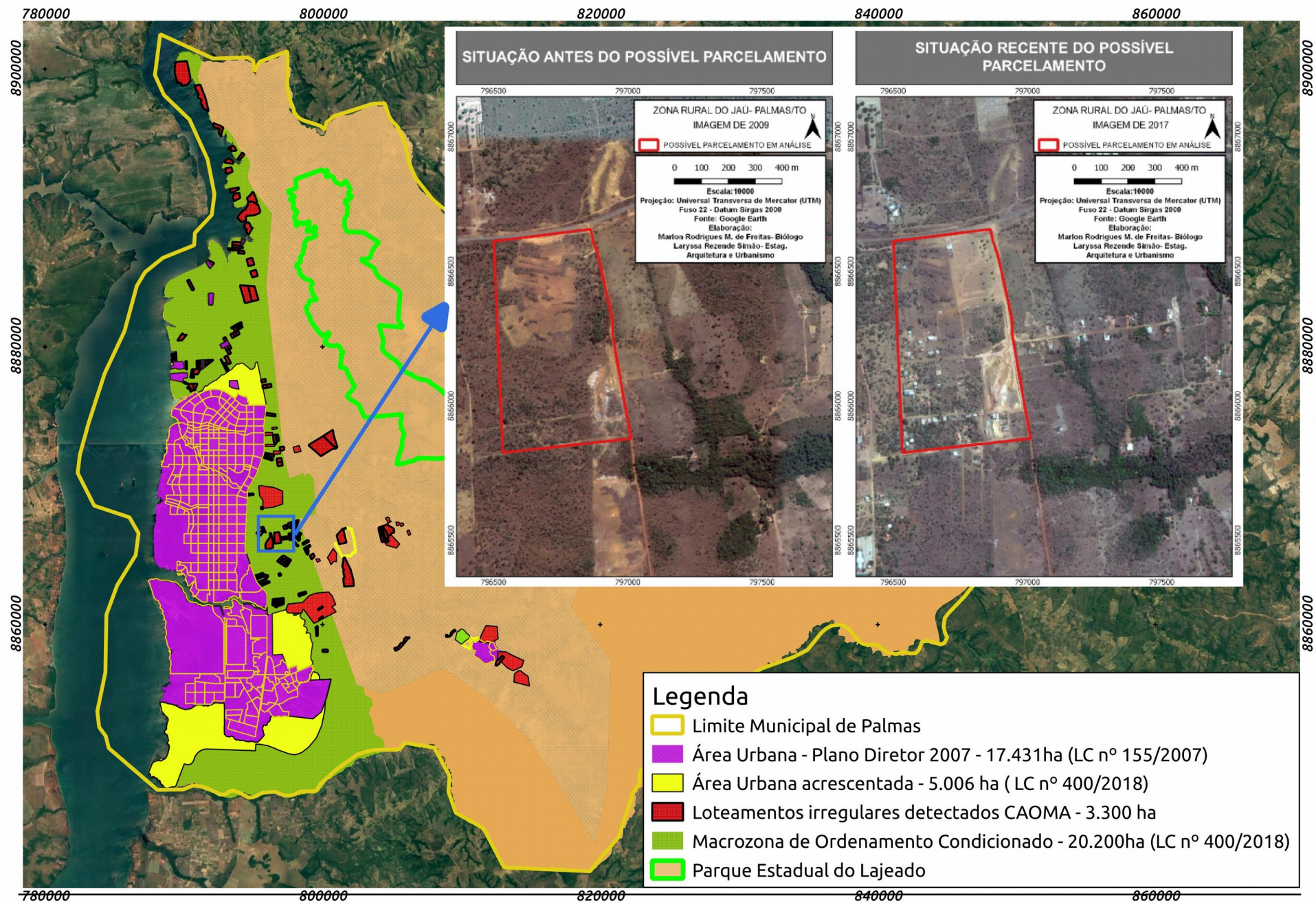


SITUAÇÃO ANTES DO PARCELAMENTO



SITUAÇÃO RECENTE DO PARCELAMENTO



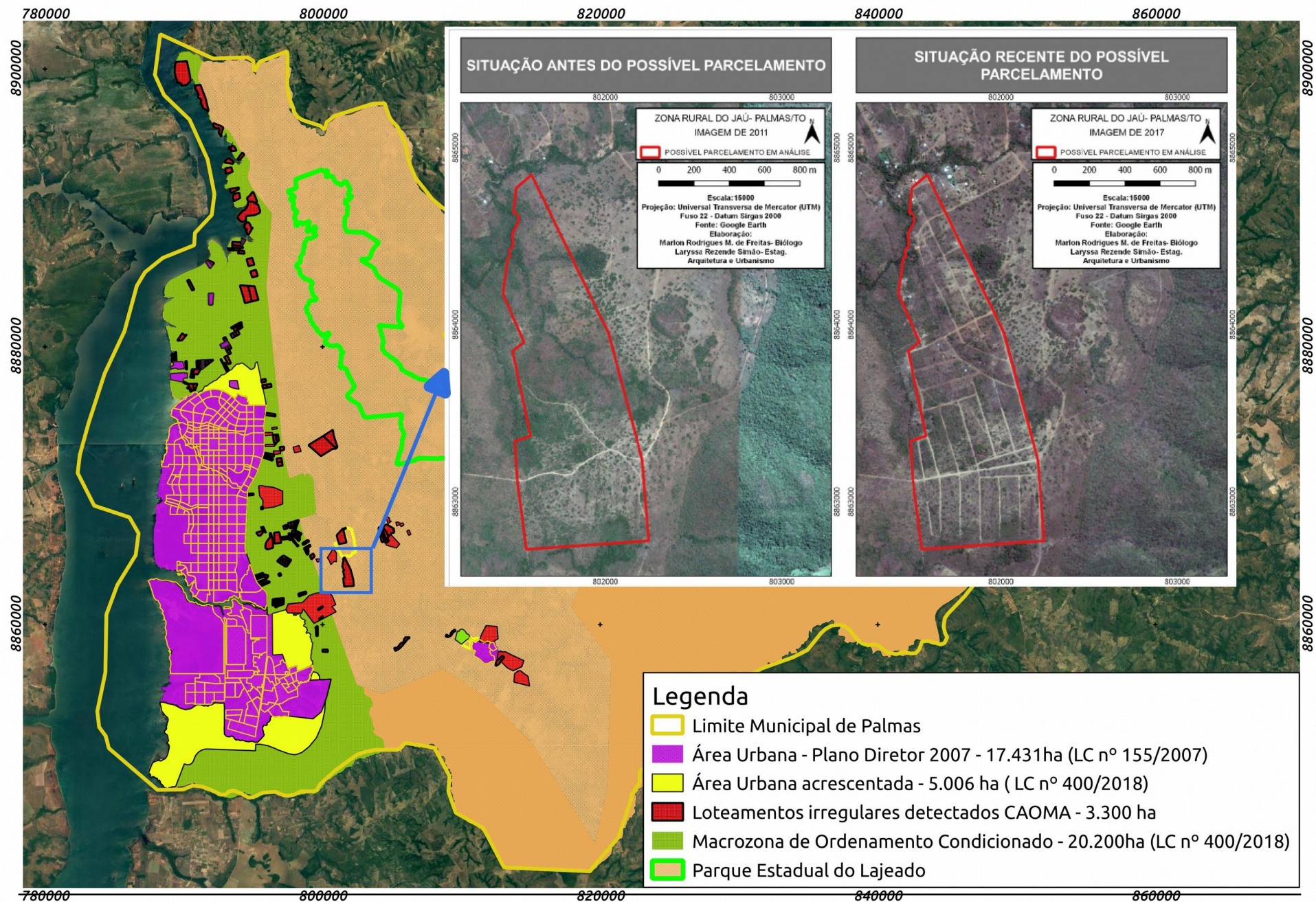


SITUAÇÃO ANTES DO POSSÍVEL PARCELAMENTO



SITUAÇÃO RECENTE DO POSSÍVEL PARCELAMENTO





SITUAÇÃO ANTES DO POSSÍVEL PARCELAMENTO

802000

803000

ZONA RURAL DO JAÚ- PALMAS/TO
IMAGEM DE 2011

POSSÍVEL PARCELAMENTO EM ANÁLISE

0 200 400 600 800 m

Escala:15000

Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM)

Fuso 22 - Datum Sirgas 2000

Fonte: Google Earth

Elaboração:

Marlon Rodrigues M. de Freitas- Biólogo

Laryssa Rezende Simão- Estag.

Arquitetura e Urbanismo

8865000
8865000

8864000
8864000

8863000
8863000

802000

SITUAÇÃO RECENTE DO POSSÍVEL PARCELAMENTO

802000

803000

ZONA RURAL DO JAÚ- PALMAS/TO
IMAGEM DE 2017

POSSÍVEL PARCELAMENTO EM ANÁLISE

0 200 400 600 800 m

Escala:15000

Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM)

Fuso 22 - Datum Sirgas 2000

Fonte: Google Earth

Elaboração:

Marlon Rodrigues M. de Freitas- Biólogo

Laryssa Rezende Simão- Estag.

Arquitetura e Urbanismo

8865000
8865000

8864000
8864000

8863000
8863000

803000

Ordenamento do Solo Palmas x Luzimangues (Porto Nacional)

**Distrito
de
Luzimangues
(Porto
Nacional)**

Ano de 2007



**Distrito
de
Luzimangues
(Porto
Nacional)**

Ano de 2018



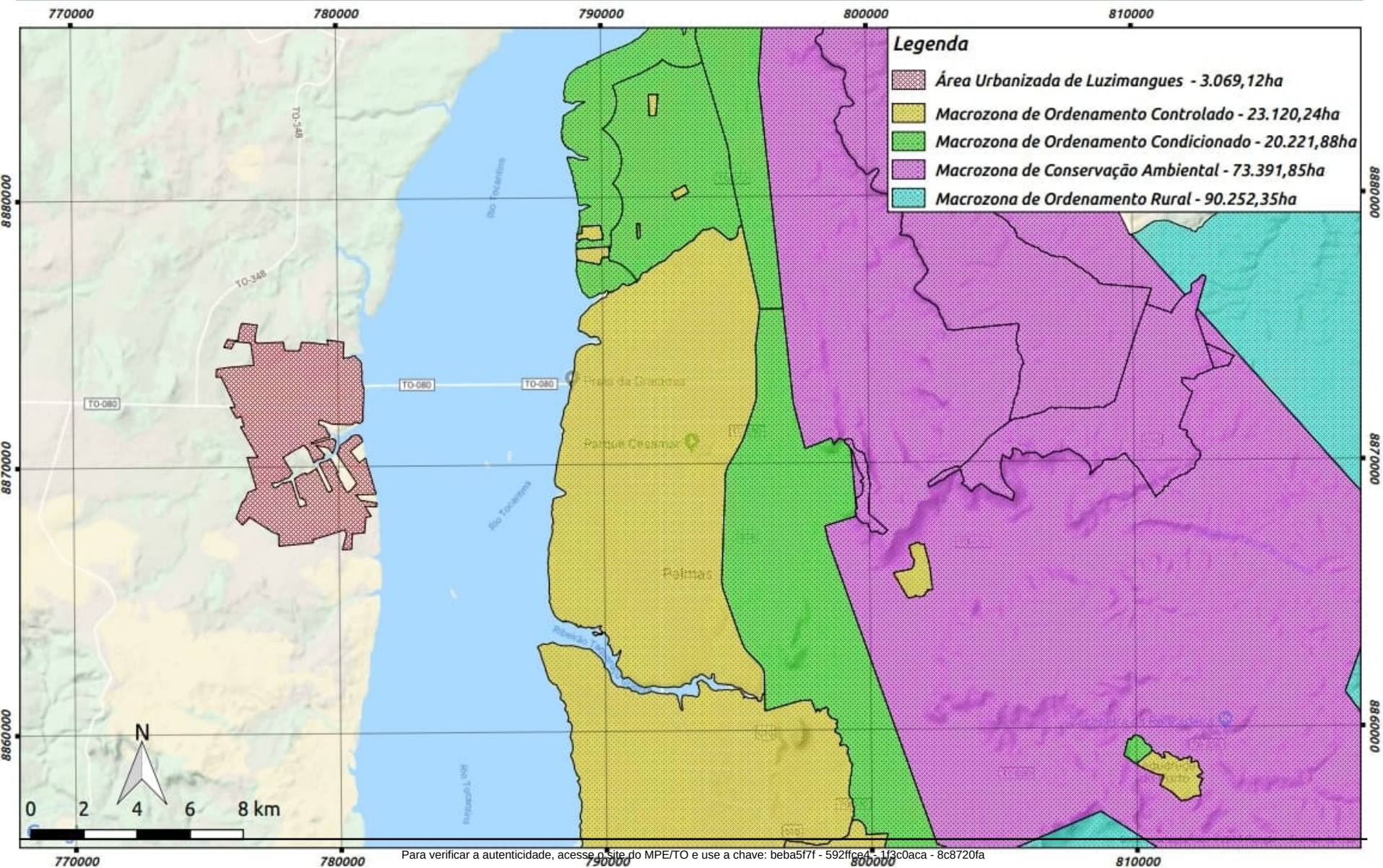
Comparativo: evolução da ocupação urbana no Distrito de Luzimangues – Porto Nacional/TO (2007 x 2018)

LUZIMANGUES 2007

LUZIMANGUES 2018



MACROZONEAMENTO DO NOVO PLANO DIRETOR (LC nº 400/2018) E ÁREA URBANIZADA DE LUZIMANGUES



QUESTÕES PARA REFLEXÃO

Quando cessará o círculo vicioso da ocupações – regularizações – ocupações regularizações?

Quem vai pagar a conta da Reurb e dos passivos das ocupações?

Não é possível facilmente observar que há área sobrando, sem exercer sua função social e a política expansionista não visa os interesses da população?

Quando haverá de fato participação da sociedade na discussão da cidade real?

Obrigado!

e-mail: caopma@mpto.mp.br