



**PREFEITURA DE
CANOAS**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



PROGRAMA CANOAS MINHA TERRA, UM DIREITO DO POVO.

Por Jairo Jorge, Prefeito de Canoas

O direito à moradia representa dignidade e melhor qualidade de vida. É com a segurança de uma moradia reconhecida legalmente que o cidadão conquista o acesso a educação, saúde, lazer, água, luz e saneamento básico. O tema é uma prioridade para a administração que está implantando o Programa Canoas Minha Terra.

O programa quer dar aos moradores de assentamentos precários e loteamentos clandestinos a posse definitiva dos terrenos e os benefícios da regularização fundiária, com políticas públicas que promovam a cidadania. Existem hoje, em Canoas, cerca de 132 ocupações irregulares que surgiram, principalmente, do rápido crescimento da população urbana a partir de nosso desenvolvimento industrial.

Para garantir maior organização e justiça social para a cidade, a comunidade deve conhecer passo a passo cada uma das etapas que envolvem a regularização fundiária. Todas essas informações estão reunidas nesta cartilha elaborada pela Prefeitura. Nela, os canoenses vão encontrar as mais variadas orientações sobre como participar desse processo, bem como os direitos e os deveres do proprietário. Vamos juntos regularizar nossa cidade!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Canoas', with a stylized flourish extending to the right.

O QUE É O DIREITO À MORADIA?

O direito à moradia é viver com mais qualidade de vida, com o direito à cidade formal e sem a ameaça de despejos. É ter o acesso à educação, saúde, lazer, saneamento básico, água potável, luz e moradia garantidos por lei.

O QUE É POSSE?

Posse é muito diferente de propriedade. Ela existe para quem faz uso de uma área, para moradia ou moradia com pequenos comércios de subsistência, mesmo que essa pessoa não seja dona do imóvel. No entanto, somente com o reconhecimento legal e com o registro no cartório é que o usuário do terreno terá a sua garantia de uso.



O QUE É MORADIA IRREGULAR?

Moradia irregular é aquela em que o morador não tem segurança jurídica sobre a residência, ou seja, não tem título de posse, nem de propriedade. Isso geralmente acontece quando o processo de ocupação de um loteamento se dá de forma desordenada e sem estar de acordo com as leis, deixando as casas e os moradores da área na informalidade.

Para ter direito à moradia, eu preciso ser dono de um terreno?

Não. Segundo a Constituição brasileira, todas as pessoas têm direito à moradia. Portanto, não é necessário ter a posse de uma casa ou terreno para exercer esse direito. Os governos federal, estadual e municipal promovem programas habitacionais de interesse social em que as famílias devem se cadastrar e participar.

COMO SURGIRAM ESSAS MORADIAS?

O surgimento das áreas irregulares se deu, principalmente, pelo rápido crescimento da população urbana, causado pela industrialização do país. Como o número de trabalhadores que vinham para as cidades era grande, muitos não conseguiam habitações legalizadas, criando os loteamentos irregulares. Hoje, para que as famílias de loteamentos consolidados consigam financiamentos e outros benefícios, são necessários a regularização da área e o parcelamento do solo.

Em Canoas, existem cerca de 132 ocupações cadastradas na Diretoria de Regularização Fundiária. Muitas delas estão integradas ao bairro e em condições de serem regularizadas.

EXISTEM MUITOS TIPOS DE IRREGULARIDADES. AS MAIS COMUNS SÃO:

Assentamentos precários: são áreas irregulares com pouca infraestrutura de saneamento básico e abastecimento de água e energia elétrica. Surgem das ocupações de terrenos públicos e privados.

Loteamentos clandestinos: são loteamentos em que os proprietários venderam os terrenos sem o conhecimento da Prefeitura. Assim, para efeitos legais, essas áreas ainda pertencem aos donos originais e os atuais moradores não têm garantias sobre os terrenos.

Tenho contrato de compra e venda. Isso significa que estou regular?

Não. Na maioria das vezes, esse contrato não tem valor legal, pois a comercialização de lotes somente é reconhecida após a regularização e comprovação de sua propriedade.



CONGELAMENTO DE ÁREAS OCUPADAS

As ocupações irregulares e os loteamentos clandestinos em Canoas cresceram muito nos últimos 10 anos. Porém, esse crescimento não teve planejamento urbano e ocorreu em condições que não permitiram que o município promovesse ações de infraestrutura, e muitas áreas não oferecem condições básicas a seus moradores.

Para que as ações do Programa Canoas Minha Terra ocorram bem e as comunidades se beneficiem com a regularização fundiária, é importante que o crescimento das ocupações e dos loteamentos seja congelado.

Durante o processo, as residências serão identificadas e as famílias, cadastradas. Todos

os moradores das comunidades deverão ser parceiros no monitoramento das áreas, denunciando toda e qualquer mudança na situação do local. Novas construções que forem identificadas nas áreas irregulares serão retiradas imediatamente.

Esse conhecimento sobre os loteamentos informais ajudará a Prefeitura de Canoas a atender melhor as necessidades e regularizar a situação dos moradores dessas localidades. Por isso, contamos com a ajuda de todas as comunidades na fiscalização das construções, pois novas moradias poderão dificultar ou impedir o processo de regularização fundiária e a melhoria da infraestrutura.



LOTEAMENTOS CLANDESTINOS:

Um loteamento clandestino surge quando um terreno ou lote é criado sem os registros necessários em cartório.

O responsável por essa situação é o loteador.

É ele quem deve encaminhar à Prefeitura o projeto de urbanização da área e cuidar das obras de infraestrutura que garantem as condições básicas de moradia, como pavimentação e iluminação.

Por isso, **antes de comprar um terreno, consulte o registro de imóveis ou a Prefeitura, sobre a situação do loteamento.**

Afinal, é só quando um lote está regularizado os moradores têm direito a financiamentos habitacionais e outros serviços públicos básicos.



CANOAS MINHA TERRA. O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CANOAS.

É um programa estratégico para a cidade de Canoas, que engloba todas as ações de regularização fundiária e melhoria da qualidade de vida em assentamentos irregulares. É uma das prioridades do governo municipal e está regulamentado pela Lei Municipal nº 5.495/2010.



O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Regularização fundiária é quando o Estado reconhece o direito à moradia e garante a posse por ocupantes de áreas irregulares, que conquistam direitos sobre o terreno. A partir disso, podem conquistar a segurança da moradia. É um conjunto de medidas tomadas, tanto pelo poder público quanto pela comunidade organizada, que une várias políticas públicas e promove a cidadania.

O que é comunidade organizada?

É uma comunidade ativa e participante, que acompanha todo o processo de regularização dos terrenos, com efetiva participação em audiências públicas e em reuniões de Orçamento Participativo. Comparece à Prefeitura quando necessário e recebe os agentes que atuarão na área beneficiada. É uma comunidade interessada nas várias maneiras de se tornar, cada vez mais, cidadão e melhorar sua situação.

QUAIS SÃO AS VANTAGENS E OS BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE E MORADORES QUE PARTICIPAM DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

- Garantia de segurança jurídica do imóvel e proteção contra despejos através da legalização da posse.
- Acesso aos serviços públicos da cidade.
- Ter um CEP.
- Poder comprovar o endereço oficialmente.
- Conseguir financiamentos para melhorar seu imóvel.
- Acesso a água, luz, educação, saúde e saneamento básico.



QUAIS SÃO AS ETAPAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

CARACTERIZAÇÃO:

É uma etapa preliminar, na qual cada comunidade é analisada, para identificar as necessidades do local, as vias existentes e as áreas de risco.

SELAGEM:

É uma “fotografia” de como as casas e os terrenos estão organizados. As construções recebem um código, chamado número de selo, que serve para identificar cada uma delas e definir quais residências vão ser regularizadas. **Apenas casas habitadas são seladas.**

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:

É a identificação das características físicas da região. Serve de base para todo o trabalho de regularização das áreas. Com ele se elabora o projeto urbanístico.



CADASTRAMENTO SOCIAL:

É um cadastro, realizado pela Prefeitura, que identifica todos os moradores, seus lotes e suas condições de vida. Os agentes municipais são responsáveis por coletar os documentos necessários e levar a informação do andamento das etapas de regularização. Eles trabalham junto com os líderes comunitários e com os delegados do Orçamento Participativo.

Documentos: carteira de identidade, CPF, título de eleitor, cartão do programa Bolsa Família (se tiver), documentos dos dependentes maiores de idade e certidão de nascimento dos filhos menores, comprovante de estado civil (certidão de casamento ou averbação de divórcio, declaração de união estável e outros).





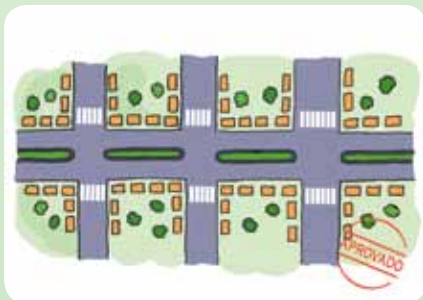
PROJETO URBANÍSTICO:

É feito de acordo com o Plano Diretor de Canoas e define os tamanhos máximos e mínimos das ruas, a localização das áreas de lazer, comércio e atividades comunitárias. O projeto é feito com base nas análises realizadas nas etapas anteriores e é discutido e aprovado com os moradores da comunidade.



AUDIÊNCIA PÚBLICA:

É onde o instrumento jurídico e o plano urbanístico são apresentados e aprovados pela comunidade. E onde os moradores podem debater o projeto e definir o que é melhor para sua região.



APROVAÇÃO TÉCNICA DO PARCELAMENTO PELO MUNICÍPIO:

Depois da comunidade aprovar o projeto, é a vez do Instituto Canoas XXI, órgão que gerencia o Plano Diretor da cidade, autorizar as modificações na área que está sendo regularizada. Após a permissão, o projeto é registrado no cartório e no Departamento de Regularização Fundiária, junto com as informações necessárias.

ASSINATURA DE CONTRATOS:

Nessa etapa, é formalizado o compromisso da Prefeitura de Canoas e efetivada a posse e/ou a propriedade da moradia agora regularizada. No contrato constarão os deveres e os direitos de cada morador de acordo com o instrumento jurídico utilizado para regularizar a posse. Por isso, é muito importante que os documentos solicitados sejam entregues nos prazos, tornando o processo mais rápido. Vale lembrar que, de acordo com os termos do título recebido na assinatura do contrato, as famílias beneficiadas pela regularização fundiária não poderão participar de outros projetos habitacionais e que suas residências não poderão ser alugadas ou vendidas.

REGULARIZAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

No cartório é feita a abertura da matrícula da área pública e o registro individualizado, conforme memorial descritivo dos títulos, pelos moradores nas matrículas dos lotes.

Memorial descritivo: são documentos que detalham a localização e as dimensões de um lote. É necessário para do registro em cartório, pois cada lote precisa ter o seu.



PARA QUE SERVE A MATRÍCULA DO IMÓVEL?

A matrícula é um documento que tem a descrição exata do lote, o tamanho da área e o nome do proprietário. Ela permite o registro de todas as transações e mudanças feitas no imóvel. Nela também consta o registro do título de posse ou propriedade concedido no processo de regularização fundiária.

QUAIS SÃO AS LEIS QUE TRATAM DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL?

Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

O Estatuto da Cidade existe desde 2001 e foi feito para combater desigualdades sociais e problemas ambientais do país. Ele trouxe diversas melhorias nas políticas de planejamento do espaço urbano e de regularização de terrenos e assentamentos. Além disso, de acordo com o Estatuto, os governos municipais se tornam os responsáveis pela organização das cidades brasileiras.

Lei Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 11.977/2009)

Essa lei também trata dos assentamentos irregulares, um problema que faz parte da realidade brasileira. Ela regulamenta, em todo o país, a regularização fundiária, consolidando as conquistas alcançadas em favor da população de loteamentos informais nas últimas décadas.

EM CANOAS, QUAIS SÃO AS LEIS?

Lei que regulamenta o Plano Diretor do Município de Canoas (Lei Municipal nº 5.341/2008)

O Plano Diretor é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão da cidade. Ele é aprovado por lei municipal e é uma parte importante do planejamento de Canoas, englobando o território do município.

Lei Canoas Minha Terra (Lei Municipal nº 5.495/2010)

Diz respeito ao Programa Canoas Minha Terra e regulamenta os instrumentos de regularização fundiária no município.

TODO TERRENO PODE SER REGULARIZADO?

Não. A prefeitura só regularizará áreas seguras, consolidadas e já cadastradas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Os moradores de áreas que são consideradas de risco, ou que não possam ser regularizadas, serão reassentados em locais seguros.

É importante sempre respeitar a finalidade de moradia do imóvel e informar qualquer mudança de titularidade na Secretaria do Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, na **rua 15 de Janeiro, nº 15, no centro de Canoas.**

O que são áreas de risco?

São áreas que apresentam perigo à vida de seus moradores, como terrenos próximos a diques, encostas, valas, rios e sob torres de alta tensão. Elas não são seguras, não serão regularizadas e devem ser sempre evitadas.



CONDIÇÕES PARA A REGULARIZAÇÃO:

- A área deve ser classificada como ZEIS, conforme o Plano Diretor do município aprovado pela Câmara de Vereadores.
- A área deve ser consolidada e servida de infraestrutura.
- A área deve ser segura e não apresentar situações que coloquem os moradores em risco.

Áreas de Preservação Permanente:

São áreas que têm a função de preservar os rios, as nascentes, a paisagem e a biodiversidade, protegendo o solo e assegurando o bem-estar da população e a preservação do meio ambiente.



Instrumentos jurídicos para regularizar:

Requisitos para se obter o título:

Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

É um instrumento que permite que o cidadão receba um título de posse do lote, garantindo a permanência no terreno que ocupa por no mínimo dez anos.

- A área ocupada deve ser pública.
- O imóvel deve ser utilizado para moradia, moradia juntamente com comércio de subsistência, ou para uma instituição e afins.
- O cidadão deve estar morando na área.
- Em caso de outro fim, o indivíduo deve desenvolver uma atividade que atenda ao interesse social da comunidade.
- O indivíduo não pode possuir, a qualquer título, outro imóvel urbano ou rural.
- A área deve ser de até 250m².
- A área deve ser instituída como ZEIS.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

Uma forma de garantir ao morador a posse de uma área que não se aplica na CDRU. Tem direito a esse título quem completou, até o dia 30 de junho de 2001, cinco anos de moradia em área irregular, ininterruptamente e sem oposição.

- A área deve ser pública.
- O imóvel deve ser utilizado para moradia.
- O morador deve ter cinco anos de posse sobre o imóvel, contabilizados até o período de 30 de junho de 2001.
- O indivíduo não pode possuir, a qualquer título, outro imóvel urbano ou rural.
- A área ocupada deve ser de até 250m².
- A área deve ser instituída como ZEIS.

Permissão de uso

Permite o uso de uma área pública por um período máximo de cinco anos. O terreno permanece em nome do município.

- A área deve ser pública.
- Os lotes devem ter fins comerciais, servir a instituições e outros.
- A área máxima deve ser de até 250m².
- A área deve ser instituída como ZEIS.

Instrumentos jurídicos para regularizar:

Legitimação da posse (Demarcação Urbanística)

Permite o uso do lote para moradia por tempo determinado. Após o estabelecimento no terreno por cinco anos e pedido junto ao cartório, o posseiro passa a ser o proprietário. É necessário o pedido de usucapião, conforme artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Doação

É o processo de doação de área pública em que o morador recebe o título de propriedade, necessitando aprovação da Câmara de Vereadores. A área que recebe esse título tem algumas restrições:

- Não pode ser vendida no prazo mínimo de dez anos.
- Não pode ser alugada.
- A família não pode ter participação em outros programas de regularização fundiária.

Requisitos para se obter o título:

- As áreas podem ser públicas ou privadas.
- A área deve ter um tamanho máximo de 250m².
- A área deve ser instituída como ZEIS.
- A área deve estar livre de ações judiciais por parte do proprietário.

- A área deve ser pública.
- O imóvel deve ser utilizado para moradia.
- O morador deve estar na posse da área.
- O morador não pode possuir, a qualquer título, outro imóvel rural ou urbano.
- A área ocupada deve ser de até 250m².
- A área deve estar instituída como ZEIS.
- A área somente será doada se o morador já estiver no local a no mínimo dez anos.

SEU TÍTULO DE PROPRIETÁRIO

O título de um imóvel descreve as medidas do terreno e as condições que devem ser obedecidas após a regularização de um lote. Por isso, quando um morador recebe seu título de proprietário da Prefeitura, ele deve ler e guardar o documento com muito cuidado.

É IMPORTANTE SABER:

- Se existir alguma falha na documentação entregue pelo cidadão, o título não pode ser emitido.
- Os titulares convocados para assinar os títulos devem comparecer pessoalmente e ter em mãos o RG e o CPF originais.
- Os títulos só serão entregues se devidamente assinados.
- Quando o lote for coletivo, o título corresponde a uma fração ideal do terreno.

COMO FICA A URBANIZAÇÃO?

Na formação dos loteamentos, é comum que as vias, as quadras e os lotes sejam construídos de forma desorganizada, o que dificulta o acesso de veículos, transporte coletivo e serviços urbanos. Para mudar essa realidade, durante o processo de regularização fundiária, é criado um projeto urbanístico, aprovado pelos moradores e pelo poder público. Nele, estão previstas as mudanças do espaço de moradia, a organização do loteamento e o traçado das ruas, pensados para aumentar a qualidade de vida de toda a comunidade.

Com a integração da comunidade ao Orçamento Participativo, podemos conseguir a priorização do orçamento destinado à definição das comunidades, com obras de urbanização.



TITULARIDADE FEMININA

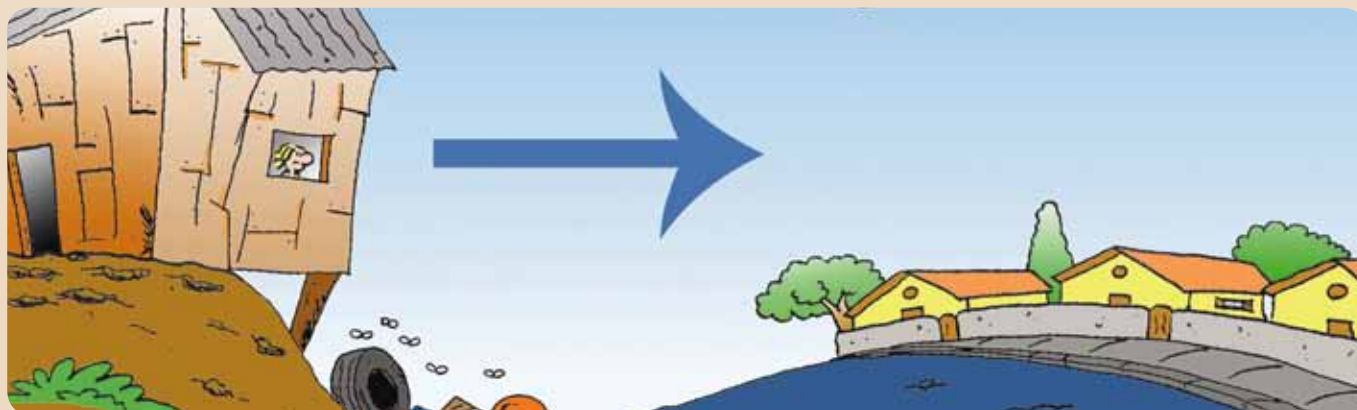
A Lei Federal nº 11.124/2005, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, define que os imóveis concedidos pelo poder público sejam, preferencialmente, titulados em nome da mulher. Isso porque, na maior parte dos casos, é ela quem se responsabiliza pelo bem-estar da família.



O QUE SIGNIFICA REASSENTAMENTO?

O reassentamento é a transferência de famílias que moram em locais precários para a realização de obras de infraestrutura nos loteamentos. Preferencialmente, a mudança é feita para locais próximos e com melhores condições de vida.

Em Canoas, esse processo é utilizado quando famílias vivem em áreas de risco, em leitos de ruas, ou em locais sem condições básicas para habitação. As famílias envolvidas no reassentamento devem ter tempo e condições para participar de todo o processo, discutir sobre a necessidade das obras e conhecer o projeto de transferência, informações que devem estar disponíveis com bastante antecedência.



DIREITOS E DEVERES

Quando o cidadão recebe seu título de proprietário, passa a ter direitos e deveres sobre o imóvel e a área titulada.



SÃO SEUS DIREITOS

- Deixar o imóvel de herança.
- Promover melhorias no imóvel, respeitando os limites, os acessos e as condições de ventilação e insolação dos imóveis vizinhos.
- Participar de discussões para a definição de regras de convivência e de futuras propostas para melhoria urbanística e da infraestrutura da área.
- Obter financiamentos para reformar seu imóvel.
- Transferir a titularidade para terceiros, respeitando os prazos mínimos estabelecidos em contrato.

São seus DEVERES

- Fazer uso do imóvel sempre de acordo com a finalidade da regularização: residência, comércio, serviço ou instituição.
- Não ceder ou alugar o imóvel regularizado.
- Não permitir que terceiros tomem posse do imóvel.
- Respeitar os limites dos lotes regularizados.
- Zelar pela conservação da área e de seus espaços públicos.
- Cultivar relações de vizinhança, preservando os direitos individuais e coletivos da comunidade.
- Aguardar os prazos estipulados em contratos para que somente após seja transferida a titularidade do imóvel, caso haja interesse do morador.

AVISOS IMPORTANTES:

- Antes de adquirir um terreno, o interessado deve se informar na Prefeitura Municipal sobre a situação do imóvel.
- Quem promover loteamento clandestino será multado de acordo com o Código de Obras Municipal e a Lei Federal de Parcelamento de Solo.
- Novas habitações em áreas irregulares não receberão autorização de fornecimento de água e luz.
- Os contratos de compra e venda em áreas públicas não tem, nem terão, validade legal junto aos órgãos municipais.
- Quem for beneficiado por programas de regularização fundiária e realizar a venda ou o aluguel do lote **não será mais incluído** em programas habitacionais do município de Canoas.
- Em hipótese alguma será permitida a construção de residências em áreas de risco (terrenos sob torres de alta tensão e próximos a diques), ou em áreas de preservação ambiental.

Prefeito Municipal: Jairo Jorge da Silva
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação: Joceane Gasparetto
Diretora de Regularização Fundiária: Viviane Maciel Schaff
Gerente do Programa Canoas Minha Terra: Valquíria Souto da Silva
Coordenação Editorial: Secretaria de Comunicação



PREFEITURA DE CANOAS

INFORMAÇÕES PARA CONTATO:

COORDENADORIA DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO: Av. Getúlio Vargas, 5.001 • Estação Rodoviária • Canoas • Fone: 0800.5101234
Horário de atendimento: das 8h às 18h • Todos os tipos de encaminhamentos, serviços e reclamações.

COORDENADORIAS DE RELAÇÕES COMUNITÁRIAS: Rua Cândido Machado, 429, sala 209 • Fone: 3427.1169 • É o interlocutor da comunidade com o Poder Público, recebe líderes comunitários, associação de moradores, ou seja, a comunidade organizada.

ORÇAMENTO PARTICIPATIVO: Av. Getúlio Vargas, 500 • Centro • Canoas • Fone: 3462.1720 • Horário de atendimento: das 8h às 18h • E-mail: op.canoas@gmail.com • Informe-se sobre as reuniões em sua região e fique atento.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO: Rua Monte Castelo, 340 • Nossa Senhora das Graças • Canoas
Fone: 3476.6755 • E-mail: smduh.canoas@gmail.com • Contato da ronda de fiscalização SMDUH - Fone: 9317.0862 - 3478.5856