

**REURB**



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

**Atuação, desafios e inovações**  
**NOVO MARCO LEGAL**

junho/2017

## PRINCIPAIS ATORES

- **Ministério Público**
- **Poder Judiciário**
- **Cartório de Registro de Imóveis**
- **Administração Pública – Secretarias Municipais**

**REURB**



# MINISTÉRIO PÚBLICO

- **IC - Inquéritos civis: instrumentalização MP**
  - Equipes multidisciplinares de apoio
  - Conhecimento da comarca
  - Destino da arrecadação de multas
  - Temor reverencial – o Município como sujeito

**REURB**



# MINISTÉRIO PÚBLICO

- **TAC's – Termo de Ajustamento de Conduta**
  - **viabilidade, responsabilidade, recursos**
  - **possibilidade de cumprimento**
  - **respeito à legislação vigente**
  - **“desfazimento”**: apuração dos danos e sua eficácia social e ambiental

# MINISTÉRIO PÚBLICO

- **ACP's - Ação Civil Públicas**
  - inoperância ou déficit financeiro
  - cumprimento de exigências:
    - cronograma: os prazos são possíveis e viáveis?
    - direitos concorrentes: o que eleger?
    - imposição de multa: o “quantum” é razoável?
    - execução da multa: o destino é correto?

## PODER JUDICIÁRIO

- **TAC's – execução**
  - inexecução de TAC: cumprimento/possibilidade
- **ACP's: defesa, multidisciplinaridade**
  - deferimento de medidas liminares
    - perícias, quesitos, vistorias, impugnação
  - imposição ou acatamento de prazos requeridos - MP
  - impacto financeiro/ambiental/social

# PODER JUDICIÁRIO

- **Reintegração de Posse x Município**
  - medida justa ou permissão de lotear? RMSP
  - desapropriar ou assumir encargos?
  - perícia multidisciplinar especializada: forma e contexto da ocupação:
    - espontânea ou estimulada?
    - valor da terra nua/lotuada?

# CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- **Dificuldade no diálogo**
- **Discricionariiedade na análise**
- **Recusa injustificada de gratuidade**
- **Provimentos decorrentes da nova lei**
- **Diálogo – Termo de Cooperação**

# ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

- **Passivo:**
  - Possibilidade física e recursos financeiros
- **Prioridade de direitos:**
  - como equiparar?
  - instituto/instrumento adequado
- **Ativismo/Movimentos Sociais**
- **Controle e fiscalização:**
  - Medidas preventivas e corretivas

# ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

- **Capacitação técnica necessária**
- **Morosidade/burocracia entre pastas**
- **Pulverização dos atos e manifestações**
- **Incapacidade financeira**
- **Uniformidade de ações**

**REURB**



# NOVO MARCO LEGAL

- **Relação com atores:**
  - **MP: TAC's firmados/novação**
  - **Cartórios e agentes financeiros (CEF & BB)**
  - **MC: ausência de tabelas específicas e instruções normativas**
  - **Município: cronograma físico/termo de compromisso**
  - **PJ-Sentenças com transito em julgado: revisão/rescisão**

## Caso Real – indeferimento de liminar

...Muitas vezes, pressionado pela argumentação do promotor de justiça de que casas iriam desabar se não fossem demolidas imediatamente, concedi liminares, tais como pleiteadas.

Muitas dessas liminares foram revogadas ou readequadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça. Nas vezes em que o Tribunal manteve minha decisão, afluíram ao fórum os moradores da área afetada pela decisão, em pânico, afirmando que suas casas foram construídas há anos ou décadas e que não havia risco algum de desabamento delas, afirmação essa corroborada pelo laudo de algum engenheiro particular.

Pode ser que o Município tenha descurado na proteção ao meio-ambiente para priorizar outros direitos igualmente amparados pela ordem jurídica. Nesse caso, a intervenção do Poder Judiciário seria uma intromissão descabida....

Por esse motivos, não defiro a liminar.

**REURB**



**SOPHIA RACHID**

**arquiteta . advogada**

Especialista em DIREITO AMBIENTAL . USP

**sophia.rachid@gmail.com**

**+ 55 11 99982.5300**