



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

Núcleo para Assessoramento Técnico Especial

Nota Técnica nº 1/ARMBH/NATE/2019

PROCESSO Nº 2430.01.0000216/2019-94

1. INTRODUÇÃO

A presente Nota Técnica tem como objetivo realizar estudo para subsidiar a Tomada de Subsídios nº 01/2019 da Agência, que tem como escopo o recebimento de contribuições sobre as melhores práticas do poder público de apoio a instituições privadas para a implementação de regularização fundiária na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

2. MARCO INSTITUCIONAL

Nos termos do art. 4, inciso VII, da Lei Complementar nº 107/2009, é competência da Agência RMBH articular-se com os Municípios integrantes da RMBH visando à conjugação de esforços para o planejamento integrado e o cumprimento de funções públicas de interesse comum. Definidas em lei, as funções públicas são os alicerces de todos os programas e políticas promovidos pela Agência RMBH.

Em alinhamento à legislação, a ação da Agência em prol da regularização fundiária se insere no exercício da função pública de interesse comum do uso do solo metropolitano (Lei Complementar 89/2006, art. 8º,V), que abrange “as ações que assegurem a utilização do espaço metropolitano sem conflitos e sem prejuízo à proteção do meio ambiente”. No cumprimento dessa função pública, entende-se a regularização fundiária como a promoção de todas as ações que visem compatibilizar o ordenamento urbanístico existentes com as ocupações irregulares implantadas, seja por meio de intervenções de infraestrutura, por meio da flexibilização dos parâmetros construtivos existentes, ou uma mescla de ambos.

Frise-se ainda o acolhimento da regularização no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, especificamente no âmbito do Programa de Regularização Fundiária Sustentável. Conforme o PDDI, deve-se buscar o aprimoramento e continuidade das ações de regularização na RM, privilegiando o uso de vias administrativas e evitando-se o uso da via judicial. Dentre outros benefícios, a regularidade fundiária garante aos moradores a segurança da posse, acompanhada de melhor acesso aos serviços públicos, maior inserção formal na vida urbana e melhor qualidade de vida em geral.

Na experiência recente da Agência, há uma grande demanda por ações de regularização, manifestada tanto por prefeituras, associações de bairro, organizações da sociedade civil e escritórios de arquitetura e urbanismo. O assunto também é recorrente em diversos eventos, como a [capacitação em regularização fundiária](#) realizada pela Agência no dia 15/03/2019. À oportunidade as vagas disponíveis se esgotaram e na avaliação geral do curso houve grande demanda para novos encontros técnicos para tratar sobre o tema.

Sob o enquadramento desse marco institucional, é intenção da Agência RMBH articular-se junto aos municípios da RMBH e a instituições privadas da área de urbanismo para promover regularização fundiária de maneira efetiva e eficiente. Dentre as possibilidades disponíveis, existe a alternativa do credenciamento de instituições privadas para a condução direta do processo, objeto da presente tomada de subsídios.

3. MODELAGEM DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EXECUTADA POR INSTITUIÇÕES PRIVADAS.

O envolvimento direto de instituições privadas na regularização fundiária pode trazer respostas à grande demanda existente, bem como maior autonomia às instituições e aos moradores para administrarem as etapas da regularização, conferindo flexibilidade e agilidade ao processo. Deve-se frisar que a participação do poder público na regularização permanece indispensável, haja vista a necessidade de adaptação do ordenamento urbanístico do município e de apoio expresso ao promovedor da regularização, a fim de que seja conferida maior confiabilidade ao processo.

Um dos modelos para a realização de regularização fundiária por instituição privada é o do credenciamento. Neste caso a Administração Pública, por meio de licitação ou procedimento similar, seleciona instituição privada com a qual celebrará termo de cooperação técnica, visando o compartilhamento de informações a atuação conjunta para a promoção da regularização fundiária.

Sem gastos diretos da administração pública, o financiamento do processo tipicamente ocorre por meio do pagamento direto dos moradores à instituição privada. Quanto mais moradores aderirem ao projeto de regularização melhor a viabilidade financeira deste, dada a diluição de custos fixos como o levantamento aéreo. Deve-se ressaltar que o contrato entre o prestador de serviços e os moradores permanece uma relação livre na esfera da iniciativa privada; não implicando a existência de um termo de cooperação técnica entre a instituição e a prefeitura em qualquer obrigatoriedade ou exclusividade para a contratação por parte do morador.

O modelo de credenciamento por licitação atende aos princípios da Administração Pública inscritos na Constituição Brasileira de impessoalidade, publicidade e eficiência, mas de maneira alguma esgota as possibilidades existentes para a regularização. O marco jurídico-institucional do processo, com destaque para a lei federal nº 13.465/2017, é relativamente recente, existindo ainda muito espaço para que tanto o mercado privado quanto a Administração pública desenvolvam soluções criativas e que efetivamente atendam aos interesses público e privado envolvidos.

4. CONCLUSÃO

A realização de Tomada de Subsídios para fins de recebimento de contribuições sobre regularização fundiária implementada pela iniciativa privada é pertinente e pode trazer importantes informações para a atuação da Agência RMBH na região metropolitana. O tema da regularização é complexo e apresenta dimensões jurídicas, administrativas, sociais, técnicas, entre outras. Dessa forma toda discussão com vistas ao encontro de soluções práticas e efetivas é válida.

MARCUS VINÍCIUS MARTINS DA COSTA

Assessor Técnico Especial - Núcleo de Assessoramento Técnico Especial Agência RMBH



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius Martins da Costa, Servidor(a) Público(a)**, em 16/05/2019, às 14:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4772369** e o código CRC **B26210D8**.