



CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
CURSO DE DIREITO

DANÚBIA DE FÁTIMA PEREIRA TAVARES

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:

Implementação da REURB no Município de Cristiano Ottoni/MG

BARBACENA
2023

DANÚBIA DE FÁTIMA PEREIRA TAVARES

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:

Implementação da REURB no Município de Cristiano Ottoni/MG

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Fernando Antônio Montalvão do Prado

**BARBACENA
2023**

Danúbia de Fátima Pereira Tavares

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:

Implementação da REURB no Município de Cristiano Ottoni/MG

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Fernando Antônio Montalvão do Prado

Aprovada em ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Nome do avaliador 01

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Nome do avaliador 02

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Nome do avaliador 03

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à deus, por ser a base das minhas conquistas.

Aos meus pais, Romildo e Sioneia, por seu exemplo de força e coragem, por sempre me apoiarem e ajudar durante a trajetória.

Ao meu namorado, Frederico, que sempre me deu confiança e apoio para seguir em frente.

Agradeço aos meus professores pelos ensinamentos, em especial, ao professor Fernando Prado, que me orientou durante todo o trabalho.

Por fim, sou grata a todos que, de alguma forma, fizeram parte dessa conquista em minha vida.

RESUMO

A regularização fundiária urbana consiste em um procedimento administrativo onde aquela pessoa que tem apenas a posse do imóvel se torne proprietário. Por alguma razão a pessoa tem a posse do imóvel e não consegue a sua propriedade, o procedimento da REURB pode se dar através do município ou particular, com base nessa situação, este artigo se dedica à implementação de uma iniciativa de regularização fundiária no município de Cristiano Otoni, área composta por propriedades clandestinas e informais. Diante dos termos acima, a regularização fundiária urbana pode ser verificada como uma iniciativa que garante os direitos de moradia e propriedade dos ocupantes, proporcionando segurança, legalidade e inclusão social. O procedimento da REURB garante aos cidadãos o direito de ter sua propriedade regularizada, assim sendo, um projeto que se utiliza para aqueles que tem posse e não tem propriedade, e que através dessa iniciativa se tornem proprietários obtendo o referido título, a regularização pode se dar através do município pelas modalidades de REUR-S de interesse social e REURB-E interesse específico.

Palavras-chave: Regularização Fundiária; REURB; Interesse Social; Baixa Renda.

ABSTRACT

The urban land regularization consists of an administrative procedure where the person who has only the possession of the property becomes the owner. For some reason the person has possession of the property and cannot obtain ownership of it, the REURB procedure can take place through the municipality or privately, based on this situation, this article is dedicated to the implementation of a land regularization initiative in the municipality of Cristiano Ottoni, an area composed of clandestine and informal properties. In light of the above terms, urban land regularization can be verified as an initiative that guarantees the occupants' rights to housing and property, providing security, legality and social inclusion. The REURB procedure guarantees citizens the right to have their property regularized, thus being a project that is used for those who have possession and do not have property, and that through this initiative become owners, obtaining the title, the regularization can be given by the municipality through the modalities of REURB-S of social interest and REURB-E specific interest.

Keywords: Land Regularization; REURB; Social Interest; Low Income.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	8
2. APLICABILIDADE DO INSTITUTO	8
3. MUNÍCIPIO DE CRISTIANO OTONI: ASPECTOS GERAIS E HISTÓRICOS.....	12
4. IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E SEUS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS	15
4.1. Instrumentos da REURB	16
4.2. Procedimento Administrativo	21
4.3. Registro da REURB	23
5. A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A OPORTUNIDADE AO NÚCLEO URBANO INFORMAL DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DA REURB.....	24
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	27
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	27

1. INTRODUÇÃO

A Lei Federal 13.465/17 conhecida como REURB, tem a finalidade de regularizar os imóveis irregulares em núcleos informais, a regularização fundiária está aliada a uma nova forma de interpretar o direito fundamental à propriedade, garantindo o direito de ver sua propriedade regularizada e protegida pelo município em que se encontra, o poder público tem o dever de fomentar políticas públicas para efetivar esse direito fundamental que tão dignifica a pessoa humana.

O Núcleo Urbano Informal é aquele em que sua origem se deu de forma clandestina, irregular ou que não abrangeu a titulação dos seus ocupantes, estes núcleos não oferecem igualitariamente os mesmos direitos e garantias as quais moradores de núcleo Regular obtêm. Dessa maneira, o êxodo rural transformou a forma como a sociedade Brasileira se organizava, uma vez que a ocupação urbana ultrapassou os limites das cidades, acelerando o processo de urbanização e favorecendo o crescimento dos assentamentos informais.

No Município de Cristiano Ottoni, situado na macrorregião de Conselheiro Lafaiete na divisa com o Campo das Vertentes do estado de Minas Gerais, a realidade não é diferente, haja vista a existência de imóveis no município irregulares. A regularização fundiária urbana é conceituada como sendo o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais, registrais com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades. A Lei Federal 13.465/17 foi criada para facilitar a regularização principalmente em núcleos informais, a maior parte dos procedimentos e medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, pelo Poder Público, sendo assim, o município é o principal agente da regularização fundiária urbana, uma vez, que compete ao órgão público o planejamento e gestão.

2. APLICABILIDADE DO INSTITUTO

A Lei 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária, resultante da Medida Provisória 759 de 2016 tem como princípio fundamental a regularização de núcleos irregulares, garantindo o acesso a direitos e garantias asseguradas pela Constituição Federal. A regularização fundiária está relacionada diretamente ao direito de propriedade, moradia e dignidade da pessoa humana, garantido no artigo 1º, inciso III e artigo 5º da Constituição Federal de 1988:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

...

III- a dignidade da pessoa humana;

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade a à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXII- é garantido o direito de propriedade;

A função social da propriedade que está inserida no artigo 5º XXIII, da Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, parágrafo 2º e 186 da mesma norma, referindo o direito de propriedade com o interesse social ou coletivo, fundamenta essencialmente a regularização fundiária caracterizando-se o dever da municipalidade em garantir seu pleno desenvolvimento por meio das políticas públicas tendo a propriedade como um instrumento não apenas de posse, mas sim, para adentrar na vida privada, íntima e social da pessoa.

O código Civil artigo 1.225, XI e XII e a Lei n. 11.481, de 31 de maio de 2007, que tratam da concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso são direitos reais sobre coisa alheia, buscam atender à função social da propriedade, especialmente com a regularização jurídica das áreas favelizadas, sendo assim prevendo medidas direcionadas à regularização fundiária.

Assim, dispõe o artigo 1225, do CC/2002:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - A propriedade;

II - A superfície;

III - as servidões;

IV - O usufruto;

V - O uso;

VI - A habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - A hipoteca;

X - A anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017)

XIII – a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017)

A titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes dentre outros, cabe o possuidor permanecer com sua edificação no local ocupado para que estes títulos tenham validade e gozem de segurança jurídica é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis. Assim, para Carlos Roberto Gonçalves (2022), para fins de moradia a

concessão do uso especial da Lei 13.465/17 e o Decreto de número 9.310/2018 cita em diversos artigos a possibilidade da REURB em fases, etapas e trechos, trazendo a forma da usucapião especial, prevista no artigo 1.240 do Código Civil, determinado o benéfico em favor da pessoa que comprovar a posse até 22 de dezembro de 2016:

Art. 1º Ficam instituídos as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.
 § 1º Os Poderes Públicos formularão e desenvolverão, no espaço urbano, as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma a buscar a ocupação do solo de maneira eficiente e combinar o seu uso de forma funcional.
 § 2º A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e neste Decreto.

A concessão do título para fins de moradia se dá pela via administrativa, perante o órgão competente da Administração pública, no órgão do poder municipal responsável pela regularização fundiária urbana o município é o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana. A REURB também pode ser solicitada por via judicial no caso de recusa ou omissão da administração pública. A União e os Estados têm como função primordial a oferta de capacitação, de assistência técnica e de recursos para que os municípios cumpram adequadamente esta responsabilidade.

A Lei 13.465/17 conhecida como 'REURB', está relacionada a uma nova forma de interpretar o Direito fundamental relacionado a propriedade, garantindo aos cidadãos o direito de ver sua propriedade regularizada e protegida pelo município que está alocada. A REURB cria novos instrumentos e desburocratiza os procedimentos de regularização, ampliando as possibilidades e a escala da atuação das prefeituras e dos cartórios de registro de imóveis, sendo assim, se consolida e fortalece a cada vez mais nas políticas públicas, principalmente para a melhoria de condições de gestão territorial e para a melhoria de condições e para a promoção de segurança jurídica nas transações imobiliárias e em benefício da população carente que mais sofre com a questão de moradia.

Apesar de a legislação ser relativamente recente, percebe-se que a REURB já tem exemplos de aplicação prática em diversas regiões, como no estado de Minas Gerais (MG) e no Distrito Federal (DF). Somente na região de Planaltina (DF), existem 72 projetos de REURB, dentre os quais se destaca o projeto do núcleo urbano Estância Mestre D'armas I, que descreve a regularização de uma área de 271,743 hectares, beneficiando 40.761 habitantes de até 3.267 lotes residenciais e 927 lotes residenciais e/ou comerciais, entre outros. Já na cidade de Coronel Fabriciano (MG), o projeto de REURB desenvolvido pela municipalidade

alcançou o registro de 247 unidades, dos 2 mil lotes previstos, em apenas 23 dias. (CARTILHA REURB, 2021)

A legislação nasceu da necessidade de que os moradores de loteamentos clandestinos e irregulares tivessem a garantia de proprietário, a REURB garante ao ocupante a possibilidade efetiva de cidadania, de ter sua moradia e assim ver a garantida a função social da propriedade. A função social da propriedade tem como objetivo a regularização, principalmente em favor da coletividade. A lei foi criada com o intuito de facilitar a regularização fundiária principalmente nos núcleos informais, gerando um programa de interesse social buscando regularizar áreas ocupadas por populações de baixa renda, garantindo o direito à moradia e à segurança jurídica, tendo assim acesso a serviços básicos e infraestrutura trazendo a melhoria da inclusão social e na qualidade de vida.

Diversos dados, de fontes distintas, apresentados pelo Ministério das Cidades (Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos da Secretaria Nacional de Acessibilidade e programas Urbanos) revelam que entre 40% e 70% da população urbana estão vivendo em imóveis informais. Estima-se que o Brasil possui mais de 50% dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária. Isso significa que aproximadamente 100 milhões de pessoas moram em imóveis irregulares e estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário. Vale dizer que a questão é de alto impacto dos pontos de vista econômico, social, sanitário, meio ambiente, transportes e de segurança pública, envolvendo diretamente cerca de 48% de toda população brasileira. (RODRIGUES, p. 668,221).

A Regularização fundiária urbana pode favorecer um impacto social, ambiental e econômico, sendo eles: como a redução da desigualdade urbana, melhora na condição de habitação, fortalecimento da cidadania e dos direitos humanos, melhoria das condições de saneamento básico, contribuição para a sustentabilidade urbana, valorização imobiliária nas áreas regularizadas, estímulo à economia local, geração de empregos e renda. Contudo o programa da REURB é uma importante ferramenta para promover a regularização fundiária, a inclusão social e desenvolvimento sustentável nas cidades, construindo um futuro mais justo e igualitário. Conforme o artigo 14 da Lei Federal 13.465/2017, são legitimados para requerer a REURB:

Art. 14. Poderão requerer a REURB:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária inclusive requerer os atos de registro, mas quem é competente para aprovar a REURB é o município. O requerimento da regularização fundiária é o documento necessário para instaurar o processo no município, devendo ser apresentado por um dos legitimados. No caso de iniciativa do Poder Municipal, este se instaura o processo de REURB de forma direta. No município que já fazem a regularização fundiária os procedimentos demandam apenas de ajustes técnicos, institucionais e alguma repactuação com os principais atores, tendo em vista a mudança de algumas atribuições (CARTILHA REURB, 2021).

3. MUNICÍPIO DE CRISTIANO OTONI: ASPECTOS GERAIS E HISTÓRICOS

O registro no registro de imóveis não é a única forma de aquisição da propriedade imóvel, já que nos termos do Código Civil também se adquire a propriedade pela acessão de usucapião, desapropriação e pelo direito hereditário, porém, mesmo nesses casos é imprescindível o acesso ao registro de imóveis para ser preservada a continuidade registraria e eficácia erga omnes. Nesse sentido, vige no país o princípio da territorialidade para fins de registro, de regra, cada Comarca tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais, e a circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente. O sistema registral brasileiro é constitutivo e obrigatório, só se adquire a propriedade, com o registro.

O Núcleo Urbano Informal é aquele em que sua origem se deu de forma clandestina, irregular ou que não abrangeu a titulação dos seus ocupantes, estes núcleos não oferecem igualitariamente os mesmos direitos e garantias as quais moradores de núcleo Regular obtêm. Dessa maneira, o êxodo rural transformou a forma como a sociedade Brasileira se organizava, uma vez que a ocupação urbana ultrapassou os limites das cidades, acelerando o processo de urbanização e favorecendo o crescimento dos assentamentos informais.

A Lei Federal nº 13.465/2017 possuiu os seguintes conceitos de núcleo:

Art. 4º Para fins desta Lei, consideram-se:

I – Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, desde que seja situada no perímetro urbano, conforme definido pelo Plano Diretor Municipal;

II – Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI – Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII – Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII – Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

No Município de Cristiano Ottoni, situado na macrorregião de Conselheiro Lafaiete na divisa com o Campo das Vertentes do estado de Minas Gerais a realidade não é diferente haja vista a existência de imóveis no município irregulares que foram ocupados (de posse) e imóveis registrados em nome de pessoas já falecidas, cujos herdeiros promovem a venda através do contrato de compra e venda sem o devido processo de inventário. A regularização fundiária urbana, estabelecida pela Lei Federal nº 13.465/17, aponta como mecanismo a capacidade de transformar a realidade social e concretizar os direitos fundamentais constitucionalmente previstos. A regularização visa medidas de garantia à moradia digna, solucionando os problemas dominiais e implantação de infraestrutura essencial, de modo que seus instrumentos são necessários para a constituição da propriedade formal.

A regularização fundiária urbana (REURB), como é denominada pela Lei Federal nº 13.465/2017, possuiu os seguintes objetivos, de acordo com o artigo 10:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar

as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

A propriedade tem seus aspectos gerais de suma importância para as sociedades humanas, como: dimensão vida, a propriedade privada no Brasil, do Brasil colônia à atualidade, a propriedade funcionalizada; dimensão morte, poderes do proprietário e a sua pulverização a terceiros; dimensão política, dimensão econômica e as formas de aquisição da propriedade, as acessões e a usucapião e a dimensão social. A regularização fundiária urbana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Dessa forma, a regularização é de suma importância, pois assegura aos indivíduos que se encontram em situação de irregularidades em relação aos seus lotes ou áreas ocupadas, assim assegura o Direito Constitucional de propriedade e moradia. Em 2019 a Câmara de Vereadores da cidade de Cristiano Ottoni/MG, chegou a aprovar Projeto de Lei versando sobre regularização fundiária urbana – Lei Municipal nº 890/2019 – contudo, de lá para cá, a pretensão contida naquela lei não saiu do papel pelo Poder Executivo, por razões desconhecidas.

Além disso, a Lei Municipal nº. 890/2019 deixou de contemplar em seu texto matéria de transcendental relevo jurídico, como a criação do Fundo Municipal de Regularização Fundiária (FMREURB), com objetivo de dar suporte às ações destinadas à melhoria das condições habitacionais e correções das irregularidades fundiárias no ordenamento territorial do Município de Cristiano Ottoni. Perante o problema e havendo essa necessidade social no ano de 2021 foi instituída a Lei Municipal Nº. 938, de 10 de dezembro que cria no âmbito do Município de Cristiano Ottoni-MG, o programa “AGORA A CASA É SUA” que dispõe sobre

a regularização fundiária urbana no município adotando a medida para fins de regularização onde visa à medida objetivada com amparo da Lei Federal n 13.465/2017, pretendendo o Poder Executivo conceder, de fato, a propriedade de imóveis para as famílias de baixa renda, a iniciativa do município começou a ser instituída no ano de 2022, e foi dividida em núcleos e segue em andamento, começando pelo núcleo mais informal, um procedimento que demanda muitas etapas, até mesmo pelos conflitos que possam aparecer.

Promover a REURB no município de Cristiano Ottoni-MG é uma oportunidade para melhorar a cidade com seus imóveis regularizados, e especialmente assegurar melhor qualidade de vida e moradia digna, a fim de que ligue o possuidor ao imóvel, tornando-o proprietário podendo dispor do bem da maneira que lhe convir, sendo assim, trazendo diversos benefícios para a comunidade em geral, além dos benefícios pessoais, gerando benefícios sociais, assim como as transações dos imóveis regularizados, o cadastramento dos imóveis regularizados para fins de contribuição de IPTU gerando tributos, ou seja, aumentando a receita do município. O município possui uma grande quantidade de imóveis em situação irregular, que por consequência, acaba gerando perda de receita pública, estima-se aproximadamente que 50% (cinquenta por cento) são registrados em cartório, todavia, o restante dos imóveis se encontra em situação irregular, deste modo à população realiza a aquisição informal passando a ocupá-los como se proprietários fossem, com contratos precários, sem que tenham matrícula individualizada do imóvel, destes mais da metade estão localizados as margens da cidade, podendo citar bairros como Pinheiros, Soledade, Vila Zille.

4. IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E SEUS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

Metade dos imóveis no Brasil possuem alguma irregularidade, conforme aponta o ministério do Desenvolvimento Regional, a história da regularização fundiária é constitucional, advém do princípio da dignidade da pessoa humana, que por sua vez, é um princípio aberto e trata de reconhecer a todos os seres humanos alguns direitos básicos que são justamente os direitos fundamentais. Com a iniciativa da REURB tende-se a resolver os aspectos sociais dos núcleos que estão na informalidade, proporcionando a toda a população o seu título de propriedade dessa forma mantendo o equilíbrio social, fomentando o comércio local, circulando mais dinheiro dentro do núcleo e consequentemente gerando mais empregos

e renda aos moradores, fazendo dessa forma parte formalmente da economia local, além da atualização e cadastro nos registros imobiliários do município.

4.1. Instrumentos da REURB

A Lei Federal tem em sua regulamentação processual diversos instrumentos de implementação da REURB, tendo em vista que, por se tratar de uma legislação federal traz diversidade de toda extensão territorial do país. É importante salientar a relevância da criação de uma lei municipal, pretendendo assim dar atenção a peculiaridades de cada Município, porém, caso não seja implementada uma lei específica, não desobriga o poder público de cumprir o proposto na Lei Federal. Podem ser apresentados outros instrumentos da Regularização Fundiária além destes conceituados, cabe ressaltar que para o presente artigo serão vistos demarcação urbanística, legitimação fundiária e legitimação de posse, sendo esses, regulamentados pela Lei Municipal 938/2021 e aplicados na implantação do projeto de regularização no município, os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir a Lei Federal 13.465/2017 estabelecidos nos artigos 19 a 27, em seus parágrafos e incisos. Deste modo, para delimitar os instrumentos da REURB usaremos os conceitos elencados na Lei 13.465/2017.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

SEÇÃO I

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 10. Os procedimentos referentes à Demarcação Urbanística deverão seguir o estabelecido nos Artigos 19 a 22, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

SEÇÃO II

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11. Os procedimentos referentes a Legitimação Fundiária deverão seguir o estabelecido nos Artigos 23 e 24, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

SEÇÃO III

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 12. Os procedimentos referentes a Legitimação de Posse deverão seguir o estabelecido nos Artigos 25 a 27, seus parágrafos e incisos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. (CRISTIANO OTONI, 2021)

Da Demarcação Urbanística

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos

vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Art. 21. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o **caput** deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 22. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Da Legitimação Fundiária

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na REURB-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 24. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Da Legitimação de Posse

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por

meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento. (BRASIL, 2017)

Os referidos artigos citados acima tratam dos instrumentos da REURB, que elenca estes como sendo:

- a. **Demarcação urbanística:** Que ocorre quando no procedimento da REURB são identificados os proprietários dos imóveis inclusos urbano informal e que possuem matrícula do imóvel, para que haja anuência destes, a demarcação poderá ocorrer pelo poder público ou cartorário, não sendo obrigatório sua realização, mas evita que o poder público venha fazer novas notificações, tendo em vista que, delimitado o perímetro e notificado não haverá novas notificações. O poder público notificará os titulares, os titulares de domínio e os confrontantes das áreas demarcadas, sendo eles não identificados, não encontrados ou que se recusem, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, não havendo impugnação a demarcação seguirá para o cartório competente para que ocorra a averbação das matrículas alcançadas.
- b. **Legitimação Fundiária:** O título de propriedade que se dá ao possuidor, oriundo de procedimento municipal ou distrital, aplicável em área pública ou privada, que confere forma originária de aquisição, sendo assim não aplicável ITBI recolhimento de impostos. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que comprovando a posse com ânimo de dono em área pública ou

privada como sua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, a legitimação fundiária apenas será concedida em área de interesse social REURB-S, desde que atenda as condições. (SANTOS E RODRIGUES, 2020). Conforme o parágrafo 1º do artigo 23 da Lei 13.465-2017:

§ 1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação. (BRASIL, 2017)

- c. Legitimação de Posse: Reconhece a posse devido ao decurso do tempo em que é exercida, o qual é conversível em direito real de propriedade, a legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público. Os direitos decorrentes do exercício de posse mansa e pacífica no tempo será expedido aquele que conseguir comprovar sua posse decorrido no prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática em título de propriedade, desde que atendendo aos requisitos estabelecidos pelo Constituição Federal e seguindo os procedimentos da Lei 13.465/2017, nos artigos 25 a 27 em seus parágrafos. (SANTOS E RODRIGUES, 2020):

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

4.2. Procedimento Administrativo

A Regularização fundiária até a sua conclusão passará por uma série de etapas onde serão estabelecidas medidas para integrar a área na formalidade, a maior parte das medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, geralmente, instaurado pelo Poder Municipal, por isso, o município é o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana. A partir das definições que surgem resulta demonstrar como é feita a sua qualificação, estudo e organização das fases quem compõem o rito do procedimento administrativo da Lei Municipal 938, em seu artigo 13, que dispõe dos mesmos dispositivos regulamentados pela Lei Federal 13.465/2017, mais precisamente descrito no artigo 28:

Art. 28. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a REURB, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana. (BRASIL, 2017)

A REURB em sua fase inicial será instaurada por decisão administrativa do município, por meio de requerimento junto ao órgão competente para estudo dos documentos e requisitos necessários a fim de que seja possível identificar o núcleo e suas características, bem como, a identificação dos possuidores e titulares de matrículas que serão contemplados pela regularização fundiária. Encaminhada as notificações chega ao momento do saneamento do processo administrativo, tal como, a resolução extrajudicial de conflitos que possam ocorrer entre os proprietários ou confrontantes. No momento do procedimento também ocorre a

caracterização dos ocupantes visando na esfera social e jurídica um estudo socioeconômico do núcleo e realizando análises das áreas de risco resultantes da elaboração de projetos de regularização, como laudo ambiental e urbanístico. É fundamental que se faça o cadastro social das famílias que ocupam o núcleo a ser regularizado, o levantamento deve ser feito somente após as etapas de notificação de estudos para o projeto de regularização fundiária. No entanto, para a elaboração ou atualização dos cadastros, sugere-se a coleta de informações, como: profissão, RG, estado civil, filiação, composição, familiar, renda familiar e tipo e tempo de posse. A publicidade no que se refere a regularização fundiária deve ser dada por ato formal do Poder Municipal que estiver situado o núcleo a ser regularizado, incluindo obras e serviços de cada ocupante e o respectivo direito real consagrado por ocasião da REURB, o direito real adquirido dependerá do instrumento de titulação a ser utilizado. (CARTILHA REURB, 2021) A REURB, não impedirá a inexistência de Lei Municipal específica para tratar de medidas e posturas de interesse local aplicados a projetos de regularização fundiária urbana, visando, a legalidade, finalidade, motivação, moralidade, razoabilidade, ampla defesa, segurança jurídica, eficiência, proporcionalidade e interesse público. Conforme regulamentado pela Lei Municipal, 938/2021, em seu artigo 13, parágrafos 1 e 2:

§ 1º Em caso de área com riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos, a Defesa Civil Municipal será responsável por apontar a necessidade de realização de estudos técnicos, elaborar o estudo e/ou acompanhar a realização deste por terceiros.
 § 2º A dispensa da apresentação das cópias da documentação referente a qualificação de cada beneficiário ao cartório não exime o cadastrador socioeconômico de recolher as cópias da documentação dos beneficiários

O procedimento de regularização fundiária urbana pode ser classificado em duas modalidades possíveis como sendo de interesse social ou específico, sendo assim, é feito um diagnóstico municipal, um levantamento socioeconômico e a predominância do núcleo informal urbano, verificando o perfil de renda das famílias que ocupam os imóveis de cada núcleo, sugerindo, se possível, a classificar em interesse social ou específico. A classificação entre REURB-S e REURB-E que estão elencados no artigo 5 da Lei Municipal 938, que dispõe das dos mesmos dispositivos regulamentados pela Lei Federal 13.465/2017 em seu artigo 13:

Art. 13. A REURB compreende duas modalidades:
 I - REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
 II - REURB de Interesse Específico (REURB-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Conforme disposto acima, a REURB-S é aplicada aos núcleos informais ocupados pela população de baixa renda, assim apresentados em ato do Poder Municipal, a classificação da modalidade de interesse social promove alguns benefícios aos posseiros como sendo eles isentos as custas decorrentes do registro de legitimação de posse ou fundiária. O decreto 9310, de 2018, que regulamentou a lei 13.465/2017, estabeleceu como renda máxima de 5 salários mínimos como renda para a família a ser beneficiada pela REURB-S, porém, considerando as peculiaridades de cada Município pode diminuir este teto, para a REURB-S, independente da atribuição da área os custos recaem sobre o Poder Público. A Lei Municipal 938 de 2021, instituiu em seu parágrafo único o valor de até 3 salários mínimos onde será considerada população de baixa renda.

Parágrafo único. Por força desta lei, fica estipulado que no Município de Cristiano Ottoni será considerada população de baixa renda, para fins da REURB-S, famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos. (CRISTIANO OTONI, 2021)

Nos casos de REURB-E, compreende os demais núcleos urbanos informais não incluídos como baixa renda, na regularização específica será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, o particular deverá custear toda infraestrutura a ser definida no projeto de regularização fundiária. A Lei Municipal em seu Capítulo V, em que regulamenta o fundo municipal de regularização fundiária, em seu artigo 30, refere-se à modalidade REURB-E com a finalidade de dar suporte as ações destinadas à melhoria das condições e para fomentar a regularização de interesse social.

Art. 30. As áreas recebidas pelo Município em contrapartida da regularização fundiária de interesse específico, bem como os oriundos da arrecadação dos imóveis abandonados nos termos do atual Código Civil, serão destinadas prioritariamente para fomento da regularização fundiária de interesse social, podendo inclusive ser oneradas e os recursos obtidos com a venda serão revertidos ao FMREURB.

4.3. Registro da REURB

O encerramento do procedimento se dá com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ato administrativo de aprovação que será encaminhado ao cartório de imóveis junto com a lista de ocupantes, nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade de regularização e as responsabilidades pelas obras e serviços definidos no cronograma para que seja realizado o registro de acordo com o interesse econômico delimitado pelo município. Recebida a certidão de regularização fundiária o oficial do cartório de registro de imóveis deve efetuar todos os atos de registro até a constituição do direito real no nome do

beneficiário, instaurado o procedimento registral o cartório tem 15 dias para emitir nota de exigência a respeito do projeto e praticar os atos de registro.

"O cartório vai confrontar as informações de projeto e memorial descritivo, sem entrar no mérito do projeto, já que a parte urbanística e ambiental foi aprovada pelo município. Temos que, em um prazo de 15 dias, fazer uma qualificação completa e apontar o que houver de divergência: conferir, um a um, os projetos com memorial descritivo, lotes, itens e letras, fazendo um 'pente fino' desse registro, detalhe por detalhe".

Completada essa etapa, ocorrem três qualificações: do instrumento preliminar de desconformidade jurídica, urbanística e ambiental, em que "há o estudo de como era o núcleo e como ele será"; do termo de compromisso de realização de obras e intervenções, com um breve relato e o período de início e término delas; e da lista dos ocupantes.

Acontece, então, a autuação do processo da REURB (qualificação positiva) ou a elaboração de nota devolutiva (qualificação negativa). Uma vez feita, na etapa seguinte, a decisão homologatória, em que o procedimento registral deverá ser concluído no prazo de 60 dias, prorrogável por igual período, passa-se à confecção de tabela dos atos que serão praticados, como abertura de matrícula e averbações de área de proteção permanente. (VASQUES, 2021)

Portanto, através desse procedimento será aberta uma nova matrícula e quando for necessário a abertura de novas matrículas individualizadas resultantes do projeto de regularização fundiária urbana, o beneficiário recebe o título imobiliário matriculado. O registro da certidão de regularização fundiária dispensa a comprovação do pagamento de tributos, o procedimento deve ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa do oficial do cartório de registro de imóveis (BARROS, 2017).

5. A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A OPORTUNIDADE AO NÚCLEO URBANO INFORMAL DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DA REURB

Como o presente artigo demonstra os órgãos governamentais e a sociedade geral estão cada vez mais preocupados com as irregularidades das unidades imobiliárias, a crescente necessidade de legislação que trate do tema bem como o crescimento dos centros informais nas cidades faz com que seja necessário que os cidadãos busquem a formalização para obter o máximo valor que seus imóveis possam oferecer. Imóveis irregulares que não possuem o acesso devido aos meios públicos, sem devida cobrança de IPTU, uma vez, que muitos não possuem cadastro no ente municipal. Ocorrendo nestes casos a compra e venda de maneira informal, sem que haja as taxas necessárias para a transmissão do bem, deste modo, o imóvel permanece irregular para o município que deixar de arrecadar, a irregularidade não proporciona a segurança jurídica aos ocupantes, além, de não oferecer nos certos núcleos os devidos serviços públicos essenciais, como água, luz, esgoto e transporte.

O imóvel irregular pode perder até 35% do valor de mercado. Isso ocorrer por diversos fatores. Os mais comuns são:
 Falta de matrícula ou transcrição imobiliária (fazendo com que o imóvel “não exista” no cartório)
 Ausência de registro no cartório das transações imobiliárias (compra e venda, doação, transmissão pelo falecimento, etc.)
 Falta de aprovação da construção ou reforma junto ao município. (CARVALHO, 2020).

Acerca do levantamento apresentado acima, é importante ressaltar que além da municipalidade arrecadar IPTU e suas devidas taxas necessárias o proprietário do imóvel também é beneficiado tendo em vista que passa ter direito ao valor real de mercado do imóvel para venda, acesso a empréstimos e consórcios. Contudo, o procedimento da regularização fundiária causa uma valorização do imóvel o que afeta diretamente toda a comunidade passando a ser mais valorizada, visto que, a compra de um imóvel regularizado traz numerosos benefícios ao possuidor.

Em áreas irregulares não são geradas cobranças de IPTU gerando uma queda de receita do município, sendo assim, a REURB auxilia nesse processo, incentivando o morador a regularizar seu imóvel, fazendo com que haja o cadastramento dos imóveis regularizados para fins de contribuição de IPTU gerando tributos, ou seja, aumentando a receita do município, o imóvel passa a ser fiscalizado pelo município ajudando no desenvolvimento municipal, aumentando a arrecadação conforme a sua expansão e adesão.

Os municípios podem obter ganhos econômicos pela possibilidade de recolhimento de impostos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas cobradas pela emissão de alvarás e Habite-se, entre outros. Os ganhos sociais são associados à aplicação dos impostos recolhidos na sociedade nas áreas de educação e de saúde, por exemplo. Outrossim, é possível, por meio do registro de imóveis, estimulado pela REURB, promover repercussões sociais e econômicas na atualidade. A regularização de imóveis é de suma importância, por meio de seu registro, uma vez que os municípios não são autorizados a investir em áreas irregulares. (VERSALLES, L.; VIANA, G.; ZANARDO, L. C., 76 p. 2019)

Conforme o posicionamento do referido autor, percebe-se que a medida que ocorre a regularização dos núcleos, o município investe no local, aumentando o ganho econômico onde a área se torna passível de investimento, por estar regular, além de possuir maior valor comercial terá mais possibilidade de venda. O governo brasileiro implementou diversos programas e iniciativas para promover a regularização fundiária, como programas, minha casaminha vida, programa papel passado e o programa morar legal, ambos visam atender a demanda por regularização.

A regularização fundiária no município de Cristiano Ottoni-MG, se encontra em etapa final e tem gerado muito entusiasmo aos núcleos que foram contemplados pela iniciativa do

Poder Público, mas embora a REURB seja um projeto que gera simplificações e flexibilizações para facilitar de maneira geral o processo, existem alguns beneficiários que se recusam a fazer a regularização pelo fato de gerar cobrança de débitos tributários, inclusive, para os imóveis que foram regularizados via legitimação fundiária, instrumento que constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade. A justificativa para tal exigência reside, mais uma vez, na divisão dos momentos da REURB administrativo e registral mencionados anteriormente. Dispõe o artigo 23 da Lei Federal 13.465/2017:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Conforme exposto no referido artigo em seu parágrafo único, os efeitos da legitimação fundiária junto ao registro de imóveis garante a aquisição da unidade imobiliária via legitimação fundiária desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado. Se o imóvel objeto da REURB for matriculado e nele incidirem ônus de quaisquer naturezas, o novo proprietário receberá o seu título desembaraçado dos gravames ora existentes se a regularização se der via legitimação fundiária. Entretanto, é possível que seja exigido o pagamento de tributos durante o procedimento da REURB no primeiro momento, que se refere ao processamento do pedido pelo Município. Contudo, durante a fase registral, veda-se o oficial de exigir certidão negativa tributária para o processamento da REURB. (JUSBRASIL, 2019)

Quando o imóvel objeto da REURB, portanto, estiver sob a posse de terceiro que esteja requerendo a sua regularização via legitimação fundiária, o Município deve cobrar eventual dívida de IPTU existente, porquanto a responsabilidade pelo pagamento do IPTU configura obrigação *propter rem*. (NOGUEIRA, 2019)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme desenvolvido no referente artigo, a irregularidade fundiária faz parte do processo de urbanização, cujo os efeitos trazem desamparo ao direito de moradia e propriedade, causando insegurança jurídica e até mesmo conflitos patrimoniais. Para que a Regularização fundiária urbana tenha legitimidade perante a comunidade, é importante que o trabalho social não se limite a apresentar somente propostas, mas sim, apontar soluções. É importante ressaltar que o tema regularização fundiária tem se fortalecido e consolidado cada vez mais nas políticas públicas principalmente para melhorar as condições de regularização, gestão e promover a segurança jurídica, sendo assim, trazendo mais segurança nas transações imobiliárias e beneficiando a população que mais sofre com a questão de moradia. A REURB consiste em procedimentos de regularização facilitando a formalização e registro desses núcleos informais, a ideia das inovações trazidas pela regularização fundiária, são conceituais, ampliações, simplificações, desburocratização e flexibilizações, para facilitar o processo. Com a iniciativa e possibilidade que a prefeitura tem de tomar frente sobre o projeto da REURB, cabe a população também se mobilizar e participar do projeto, pois, são eles os principais beneficiados, ou seja, além de um imóvel regular passam a ter diversos recursos econômicos que não tinham, podendo pleitear linhas de crédito para construção de casa própria, melhorias nos imóveis já existentes, aquisição de imóvel, doação, como também requisitos de infraestrutura que o município vai designar para essas áreas agora regularizadas.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BACELAR, Pedro. **Cartilha de Regularização Fundiária Urbana (REURB)**. 10 junho 2022. Disponível em: <http://www5.tjba.jus.br/portal/wp-content/uploads/2022/06/Manual-Reurb.pdf>. Acesso em: 4 mai. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 09 mai.2023.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. 15 março 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm. Acesso em: 13 junho 2023.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. 11 julho 2017. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 9 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. 10 janeiro 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 4 mai. 2023.

CHAGAS, Luciano; STANLEY, Adriano. **Capacitação para órgãos públicos – Teoria e Prática: Regularizar áreas urbanas – REURB passo a passo**. Cartilha de Capacitação: Mediação do Morar. 2021.

CRIASTIANO OTONI. **Lei municipal n 938, de 10 de dezembro de 2021**. Cria, no âmbito do Município de Cristiano Ottoni, o Programa "Agora a Casa é Sua" em conformidade com o Programa Federal de Regularização Fundiária Urbana - REURB e dá outras providências. 10 dezembro 2021. Disponível em: <https://www.cristianoottoni.mg.gov.br/legislacao/leis-ordinarias/5#:~:text=Lei%20Ordin%C3%A1ria%20N%C2%BA%20938%2C%20de%2010%20de%20Dezembro,outtras%20provid%C3%A2ncias.%20Texto%20Original%3A%20Lei%20Ordin%C3%A1ria%20N%C2%BA%20938%2F2021>. Acesso em: 09 mai. 2023.

FONSECA, Fatima Tadea Rombola. **A Reurb Como Instrumento de Transformação Social e Oportunidade de Atuação no Mercado Imobiliário**. 16 julho 2021. Disponível em: <https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/imobiliario/a-reurb-como-instrumento-de-transformacao-social-e-oportunidade-de-atuacao-no-mercado-imobiliario> Acesso em: 20 mai. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em Espécie, Direito das Coisas**. 10ª ed. Coleção Esquematizado. São Paulo, Editora: Saraiva Jur. 2022.

LAGE, Rafael de Oliveira; MARQUES, Thales Estevam Ramalho. **Saiba tudo sobre a REURB e como utilizá-la a seu favor**. 20 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/264717/lei-13-465-17--parte-vi---desmistificando-a-reurb>. Acesso em: 13 jun. 2023.

LARCHER, Marta Alves. Guia do Parcelamento do Solo Urbano para Municípios e da Regularização Fundiária Urbana. **Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, [s. l.], 2018. Disponível em: https://www.mpmg.mp.br/data/files/FB/73/70/CC/E744A7109CEB34A7760849A8/MPMGJuridico_Solo.pdf. Acesso em: 4 abr. 2023.

MAUX, Filipe Gustavo Barbosa. **Regularização Fundiária Urbana (REURB): conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral**. 28 agosto 2017. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em: 4 abr. 2023.

MELLO, Henrique Ferraz de. Regularização Fundiária Inominada Urbana. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 74, jan 2013. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-7.pdf>. Acesso em: 29 maio 2023.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Direito à Moradia e o Papel do Registro de Imóveis na Regularização Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, [s. l.], v. 68, jul 2010. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 29 maio 2023.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro**. 2013. 189 f. Dissertação (Mestre em Direito) - Departamento de Direito do Estado, São Paulo, 2013. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4108502/mod_resource/content/1/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento%20%283%29.pdf. Acesso em: 29 maio 2023.

NOGUEIRA, Taniara. **Os tributos e a REURB: é possível exigir o pagamento de tributos durante a regularização fundiária urbana?**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/os-tributos-e-a-reurb-e-possivel-exigir-o-pagamento-de-tributos-durante-a-regularizacao-fundiaria-urbana/1664969120>. 16 jun. 2023.

PERES, Sergio. **Regularização Fundiária Urbana (REURB): Manual de apoio**. 28 novembro 2018. Disponível em: <http://www2.al.rs.gov.br/biblioteca/LinkClick.aspx?fileticket=7r9fvQ0FqQ8%3D&tabid=5640>. Acesso em: 4 abr. 2023.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registro públicos e direito notarial**. 3. Ed. Rev. Ampl. E atual. Editora juspodivm.

SANTOS, Hilton Cleber dos; RODRIGUES, Ruan Victor Pereira. **Curso Avançado de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. 1ª ed. São Paulo: 2020, p. 95.

SEMÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS, 3., 2018, Salvador/BA. **A importância da regularização fundiária para consolidação do direito à moradia: o processo regulatório adotado no sistema brasileiro a partir da Lei 13.465/2017 [...]**. [S. l.: s. n.], 2018. 18 p. Disponível em: <https://referenciabibliografica.net/a/pt-br/ref/abnt>. Acesso em: 29 maio 2023.

VASQUES, Ricardo. **Oficial de cartório lista passo a passo do registro de imóvel na Reurb**. 27 maio 2021. Disponível em: <https://www.camarapiracicaba.sp.gov.br/oficial-de-cartorio-lista-passo-a-passo-do-registro-de-imovel-na-reurb-52777>. Acesso em: 15 jun. 2023.

VERSALLES, L.; VIANA, G.; ZANARDO, L. C. **Nas grades do Estado**. Clube de Autores. 76 p. 2019.