

**FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**BÁRBARA SALES MARTINS  
JOICE SILVIA DOS SANTOS TELEMACO  
LARISSA BRAGANÇA RAIMUNDO**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – A QUEBRA DE UM MITO**

**VOLTA REDONDA, RJ**

**2020**

**FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – A QUEBRA DE UM MITO**

Monografia apresentado ao Curso de Engenharia Civil do UniFOA como requisito à obtenção do título de bacharel em Engenharia Civil.

Alunas:

Bárbara Sales Martins

Joice Silvia dos Santos Telemaco

Larissa Bragança Raimundo

Orientador:

M. Sc. Sergio Luiz Taranto de Reis

Coorientador:

M. Sc. José Marcos Rodrigues Filho

**VOLTA REDONDA, RJ**

**2020**





Fundação Oswaldo Aranha



## FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – A QUEBRA DE UM MITO.**

Elaborado por **BÁBARA SALES MARTINS**, Matrícula: **201620602**; **JOICE SILVIA DOS SANTOS TELEMACO**, Matrícula: **201610576**; e **LARISSA BRAGANÇA RAIMUNDO**, Matrícula: **201520214** apresentado publicamente perante a Banca Avaliadora, como parte dos requisitos para conclusão do Curso Engenharia Civil.

Aprovada em 21 de novembro de 2020.

Banca Avaliadora:

Professor Orientador

Sérgio Luiz Taranto de Reis, Mestre, UniFOA

Professor Avaliador

Francisco Roberto Silva de Abreu, Mestre, UniFOA

Professor Avaliador

Daniel Leão Bandeira de Melo, Doutor, UniFOA

Dedicamos este trabalho, primeiramente a Deus, por Ser tão presente e essencial em nossas vidas, e também àqueles que de alguma forma contribuíram com nossos desenvolvimentos, principalmente pais, familiares e amigos.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente queremos agradecer a Deus que nos deu a oportunidade, força e sabedoria para superar todos os desafios no decorrer desses anos.

Aos nossos familiares e companheiros, Marcos, Bruno, Thales e principalmente aos nossos pais, agradecemos por todo apoio, incentivo, paciência e principalmente por confiar que chegaríamos onde sempre sonhamos. Aos nossos amigos, pela compreensão em momentos ausentes, por todo companheirismo e apoio.

Agradecemos ao professor Sergio Luiz Taranto de Reis, ao coordenador do Curso de Engenharia Civil, José Marcos Rodrigues Filho e ao professor Rogerio Nogueira Pereira que se esforçaram para acompanhar pontualmente o nosso projeto, prestando todo auxílio necessário e proporcionaram a oportunidade de expansão do nosso horizonte, principalmente por serem exemplos de profissionais.

## RESUMO

A realidade urbano-social brasileira tem ampliadas as dificuldades na implantação de moradias legais, seja por questões de legislação, seja pela falta de Políticas Públicas dos Municípios, a quem, a Carta Magna de 1988 em seus artigos 183 e 184, deu a missão da gestão territorial do solo municipal e das demais ações. Com o passar dos anos foram surgindo instrumentos que auxiliam no processo de regularização fundiária. A Lei 13.465/2017 é um poderoso instrumento, que se pode citar como exemplo de medida implementada de legítima detentora do saber e das dificuldades sobre o tema. Logo, a finalidade deste trabalho é abranger o conhecimento do processo de legalização e titulação da propriedade em áreas urbanas ocupadas. Além do direito de possuir uma propriedade legalizada, o processo de regularização legitimará cidadania aos moradores, podendo, a partir daí, em consonância com as citadas Políticas Públicas, ter acesso aos serviços de saneamento básico, saúde e educação, e demais necessidades, auxiliando no fortalecimento da efetiva democratização do país. Com a relação da carência dos recursos públicos para a efetuação da regularização, apresenta-se uma sequência de desafios a serem aplicados neste projeto. Por fim, a pesquisa aponta revisão de literatura e análise da legislação, assim trazendo conhecimento da intensidade do fenômeno, esclarecendo ao máximo o assunto tão comum nos municípios brasileiros.

**Palavras-chave:** Política habitacional, crescimento urbano, regularização fundiária urbana.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Regularização Fundiária Urbana .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>Legislações Vigentes.....</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Deficiência de Regularização.....</b>	<b>18</b>
<b>2.4</b>	<b>Ditames da Lei 13.465 de 2017 .....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>ESTUDO DE CASO .....</b>	<b>36</b>
<b>3.1</b>	<b>Jardim Manchete.....</b>	<b>36</b>
<b>3.2</b>	<b>Início da Regularização .....</b>	<b>38</b>
<b>3.3</b>	<b>Procedimentos .....</b>	<b>39</b>
<b>3.4</b>	<b>Instauração da Regularização Fundiária .....</b>	<b>40</b>
<b>4</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>45</b>

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Normas Gerais .....	19
Quadro 2 – Objetivos da Reurb.....	19
Quadro 3 – Considerações.....	20
Quadro 4 – Aprovação Municipal .....	20
Quadro 5 – Modalidades da Reurb .....	21
Quadro 6 – Requerimento para Reurb .....	21
Quadro 7 – Institutos Jurídicos .....	22
Quadro 8 – Reurb-E.....	23
Quadro 9 – Reurb-S.....	23
Quadro 10 – Instrumento de Planejamento Urbano.....	23
Quadro 11 – Demarcação Urbanística.....	23
Quadro 12 – Impugnação à Demarcação Urbanística .....	24
Quadro 13 – Hipótese de Impugnação .....	24
Quadro 14 – Averbação da Demarcação Urbanística .....	25
Quadro 15 – Condições para Legitimação Fundiária .....	25
Quadro 16 – Utilização dos Instrumentos.....	26
Quadro 17 – Legitimação de Posse.....	26
Quadro 18 – Conversão em Título de Propriedade.....	27
Quadro 19 – Cancelamento da Legitimação de Posse .....	27
Quadro 20 – Fases da Reurb.....	27
Quadro 21 – Implantação das Medidas da Reurb .....	28
Quadro 22 – Competência dos Municípios.....	28
Quadro 23 – Determinação das Títularidades do Domínio dos Imóveis.....	28
Quadro 24 – Instauração da Reurb.....	29
Quadro 25 – Responsabilidade das Modalidades de Reurb .....	29
Quadro 26 – Câmaras de Prevenção e Resolução de Conflitos .....	30
Quadro 27 – Documentações Obrigatórias .....	31
Quadro 28 – Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária.....	31
Quadro 29 – Implementação de Infraestrutura.....	33

<b>Quadro 30 – Definição dos Responsáveis.....</b>	<b>34</b>
<b>Quadro 31 – Condições para Aprovação em Áreas de Risco.....</b>	<b>33</b>
<b>Quadro 32 – Pronunciamento da Autoridade Competente .....</b>	<b>34</b>
<b>Quadro 33 – Certidão de Regularização Fundiária .....</b>	<b>34</b>
<b>Quadro 34 – Requerimento dos Registros .....</b>	<b>35</b>

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1 – Gleba do Núcleo Jardim Manchete em Planta.....</b>	<b>36</b>
<b>Figura 2 – Levantamento Topográfico utilizando o Drone.....</b>	<b>39</b>
<b>Figura 3 – Gleba do Núcleo Jardim Manchete vista pelo Drone.....</b>	<b>40</b>
<b>Figura 4 – Linha do tempo das atividades no Jardim Manchete .....</b>	<b>41</b>

## **LISTA DE SIGLAS**

**ART – Anotação de Responsabilidade Técnica**

**CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo**

**CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia**

**CRF – Certificação de Regularização Fundiária**

**REURB – Regularização Fundiária Urbana**

**REURB-E – Reurb de Interesse Específico**

**REURB-S – Reurb de Interesse Social**

**RRT – Registro de Responsabilidade Técnica**

**SNPU – Secretaria Nacional de Programas Urbanos**

## 1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana é o processo que tem como finalidade titular e legalizar as áreas de posse, onde populações com múltiplas carências viram-se forçadas a procurar abrigo em ocupações irregulares. Com o crescimento dessa população e conseqüentemente da densidade ocupacional do território de forma desordenada, transformam-se em núcleos urbanos informais, aumentando as carências de medidas sociais e alinhado o desinteresse do Poder Público e à imensa burocratização no processo de legalização das moradias, atinge diretamente de forma negativa na gestão dos territórios urbanos.

Andrade (2008) entende que a: “Regularizar fundiariamente significa promover ações que visam à titulação final dos beneficiários. Significa tornar legal a posse da terra ocupada”.

Para evidenciar a possibilidade de se realizar tal intento, apresentar-se-á um estudo desenvolvido em terras da extinta Bloch Editores, denominado Jardim Manchete, no Município de Itatiaia, distrito de Penedo, ocupadas pela motivação aqui exposta.

O problema abordado consiste da ineficiência de conhecimento e informações sobre a questão fundiária, suas complexidades no sistema cartorário, alto custo de processos, ausência de Leis que incentivem à população e o desinteresse em regularizar os imóveis, influenciando a população em preferir residir sem garantias, segurança e estabilidade, jurídica e até mesmo física. O caso Jardim Manchete, que é comum no país de forma geral, é um exemplo de uma população que sofre com carências de serviços básicos e frequentemente recebem ameaças de despejo, seja pelo próprio Poder Público, sejam por aproveitadores ou exploradores, comumente chamados de “grileiros”. Vigorando a Lei 13.465/2017, instrumento que chega para dirimir dúvidas, orientar e nortear o processo da instabilidade jurídica, onde pode-se apresentar que medidas podem ser utilizadas para favorecer a emissão da regularização por meio da legitimação fundiária.

Justificando o presente trabalho com a nova ordem Legal, advinda com a Lei 13.465/2017, surge a possibilidade de ampliar e tornar-se de forma holística compreensível os processos e tramitações de regularizações fundiárias urbanas, motivador ao Grupo para maior compreensão das soluções de irregularidades fundiárias.

A estratégia de pesquisa utilizada será descritiva, tendo como objetivo primordial expor as características do fenômeno, onde procura-se fazer uma análise detalhada e aprofundamento da situação-problema. Sendo elaborada de forma a trazer conhecimento do caso, proporcionando uma nova visão sobre o assunto já conhecido, culminando com a descrição de um caso real, com a análise do processo histórico que resultou na ocupação de áreas irregulares em todo o país, descrevendo detalhadamente os procedimentos, especificações e documentações necessárias para instauração e realização da Regularização Fundiária Urbana, aplicando o estudo de caso com seus levantamentos e linha do tempo de procedimentos para compreender e expor a intensidade do fenômeno, exemplificando o caso do Bairro denominado como Jardim Manchete, em Itatiaia.

A partir da exposição do processo de urbanização, advindo da época do Brasil Colônia e posteriormente do Brasil Império, apresentando como ocorreu maciço deslocamento da população campesina em relação às centralidades (vilas, depois cidades), com isso, contribuindo na ampliação da migração desordenada nas áreas urbanas, onde hordas de desafortunados, decepcionados com as dificuldades do campo, deixaram-se seduzir pelo encantamento das cidades, muitas vezes falso, com falta de oportunidades, levando-os às periferias. Pretendendo-se esclarecer o problema abordado e assim, promover o interesse do Poder Público em solucionar as fragilidades e necessidades do processo de Regularização Fundiária Urbana, que efetivamente resgata a cidadania da população como foi realizada no bairro Jardim Manchete, no Município de Itatiaia, distrito de Penedo/RJ.

O objetivo geral do trabalho é esclarecer o processo de legalização formal da titularidade de propriedade em áreas irregulares, fazendo uso das prerrogativas constantes na Lei 13.465/2017, de forma a propiciar a assimilação dos conceitos pelos leitores acadêmicos e até mesmo graduados. Para isto é necessário:

- Pesquisar e produzir uma linha do tempo, para cognição do processo histórico e da ocupação territorial das cidades brasileiras;
- Aglutinar os instrumentos necessários que tratem da regularização fundiária urbana;
- Traçar um roteiro de procedimentos técnicos, a partir dos ditames da Lei 13.465/17.

## 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### 2.1 Regularização Fundiária Urbana

As cidades brasileiras são marcadas pela existência dos assentamentos informais, vilas, loteamentos clandestinos e favelas, onde constituem as moradias irregulares e inseguras. Estimativas realizadas pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) apontam que mais de 12 milhões de domicílios ocupados por população de baixa renda são irregulares, que também estão presentes no senso de 2010 do IBGE.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2020, aponta que há no país mais de 5,1 milhões de domicílios em condições precárias. Eles fazem parte de mais de 13,1 mil Aglomerados Subnormais, que são formas de ocupação irregular de terrenos.

Historicamente, um dos grandes motivos de todo este impedimento social foi pelo crescimento descontrolado da urbanização brasileira, onde grande parte da população rural se deslocou da sua moradia para os centros urbanos com o intuito de melhoria de vida para sua família e mais oportunidades de emprego. “Esse processo de urbanização acelerada ocorreu sem nenhum planejamento e controle do governo.” (SANTIN, 2018)

Neste contexto, a informalidade foi e na maioria dos municípios, também, passou a ser viés importante da produção da moradia nas cidades para grande parcela da população, notadamente aquela mais frágil economicamente e socialmente. Inegavelmente se oferecidas mais e melhores opções de acesso ao solo urbanizado e à moradia dignas nas cidades, atenuaria em muito as impedências hoje existentes e ampliadas no período. A informalidade não é uma intercorrência com baixo custo, os moradores de assentamentos pagam preços cada vez maiores para terem acesso a serviços improvisados e viverem em condições precárias, fomentando uma rede marginal aos ditames legais, a ética e à cidadania.

Segundo Rolnik (2007), as cidades brasileiras são marcadas pela existência dos assentamentos informais, vilas, loteamentos clandestinos e favelas, onde constituem as moradias irregulares e inseguras. Estimativas realizadas pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) apontam que mais de 12 milhões de domicílios ocupados por população de baixa renda são irregulares.

Diversas análises sobre o fenômeno da informalidade tentam explicá-los sob alegações econômicas baseadas na pobreza social, como, desigualdade social com a má distribuição da renda, desemprego e o papel pouco sensível do Estado na economia altamente capitalista. No entanto, ainda que este seja um fator crucial, existem outros fatores importantes a serem considerados, sendo esses, a ausência e conivência do Estado, envolvendo diretamente a maneira excludente dos governos, onde formulam políticas urbanas e habitacionais de forma dissociada da estrutura fundiária.

## 2.2 Legislações Vigentes

Com o crescimento desordenado das cidades brasileiras surgiram-se consequências nas organizações no planejamento urbanístico, aumento da violência urbana, riscos de acidentes nos locais inapropriados para moradia. Toda desorganização urbanística deu-se início ao Direito Urbanístico, onde trata-se de uma legislação direcionada a organização e regularização a propriedade urbana, e principalmente o direito à moradia no Brasil.

A Lei 10.257 aprovada no dia 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece que ao regulamentar as exigências constitucionais agrupa normas relativas à ação do Poder Público na regulamentação da propriedade urbana em prol do interesse público, atendendo todos os direitos dos cidadãos.

Esta legislação, que veio para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, é o cerne da política urbana nacional, que a partir da edição dos Planos Diretores Municipais deve servir ao bem-estar da cidade como um todo, incluindo segurança e equilíbrio ambiental (SANTIN, 2018).

O artigo 182 da Constituição Federal estabelece que a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, de acordo com diretrizes gerais determinadas em Lei, foi projetado para ordenar o desenvolvimento geral das funções sociais da cidade, e garantindo o bem-estar dos cidadãos, gerando o instrumento básico dessa política, o Plano Diretor.

O artigo 183 estabelece que todo aquele que possuir área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, sendo utilizado para sua moradia com a família. O artigo possibilitou a regularização de extensas áreas de nossas cidades ocupadas por favelas, vilas ou invasões, no caso são os loteamentos clandestinos espalhados pelas periferias urbanas.

O Plano Diretor no Estatuto da Cidade é um instrumento desenvolvido para possibilitar a participação social no âmbito da gestão dos interesses públicos.

O Estatuto das Cidades tem como finalidade estabelecer normas mais eficazes e esclarecedoras da política urbana nos municípios brasileiros com ordenamento jurídico para frear o crescimento descontrolado, mesmo com a maioria dos instrumentos não regulamentados, levando a crer que forças políticas e sociais de setores e camadas mais abastados pressionam o Poder Público constituído para que não se estabeleça uma nova ordem, que traria a justiça mais equânime à população como um todo. É de interesse social a regulamentação do uso da propriedade urbana a favor do bem comunitário, da segurança e do bem estar dos cidadãos, como do equilíbrio ambiental, prevista no artigo 1º da Lei nº 10.257/ 2001.

A Lei 13.465 em 11 de Julho de 2017 tornou-se o principal instrumento para realização da Regularização Fundiária Urbana, pois determina os procedimentos, apresenta medidas que podem ser utilizadas para favorecer a emissão da regularização por meio da legitimação fundiária e diminui as dúvidas para abertura do processo.

### 2.3 Deficiência de Regularização

As leis urbanísticas são elaboradas, via de regra, a partir da especulação imobiliária, muito das vezes assumindo até um caráter mais elitista e tecnocrático, posto que o custo da terra urbanizada e com os recursos e facilidades previstos na Legislação, como a Lei 6.766/79, que estabelece o parcelamento do solo, assumem valores muito acima das possibilidades daquelas camadas mais singelas, economicamente, impingindo, naturalmente uma exclusão dessa massa populacional para as bordas periféricas dos municípios, pois as construções ficam a custos inacessíveis à aquisição.

Logo, resulta na escassez de áreas para pessoas de baixa renda nos centros urbanos, concentrando a oferta de serviços e equipamentos urbanos em diminutas áreas das cidades, enquanto o mercado formal continua não oferecendo opções viáveis de acesso ao solo e à moradia para os grupos socioeconômicos mais desprovidos, ocasionando a invasão de áreas privadas, públicas, preservações permanentes e reserva legal, formando loteamentos irregulares.

Atualmente, inúmeros municípios no país não são legalizados, esta deficiência de informações sobre a regularização fundiária urbana causa um déficit e uma parcela mínima da população brasileira tem a ciência de que para um processo de regularização necessita-se de uma análise do processo histórico da ocupação irregular e uma apresentação detalhada dos procedimentos a serem realizados na área irregular para instaurar a Reurb.

Em relação à habitação, 3.890 (69,8%) municípios tinham, em 2017, algum tipo de estrutura responsável pelas políticas habitacionais. Além disso, 3.319 municípios (59,6%) têm Conselho Municipal de Habitação, mas pouco mais da metade (1.680) havia se reunido ao menos uma vez no período de 12 meses. Entre as situações relacionadas à precariedade nas condições de habitação, a mais comum foi a presença de “loteamentos irregulares e/ou clandestinos”, registrada em 3.374 municípios (60,6%). (IBGE,2018)

## 2.4 Ditames da Lei 13.465 de 2017

Os quadros 1 ao 34 apresentam a síntese dos artigos 9º ao 42 da Lei 13.465/2017 para melhor esclarecimento.

### QUADRO1 – ARTIGO 9

Ficam estabelecidas no território nacional normas gerais e procedimentos para empregar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), onde engloba medidas:

- Jurídicas;
- Urbanísticas;
- Ambientais;
- Sociais atribuídas à incorporação dos núcleos urbanos informais;
- Titulação de seus proprietários.

A legitimação fundiária será destinada somente para os núcleos urbanos informais comprovados até 22 de dezembro de 2016.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

### QUADRO 2 – ARTIGO 10

Constituem os objetivos da Reurb a serem observados pelos entes políticos:

- Identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes;
- Criar unidades imobiliárias compatíveis com o planejamento urbano;
- Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos informais regularizados;
- Promover a integração social e a geração de empregos e renda;
- Garantir o direito social à moradia digna, condições de vida adequadas e efetivação da função social da propriedade;
- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- Prevenir a formação de novos núcleos urbanos informais;
- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- Franquear participação dos interessados nas etapas da Reurb.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 3 – ARTIGO 11**

Consideram-se:

- Núcleo urbano: assentamento humano de uso urbano constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento, independente da propriedade do solo;

- Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes;

- Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerando tempo de ocupação, edificações, localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos;

- Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis e obter a anuência dos respectivos titulares de direitos, culminando na matrícula destes imóveis;

- Certificação de regularização fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb constituído do projeto de regularização fundiária aprovado.

- Legitimação de posse: reconhecimento da posse do imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição do direito real de propriedade, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

- Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

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

- Para fins de Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edíficios.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 4 – ARTIGO 12**

A aprovação municipal da Reurb de que trata no art. 10º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regulação fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado. Os estudos devem ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, compatibilizando com o projeto de regularização fundiária, contendo elementos constantes dos artigos 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e aplicados somente às parcelas dos núcleos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo informal não afetada pelos estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 5 – ARTIGO 13**

A Reurb compreende duas modalidades:

1º. Reurb de Interesse Social (Reurb-S): núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

2º. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): ocupados por população não qualificada;

A modalidade de Reurb-S será isenta de custas, emolumentos e os seguintes atos registrais:

- O primeiro registro no qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- O registro de legitimação fundiária;
- O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- A primeira averbação de construção residencial;
- A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- Primeiro registro do direito real de laje;
- Fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Os cartórios que não cumprirem, retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas ficarão sujeitos as sanções previstas.

Com a disponibilidade de equipamentos e infraestruturas para a prestação de serviço de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização dos serviços.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 6 – ARTIGO 14**

Poderão requerer a Reurb:

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

- Os beneficiários individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais ou associações civis nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

- O Ministério Público e os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terrenos e loteadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 7 – ARTIGO 15**

Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- A legitimação fundiária e a legitimação de posse;

- A usucapião;

- A desapropriação em favor dos possuidores;

- A arrecadação de bem vago;

- O consórcio imobiliário;

- A desapropriação por interesse social;

- O direito de preempção;

- A transferência do direito de construir;

- A requisição em caso de perigo público iminente;

- A intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular;

- A alienação de imóvel pela administração pública para seu detentor;

- A concessão de uso especial para fins de moradia;

- A concessão de direito real de uso;

- A doação;

- A compra e venda.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 8 – ARTIGO 16**

Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurada pelo Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitoras do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 9 – ARTIGO 17**

Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 10 – ARTIGO 18**

Os Municípios e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZIES), no âmbito da política municipal de ordenamento de seus territórios.

Considera-se ZIES a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A Reurb não está condicionada à existência de ZIES.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 11 – ARTIGO 19**

O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**QUADRO 12 – ARTIGO 19 (CONTINUAÇÃO)**

- 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, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados;

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

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

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

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

- Domínio público.

Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para processamento e efetivação da Reurb.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 13 – ARTIGO 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 para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística no prazo de trinta dias.

Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados ou não encontrados serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de trinta dias.

A ausência de manifestação dos indicados será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

Se houver impugnação apenas em uma parcela da área, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito do notificado sobre o imóvel objeto da Reurb.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 14 – ARTIGO 21**

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

Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e conste sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá ser informado ao Poder Público e ao juízo.

Será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis, assim como das posses existentes, visando identificar casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

A mediação facultará ao Poder Público promover a alteração no auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

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

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 15 – ARTIGO 22**

Decorrido o prazo sem impugnação a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis e averbado nas matrículas. A averbação informará:

- A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- As matrículas e, se possível, a área abrangida em cada uma delas;
- A existência de área cujas origens não tenham sido identificadas em razão de imprecisões dos registros anteriores.

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 áreas remanescentes.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 16 – ARTIGO 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.

Apenas na Reurb-S a legitimação fundiária será ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade;
- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

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.

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

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.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 17 – ARTIGO 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 na Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 18 – ARTIGO 25**

A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza de posse, o qual é conversível em direito real de propriedade.

A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por *ato inter vivos* e não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 19 – ARTIGO 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.

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, perante o registro de imóveis competentes.

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.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 20 – ARTIGO 27**

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização aquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 21 – ARTIGO 28**

A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- O requerimento dos legitimados;
- Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- Saneamento do processo administrativo;
- Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- Expedição da CRF pelo Município;
- 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.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 22 – ARTIGO 29**

A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 23 – ARTIGO 30**

Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados, assim, classificadas modalidades da Reurb; processar, analisar e aprovar os processos de regularização fundiária; e emitir a CRF.

Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação será de responsabilidade do ente federativo instaurador. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, principalmente, o requerimento.

A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que justifique.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 24 – ARTIGO 31**

Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

- Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

- Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados e quando houver recusa da notificação por qualquer motivo. A ausência de manifestação dos indicados será interpretada como concordância com a Reurb.

Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o Poder Público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento. Fica dispensado, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

**QUADRO 25 – ARTIGO 32**

A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei. Assim, na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 26 – ARTIGO 33**

Compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

- Reurb-S: operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

- Reurb-E: a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

- Reurb-E sobre áreas públicas: se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 27 – ARTIGO 34**

Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para impedir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

O modo de composição e funcionamento das câmaras será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF. Os Municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição. Os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 28 – ARTIGO 35**

Um projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), elaborado por um engenheiro civil, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) desenvolvido pelo arquiteto, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

- A planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

- O estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

- O projeto urbanístico;

- Os memoriais descritivos;

- A proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

**QUADRO 29 – ARTIGO 35 (CONTINUAÇÃO)**

- O estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- O estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- O cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;
- O termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 30 – ARTIGO 36**

É regulamentado que o projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo:

- Indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- As unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- Eventuais áreas já usucapidas;
- Medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- Medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- Obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- Outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

**QUADRO 31 – ARTIGO 36 (CONTINUAÇÃO)**

- Rede de energia elétrica domiciliar;  
- Soluções de drenagem, quando necessário;  
- Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 32 – ARTIGO 37**

Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 33 – ARTIGO 38**

Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - Implantação dos sistemas viários;

II - Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

As responsabilidades que trata deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 34 – ARTIGO 39**

Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

É indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 35 – ARTIGO 40**

O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;
- Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 36 – ARTIGO 41**

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- O nome do núcleo urbano regularizado;
- A localização;
- A modalidade da regularização;
- As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

**QUADRO 37 – ARTIGO 42**

O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Fonte: LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

### 3 ESTUDO DE CASO

#### 3.1 Jardim Manchete

Apresenta-se neste Trabalho o case do Núcleo Jardim Manchete no Distrito de Penedo em Itatiaia/RJ, em processo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, nos termos do Inciso II, artigos 9º e sucedâneos da Lei 13.465/17, que classifica como Núcleo Urbano Informal, cujo histórico sintetizado tem natividade em terras do extinto conglomerado empresarial, Bloch Editores, que era o maior parque gráfico do país, tendo em seu portfólio, propriedade da revista de maior circulação até então, que era a Revista Manchete e extinta TV Manchete, competindo diretamente com o Grupo Chateaubriand, que tinha rivais as revistas *O Cruzeiro* e também extinta *TV Tupi*, que grandes ícones do mercado editorial e de comunicação do País por décadas.

Adolpho Bloch, fundador do grupo Bloch Editores, tinha compromissos ambientais de replantio por conta do alto consumo de celulose, advindas da madeira para a fabricação do papel utilizado nas revistas, valendo-se de áreas do Vale do Paraíba Fluminense e Paulista, utilizando vastas extensões de terras, que mediava a região de Itatiaia até o município de Queluz no estado de São Paulo. O Eucalipto, principal espécie do replantio, até hoje existe em fazendas lindeiras àquela região, existindo ainda áreas preservadas com plantações geridas pelo síndico da massa falida, mantendo para que resultados advindos financeiramente possam saldar parte de passivos, notadamente trabalhistas e, passivos de todas as ordens de dívidas em geral do grupo.

Com o grupo falido, a área exposta, sendo próxima de uma região central e mundialmente conhecida, como é o distrito de Penedo e com pouca fiscalização, houve uma ocupação da área, que pela ligação ao Grupo, ficou conhecido como Jardim Manchete. Como todas as ocupações, os imigrantes buscaram um local para abrigo. Paulatinamente foram melhorando seus “barracos” e, passada duas décadas vê-se construções de melhor qualidade, ainda que sem nenhuma estrutura urbana básica, o que será possível, após a regularização efetiva da Gleba (Figura 1) e de suas frações (lotes), nos termos da Legislação citada.



Figura 1 – Gleba do Núcleo Jardim Manchete em Planta

Fonte: Engenharia Legal – UNIFOA (2019)

A partir do instante em que o núcleo se estabelece no território invadido, estima-se estar no direito e é legítimo, pois houve uma convivência do poder público ou estava ausente na época das invasões. A população exige o kit cidadania que é composto por educação, água potável, tratamento de esgoto, energia, pavimentação e todos os suportes que os serviços públicos podem oferecer, como escola e posto de saúde para que supram suas necessidades. A cidadania é altamente legítima, mas até determinado momento, não podiam ser feitos investimentos mais substantivos nessas áreas pelo fato de ser, até então, uma área privada e invadida.

### **3.2 Início da Regularização**

Com o advento da Lei 13.465/2017, o município a partir de instantes em que pode torná-lo de utilidade pública para fins de desapropriação, realizou o ressarcimento de algum valor a massa falida da Rede Manchete, tornando-se então uma área em que o poder público pode construir e aplicar a cidadania. E com a edição da Lei 13.465/2017, começou o levantamento da área, cadastros sociais, diagnósticos e a defensoria pública adentraram para auxiliar dentro do processo da regularização fundiária.

Com a realização dos procedimentos nos termos da Legislação, do artigo 9º ao artigo 42 da Lei 13.465/2017, o núcleo Jardim Manchete foi classificado na modalidade de Reurb-S, que são núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, que teve uma ocupação irregular e demarcação de maneira inadequada e que será isenta de custas, emolumentos e atos registrares para a realização da Reurb.

Para dar início ao processo de Regularização Fundiária Urbana, os procedimentos se consistem no desenvolvimento de ações jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais para que se alcancem os ordenamentos territoriais e a titulação das propriedades, sendo necessário o levantamento de todos os núcleos urbanos que necessitam de regularização, organizá-los e assegurar que todos os moradores terão direito aos serviços públicos.

### 3.3 Procedimentos

As medidas jurídicas são responsáveis pelas documentações pendentes que fornecem a segurança sobre a ocupação de uma área pública ou privada. Com a falta dessas documentações, não é garantido à plena propriedade ao morador, enquadrando e possibilitando o recebimento do benefício do direito da Reurbanização.

As medidas urbanísticas são desenvolvidas para regularizar a cidade, garantindo a implantação da infraestrutura essencial, que se consiste em energia, esgoto e fornecimento de água. Havendo necessidade, o poder público pode se responsabilizar pela realocação de algumas famílias, caso sua moradia estiver sujeita a desmoraonamento, enchentes ou em locais contaminados.

As medidas ambientais têm como seu principal objetivo constituir a adequação ambiental dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e sustentabilidade da intervenção.

As medidas sociais contribuem para o beneficiamento da população como um todo e no caso do Jardim Manchete, com o processo de Reurb ministrado através do convênio desenvolvido pelo UniFOA em parceria com a Prefeitura de Itatiaia/RJ, denominado Engenharia Legal, proporcionando direitos à moradia e direitos de cidadania, podendo melhorar a qualidade de vida.

Todas essas medidas são essenciais para promover uma qualidade de vida digna aos moradores de áreas irregulares que geralmente são uma população carente, que mais sofrem com os impactos da moradia ilegal, mas também proporcionar as operações imobiliárias uma segurança jurídica e equilíbrio ambiental.

As políticas públicas devem estar focadas na consolidação dos procedimentos da regularização fundiária urbana para atingir a melhoria no controle da gestão territorial, uma vez que com os imóveis regularizados, contribuirá com as receitas e impostos poderão ser cobrados. O que se espera é o fortalecimento da democratização do país, resgate a cidadania da população e garantia da execução do direito previsto na Constituição Federal.

### 3.4 Instauração da Regularização Fundiária

Através de convênio com a Defensoria Pública o Centro Universitário de Volta Redonda (UniFOA) ingressou no caso do bairro Jardim Manchete, e propôs aos universitários do curso de Engenharia Civil o desafio de auxiliar no processo da regularização fundiária, através de um grupo cumprindo a carga horária de estágio e outros exercendo monitorias.

Foram desenvolvidos levantamentos aerofotogramétricos, com a utilização do drone FOA AIR 001 (Figura 2), realizando o levantamento da grande área e as demarcações para o parcelamento dos lotes, desenvolvendo a gleba individual de cada lote e o memorial descritivo, para que toda documentação assinada pelo profissional habilitado a esse mister, que é o Engenheiro Civil, comparecendo a Prefeitura com respaldo da Defensoria pública, do Ministério Público e própria Prefeitura. Depois dos projetos aprovados, é remetido com instrumento de utilidade pública de desapropriação ao juízo da comarca de Itatiaia, desempenhando a homologação de todo o processo técnico, social e cartorário, iniciando-se o registro e o parcelamento daquela matrícula de uma grande gleba, criando matrículas individuais, totalizando em 194 matrículas, e pertencente a um titular de direito cadastrado naquela localidade.



Figura 2 – Levantamento Topográfico utilizando o Drone

Fonte: Engenharia Legal – UNIFOA (2019)

O Jardim Manchete é mais de um dos casos que necessitava da dedicação do poder público, para que o município pudesse após a desapropriação, disponibilizar à população o kit cidadania, deste modo executando o arruamento, as obras de infraestrutura, de águas pluviais, e todas as satisfações das necessidades da cidadania e políticas públicas efetivas que a partir de um trabalho de engenharia pode ser regularizado ou viabilizado. Os lotes divididos e numerados (Figura 3) e a linha do tempo das atividades realizadas (Figura 4).



Figura 3 – Gleba do Núcleo Jardim Manchete vista pelo Drone

Fonte: Engenharia Legal – UNIFOA (2019)

## LINHA DO TEMPO DA ENGENHARIA LEGAL NO NÚCLEO JARDIM MANCHETE

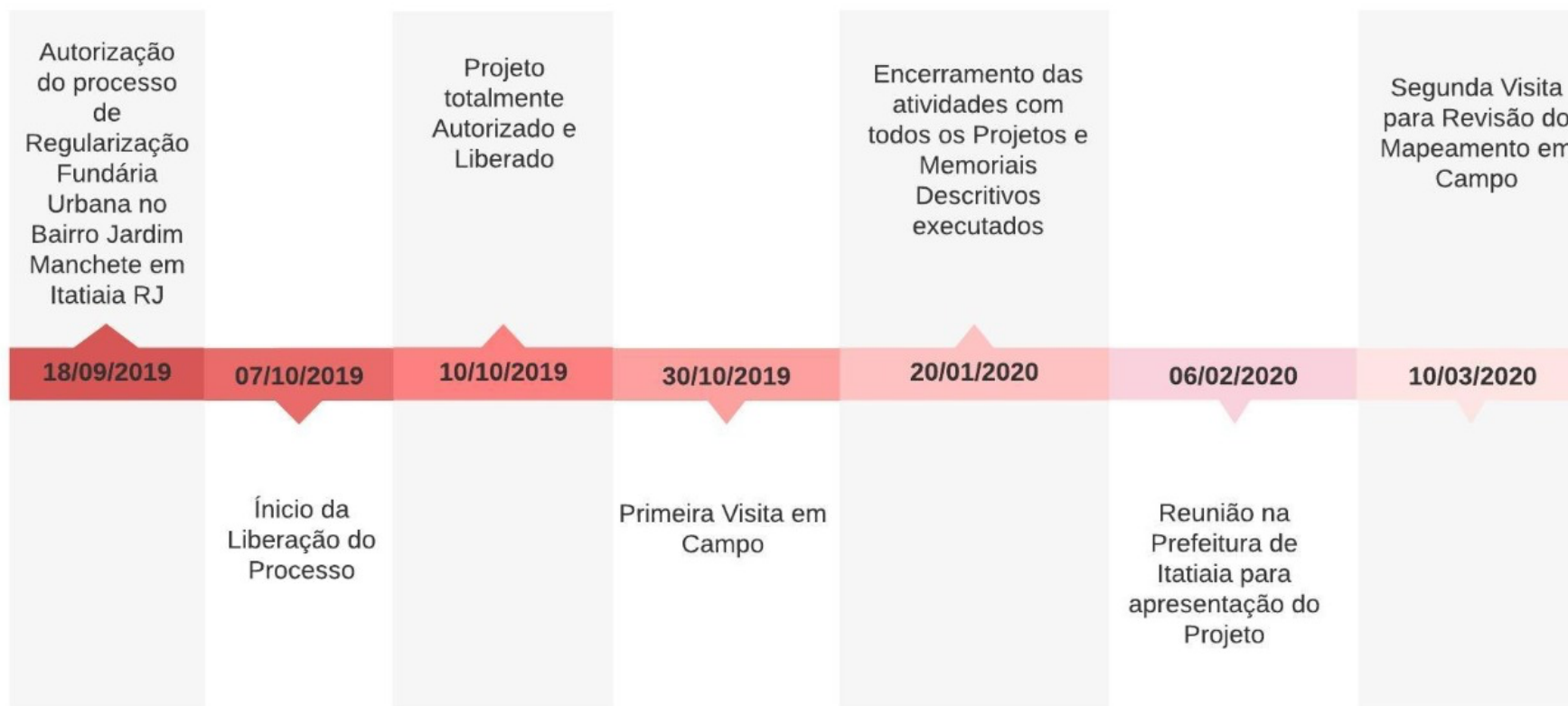


Figura 4 – Linha do tempo das atividades no Jardim Manchete  
Fonte: Autores

## 4 RESULTADOS

O direito à moradia é um direito fundamental e possui ligação com políticas públicas urbanas, assegurado no art. 6º da Constituição Federal de 1988, além disso, deve sempre estar associado e proporcionando outros direitos sociais. Devido à complexidade e importância desse direito, necessita da participação estatal para sua realização.

A discussão sobre regularização fundiária urbana deveria ser uma das prioridades do Poder Público, primordialmente diante da realidade brasileira de crescimento desordenado e informal dos municípios, sendo necessário que se desagregue das demandas do capital e passem a servir à sociedade como um todo.

Com o crescimento dos espaços ilegais, sendo considerados como moradias para muitos cidadãos, designou-se o termo favelas, onde vivem muitas famílias que foram em busca da melhoria de vida e oportunidades no mercado de trabalho.

No entanto, é possível afirmar que a regularização fundiária busca, justamente, garantir que a função social da propriedade seja concretizada e, com o direito à moradia, na medida em que surge como um artifício capaz de dar efetividade ao direito.

O processo de regularização realizado no núcleo Jardim Manchete em Itatiaia/RJ contou com vários profissionais competentes que atuam na área de Engenharia Civil para realizar o levantamento topográfico, desenvolvimento na gleba com área total de aproximadamente 73.517,27m<sup>2</sup> juntamente com o memorial descritivo, em aproximadamente seis meses, contando com prazos para autorização, revisões e recesso de final de ano, regularizando 194 lotes, contemplando 400 famílias e mais de 1.600 pessoas, resgatando a cidadania dessa população. A documentação está em análise nos órgãos competentes, sendo assim, quando estiver disponível para a retirada, será entregue aos beneficiários da Reurb.

## 5 CONCLUSÃO

A regularização fundiária urbana (Reurb) tem sido um objetivo de diversos governos por muitos anos, ainda assim, possuem inúmeras razões que dificultam a sua realização efetiva, a motivação apenas política é uma delas. Posto isto, a Lei nº 13.465/2017 e seus novos instrumentos são apropriados para resolver as irregularidades fundiárias urbanas brasileiras, se realizadas com motivação política, apoio do Poder Público e dos Governos para efetivar o direito de propriedade de forma plena.

Apresentado paulatinamente os processos da Regularização Fundiária e com o Poder Público assumindo posição proativa a fim de concretizar o direito de propriedade pleno, assegurando aos moradores os direitos aos serviços públicos como consta no art. 10 na Lei 13.465/2017, proporcionando segurança para investimento mobiliário aos proprietários das residências de locais informais e dado à importância da Regularização Fundiária Urbana para a população, está esclarecido o direito à moradia perante a Lei e necessidades do processo de Reurb, alcançando o objetivo do trabalho em esclarecer o processo de legalização formal da titularidade de propriedade em áreas irregulares, fazendo uso das prerrogativas constantes na Lei 13.465/2017 de forma simplificada resultando assimilação dos conceitos.

De natureza igual ao que foi realizado no núcleo Jardim Manchete no Distrito de Penedo em Itatiaia/RJ, os instrumentos, procedimentos e Leis podem ser utilizados para regularizar áreas de diversos municípios em todo o território nacional, que sofre com a falta de regularização, sendo uma das maiores mazelas do país, pois, apesar de ser norma constitucional de aplicação imediata ao acesso de moradia adequada, não vem sendo colocado em debate, trazendo contigo a falta de terra legalizada e urbanizada, e conseqüentemente a falta de cidadania.

Convém aos responsáveis do processo de Reurb, por exemplo, Cartórios, Prefeituras, Prestadores de Serviços Públicos, População Beneficiada, Ministério Público, Judiciário e Defensoria Pública, requerer uma posição eficiente a fim de concretizar o direito de propriedade pleno. Compete a cada um o “querer fazer”, visto que inúmeras dificuldades vão existir, mas todos trabalhando juntos, com motivação

para cumprir com a Lei, teremos cidades em todo o país com imóveis regularizados e população com qualidade de vida.

A atuação do Engenheiro Civil na regularização fundiária urbana vai além de fornecer cidadania às famílias que vivem de forma irregular, é um ato social, que gera um retorno financeiro alto, com deficiência em profissionais que atuam na área e vários municípios em todo o país que necessitam do serviço prestado, como é regulamentado no art. 35 da Lei nº 13.465/2017, onde é obrigatório a elaboração de procedimentos somente por profissional competente e acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), sendo um mercado de trabalho específico da área de Engenharia Civil, escancarando a importância do profissional.

Com esses instrumentos apresentados neste trabalho, será quebrado o mito de que a reforma é ilusória e improvável, eis a ferramenta para combater a irregularidade, onde milhares de domicílios urbanos ocupados por população de baixa renda são irregulares, tornando a solução do problema da sociedade brasileira que vivem no ostracismo, sem garantia de ter um lar adequado para sua família e vivendo em uma desigualdade social. Sendo a Regularização Fundiária Urbana a política necessária para a garantia da dignidade da pessoa humana e o direito a cidadania a todos os brasileiros.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Maria Ester Lemos de. **Regularização Fundiária de Favelas: o caso hbb.** 2008. 159 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Área de Concentração: Planejamento Urbano, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2008. Disponível em: [https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/6352/1/2008\\_%20MariaEsterLAndrade.pdf](https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/6352/1/2008_%20MariaEsterLAndrade.pdf). Acesso em: 18 abr. 2020.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; BRUNO, Ana Paula; SILVA, Roberta Pereira da. **Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei federal nº 11.977/2009.** Brasília: Ministério das Cidades, 2012. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Regularizacao\\_Fundiaria/cartilha\\_11977.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Regularizacao_Fundiaria/cartilha_11977.pdf). Acesso em: 18 abr. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988.** Brasília, DF, Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 01 set. 2020.

**BRASIL TEM MAIS DE 5,1 MILHÕES DE DOMICÍLIOS EM SITUAÇÃO PRECÁRIA, APONTA IBGE: CORONA VIRUS.** Rio de Janeiro, 19 maio 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/05/19/brasil-tem-mais-de-51-milhoes-de-domicilios-em-situacao-precaria-aponta-ibge.ghtml>. Acesso em: 19 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Regularização Fundiária. Brasília, DF, 08 de setembro de 2017. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 08 mar. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 10 de julho de 2001. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm). Acesso em: 15 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 28 maio. 2020.

CIDADE E MOVIMENTO: **Mobilidades e interações no desenvolvimento**. 1. ed. Brasília: IPEA, 2016. ISBN 978-85-7811-284-4. Disponível em: [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Cidade%20e%20movimento\\_mobilidades%20e%20intera%C3%A7%C3%B5es%20no%20desenvolvimento%20urbano%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Cidade%20e%20movimento_mobilidades%20e%20intera%C3%A7%C3%B5es%20no%20desenvolvimento%20urbano%20(1).pdf). Acesso em: 3 jul. 2020.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **MUNIC 2017: 48,6% dos municípios do país foram afetados por secas nos últimos 4 anos**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/21636-munic-2017-48-6-dos-municipios-do-pais-foram-afetados-por-secas-nos-ultimos-4-anos>. Acesso em: 30 ago. 2020.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. DIREITO URBANÍSTICO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. **Revista de Direito da Cidade**, [s.l.], v. 10, 25 jul. 2018. Universidade de Estado do Rio de Janeiro. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2018.32734>.

SILVA, Luiz Inácio Lula da; ALMEIDA, Marcio Fortes de; ROLNIK, Raquel; SCHASBERG, Benny. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PLENA**: referências conceituais. Campinas: Tecnopop, 2007. 304 p. Disponível em: [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_Plena\\_Referencias\\_Conceituais.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf). Acesso em: 20 abr. 2020.