

FELIPE CESAR AMORIM GOMES

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIARIA URBANA**

CURSO DE DIREITO- UNIEVANGELICA

2022

FELIPE CESAR AMORIM GOMES

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA URBANA**

Monografia apresentada ao Núcleo de trabalho de curso da UniEvangélica, como exigência parcial para obtenção do grau em bacharel em Direito sob orientação do Prof. M.e. Alessandro Gonçalves da Paixão.

ANAPOLIS – 2022

FELIPE CESAR AMORIM GOMES

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA URBANA**

Anápolis, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

Banca Examinadora

---

---

Dedico este trabalho inicialmente a Deus e a São Filipe Neri por me permitir viver esse sonho e concluir essa etapa de meu sonho, por ter me guiado durante este percurso, nos momentos de fraqueza me rechaçou com forças, força essa que me manteve firme até aqui e mesmo em períodos de desespero, dificuldades, desânimo esteve comigo auxiliando-me.

## **AGRADECIMENTO**

Agradeço inicialmente meus pais que não mediram esforços para estar neste lugar, se abdicando de momentos e recursos para me ver concluindo essa jornada. suas orações me trouxeram até aqui. Dirce Alves Amorim Gomes e Paulo Cesar Gomes o meu sonho de nada seria sem vocês.

Em segundo, minhas duas bases durante a vida acadêmica. Brenda Rodrigues Patrício e Maria Eduarda Martins, vocês foram essenciais cresci muito não só como aluno mais como pessoa, aprendi observando vocês o valor da dedicação e da humildade, apenas gratidão.

E em Especial ao meu orientador, por ter me conduzido durante esse caminhar inúmeras lições ficaram enraizadas. Através de seu incentivo, disponibilidades e dedicação foi fundamental para que esse trabalho fosse confeccionado. Professor Me. Alessandro Gonçalves da Paixão, todo respeito e admiração pelo seu eu profissional.

Ademais, teço também à instituição de ensino UniEvangelica, a qual foi essencial no meu processo de formação profissional, pela dedicação, e por tudo o que aprendi ao longo dos anos do curso.

## RESUMO

Com a conversão da medida provisória em Lei 17.465 trouxe uma nova roupagem a matéria de regularização fundiária. Este trabalho pretende analisar o processo regulatório implementado no sistema brasileiro, quanto ao instituto da regularização fundiária urbana, e apontar as alterações advindas da Lei 13.465/2017, buscar a compreensão do procedimento aplicável ao instituto regulatório considerando, também, que a construção de um sistema legislativo na política urbana brasileira, em consubstanciação com o reconhecimento e da efetividade do princípio da função social da propriedade e do direito à moradia respaldando seus efeitos em todo a ordem jurídico urbanista e para sociedade. Ao longo dessa Monografia pretende-se abordar as a evolução histórica referente a matéria, sua conceituação bem como sua importância em contraste com os problemas relativos a aqueles que não se encontram em situação regular. Visa-se também apresentar as inovações tragas pela lei 17465 de 2017 as medidas presentes no ordenamento jurídico/político e no fulcro mostrar o percurso, o passo que se deve percorrer se valendo do procedimento administrativo de regularização fundiária. Em consubstancia apontar os efeitos a serem colhidos com a política de regularização fundiária e mostrar o levantamento da matéria pelo poder judiciaria, respectivamente dívida em três capítulos. A metodologia utilizada é a de compilação bibliográfica e estudo de posicionamento jurisprudencial e doutrinários.

**Palavras-chave:** Procedimento, Administrativo, Regularização, Fundiária, Registro.

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>2</b>
1.1 Conceito. ....	2
1.2 Evolução história dentro do ordenamento jurídico.....	6
1.3 Importância da regularização fundiária. ....	8
1.4 Problemas dos imóveis em situação de irregularidade. ....	11
<b>CAPÍTULO II – INOVAÇÕES E MEDIDAS PREVISTA NA LEI Nº 17465 .....</b>	<b>14</b>
2.1 Medidas .....	14
2.1.1 Medidas ambientais .....	15
2.1.2 Medidas sócias .....	16
2.1.3 Medidas urbanísticas .....	18
2.1.4 Medidas judiciais .....	18
2.2 Procedimentos administrativo .....	19
2.2.1 <i>Procedimento da Regularização Fundiária Urbana Inominada – (REURB-I).....</i>	<i>21</i>
2.2.2 <i>Procedimento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico – (REURB-S e REURB-E) .....</i>	<i>22</i>
<b>CAPÍTULO III – CONSEQUENCIAS.....</b>	<b>27</b>
3.1 Impacto/efeitos do procedimento administrativo de regularização fundiária.....	27
3.1.1 Ao Possuidor .....	30
3.1.2 Administração Pública.....	32
3.2 Inovações na lei 17.465 de 2017. ....	33
3.3 jurisprudências relacionadas.....	35
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>37</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>39</b>

## INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana conhecida comumente pela sigla Reurb. Se apresenta no ordenamento jurídico como política firmada em comunhão entre os entes federativos que visa solucionar a situação de irregularidade dos imóveis, tendo por finalidade a incorporação dos núcleos urbanos informais e a eventual titularizada do possuidor irregular.

A teor da lei que estabelece as diretrizes da regularização fundiária, a lei nº 17465 de 2017. Traz no seu corpo medidas de caráter jurídico, esta tem em seu cerne principal a preocupação em sanar a situação de irregularidade habitacional conferindo o título abarcado de segurança jurídica legitimando a ocupação. Atenta também para assegurar com que medidas urbanísticas possam ser aplicadas de forma efetiva aos núcleos informais viabilizando quando possível infraestrutura essencial (fornecimento de energia, água, esgoto, entre outros). Visa corrigir a inobservância que os imóveis irregulares não em relação as políticas de preservação ambiental. Já por fim amolda-se a realidade social do povo brasileiro tendo em vista que almeja atingir todos atentando-se a sua situação econômica desde pessoa com poder aquisitivo alto/médio e baixo.

A importância da regularização fundiária se mostra, mais do que nunca, indispensável para a efetivação do direito social a moradia somado ao supra princípio da dignidade da pessoa humana. Determinado a sua indispensabilidade a lei apresenta como se dará a regularização, a qual se estabelece através do processo administrativo estabelecido, posto que se faz necessário compreendê-lo já que é o caminho que se busca alcançar a benesse há propriedade.

## **CAPÍTULO I – REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA**

O presente trabalho proposto pretende examinar, exhibir e levantar questões relacionadas ao procedimento administrativo de regularização fundiária urbana, o qual é estabelecido pela lei 17.465 de 2017. Compreender a definição e a importância sobre o que é REURB, a evolução dentro do ordenamento jurídico, os problemas que orbitam o imóvel irregular, as inovações trazidas pela lei vigente que regula a matéria bem como as medidas estabelecidas, os efeitos a serem gerados bem como o impacto no mundo jurídico e o procedimento aplicável.

### **1.1 Conceito.**

Com base no valor da dignidade humana, o supra princípios e porta constitucional criado para manter e consolidar os valores da pessoa humana. Como Abbargnaldo apontou ao compará-lo com a segunda fórmula do imperativo categórico de Kant: "Para tratar os humanos dessa forma, seja em você ou em qualquer outra pessoa, sempre há um propósito, não apenas como um meio." Ao explicar a fórmula de Kant, o filósofo diz que todos têm um valor que não pode ser medido pelo valor monetário ou qualquer outro meio, mais um valor intrínseco, algo inerente a ele, essencial, adequado e especial, denominado dignidade da pessoa humana. Acrescenta, ainda, que coisas com valor mensurável podem ser substituídas, pois coisas que não podem ser substituídas nada têm a ver com a dignidade que o diz possuir (ABBARGNALDO, 2012).

A carta constitucional apresenta uma série de princípios amplamente ligados ao da dignidade da pessoa humana, o poder de abstração de uma norma principiológica e muito mais ampla quando se observada as normas não principiológicas. Deste supra princípios emergem direitos e deveres elencados na lei

maior que são de suma importância para o tema dessa monografia o direito à propriedade e o direito à moradia. O primeiro e o direito à propriedade estabelecido entre os direitos e garantias individuais, preconiza que a propriedade é o direito real por excelência, por abranger a coisa em todos os seus aspectos, sujeitando-a totalmente ao seu titular. É a plenitude do direito sobre a coisa, composta pela unicidade de poderes interligados (COSTA 2003). O segundo é o direito à Moradia estabelecido entre os direitos sociais e coletivos. Ao emendar o texto constitucional trazendo em seu bojo o direito social a moradia o estado se compromete com seu povo a estabelecer, criar, incorporar e efetivar políticas públicas garantindo o mínimo e visando o máximo a cada cidadão (INÁCIO 2002).

Dignidade da pessoa humana, propriedade e Moradia são os três pilares que sustentam a regularização fundiária urbana, objeto central dessa monografia. Define-se regularização fundiária como sendo:

Processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento. Além disso, determina o [...] resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (ALFONSIN, 1997, p. 24).

Regularização fundiária urbana guarda relação com os dogmas constitucionais sua definição perpassa o campo jurídico administrativo respaldando em demais esferas, respingando além do campo jurídico, no campo social, urbano e ambiental. Como forma de efetivar o direito à moradia, o direito à propriedade e efetivar o homem quanto sua inerente dignidade emerge no ordenamento jurídico a política de regularização fundiária.

Além de estabelecer este direito básico, os poderes públicos também têm a responsabilidade de promover políticas públicas (sociais) para implementar este direito básico e concretizar a dignidade humana. A realização desse direito básico adquiriu uma nova forma de realização junto com a padronização dos direitos de uso do solo urbano. De maneira geral, é conceituada como um processo que inclui

medidas jurídicas, urbanas, ambientais, sociais e cadastrais, com o objetivo de incorporar os assentamentos informais ao ambiente jurídico da cidade (MAUX 2017).

O campo doutrinário estabelece inúmeras formas óticas de se observar a matéria, a principal dicotomia criada na doutrina e quanto a divisão em regularização; e regularização em sentido pleno e em sentido estrito: a regularização em sentido estrito, a sua finalidade, a saber, está relacionada apenas ao protótipo do registro sua única preocupação está em conferir a titulação ao possuidor irregular. A regularização plena adotada pelo Brasil, embora tenha gerado grande debate doutrinário nos últimos anos, envolve todos os aspectos levando em consideração questões ambientais, urbanas, jurídicas e sociais e cadastrais com o objetivo de incorporar os assentamentos informais ao ambiente jurídico da cidade, embora mais cara, está se mostra mais sólida e efetivamente mais eficaz tanto para a coletividade quanto para administrativo pública quanto pra o indivíduo (FERNANDES, 2011).

Dentre as medidas que existem na conceituação legal (medidas jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais), cada uma dá alguma garantia a quem ingressa no processo administrativo. As medidas legais/jurídicas e cadastrais garantem a segurança ou a titularidade do imóvel por meio dos mais diversos instrumentos jurídicos. Correspondem especificamente a soluções de problemas de domínio, referindo-se a situações em que residentes de áreas públicas ou privadas não têm legalmente certa titularidade sobre as suas ocupações, as medidas jurídicas vêm para sanar essa pendência na ocupação. (ARAUJO MOURA, 2017).

Apesar de sua relevância, medidas de caráter urbano são essenciais. Essa é uma meta que tende a ser alcançada por meio do processo de regularização fundiária. Medidas urbanísticas, corrigidas as irregularidades, podem inserir o núcleo informal seja inserido ao núcleo devidamente regulado e tudo que nela comporta, trazendo benefícios para esses assentamentos (ARAUJO MOURA, 2017).

Ao ser abordado, preocupou-se também em estabelecer mediadas ambientais uma vez que o Meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito difuso, portanto a sua proteção é de interesse de toda a coletividade. Considerando a

relevância do equilíbrio ambiental para a sadia qualidade de vida (ARAUJO MOURA, 2017).

A ocupação do solo urbano e em sua maior parte acompanhada por um vício que coloca o indivíduo em status de irregularidade muita das vezes o que leva ao morador irregular a se depender com esse problema são questões socioeconômica. De nada adiantaria estabelecer medidas jurídicas, urbanísticas ambientais se elas não puderem ser alcançadas pelas pessoas hipossuficientes. As medidas de caráter social vêm para garantir que pessoas em situação economicamente vulnerável, ou seja, pessoas de baixa renda possa usufruir da política pública de regularização (ARAUJO MOURA, 2017).

O intuito inicial não e aprofundar nas medidas estabelecidas no bojo da lei que disciplina a mateira, mas sim trazer sua conceituação a fim de fechar todas as arestas quanto a definição sobre o que vem a ser regularização fundiária. Nesse tocante assim estabelece o texto legal:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de 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, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. (BRASIL, lei nº 13.465 de 2017).

De todo modo, esta é a norma geral em vigor que rege a regularização fundiária urbana no país. Em suas linhas gerais, resguardou suas dimensões básicas, ao prever, dentre outros, que constituem objetivos da Reurb "criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano" e "constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes", de modo originário ou derivado. Em sintonia com a Constituição Federal.

## 1.2 Evolução história dentro do ordenamento jurídico

As questões históricas relacionadas ao assunto se entrelaçam com a história do Brasil, tendo como ponto de partida o descobrimento do Brasil. Pode dizer-se que o primeiro regime de uso do solo estabelecido em terras nacionais é o das capitanias hereditárias, que é uma concessão administrativa concedida a famílias lusitanas para usufruírem de grandes extensões de terra. O conceito proposto pelo uso da coroa, além do bônus, também tem o ônus de promover a ocupação efetiva do solo. fracassando nessa premissa instituiu-se a repartição do território pelos donatários no sentido de promover o povoamento e aproveitamento da terra, por meio da distribuição de sesmarias (sistema português, adaptado no Brasil, que normatizava a distribuição de terras) a destinação do território pelo outorgado terá a finalidade de pagar impostos ao cedente donatário. Estabeleceu o método de sublocação, que promoveu o assentamento e o uso efetivo da terra, mesmo assim os conflitos de terras no período colonial duraram muito tempo (ALVEAL, 2007).

Durante o período colonial, os conflitos pela propriedade da terra se intensificaram e a família real estava no caos as chamadas áreas aforadas denominadas “chãos terra”, perdurou por muito tempo até ele dentro do período imperial. Contudo aqui novos paradigmas foram estabelecidos marcado pela independência do país (1822), a edição da lei de terras (1850), a abolição da escravatura (1888) e a Proclamação da República (1889), marcos institucionais e sociais de grande importância e impacto no âmbito fundiário (RIBEIRO 2021).

O primeiro marco legal de competência originária foi a edição da lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, apelidada de “lei de terra”. Foi a primeira iniciativa que visava organizar a propriedade, carecendo de norma legal que regulasse a matéria houve-se a necessidade da confecção da lei. Em seu bojo consagra o direito à propriedade. Resposta do governo a abolição da escravatura, favorecendo o latifúndio (RIBEIRO 2021).

Como o transcorrer do tempo a confecção do diploma civil deu elementares a propriedade, embora questionáveis, mais importantes no marco da regularização fundiária. O Código de Bevilacqua de 1916 atribuiu à propriedade um caráter absoluto,

ou seja, inatingível, sem limitações ou quaisquer restrições ao seu exercício, pois o proprietário era considerado senhor da coisa e dela podendo fazer sobre sua propriedade o que bem quisesse (PINTO, 2020).

Em 1937, durante o período ditatorial de Vargas, a edição do Decreto lei n. 58, buscou dar segurança jurídica aos contratos de parcelamento de solo e estabelece regras gerais para ocupação do espaço urbano. O direito a propriedade agora seria limitado onde nenhuma propriedade poderia ferir terceiros, nesse viés propriedade passa então a ser um direito com certas restrições (MOTTA,1998).

No período em que se assentou no território a ditadura militar edita-se o Decreto lei n. 271 de 1967, criando a concessão do direito real de uso em terrenos públicos e privados para fins de regularização. Este decreto está em vigor até hoje. Pouco se passa e em 1979 elabora-se a Lei 6.766/79 Regulamenta o parcelamento de solo urbano; regula os contratos de compra e venda; abre espaço para a regularização fundiária; criminaliza loteadores, entre outras políticas urbanísticas. embora tenha a finalidade de regularizar os loteamentos, dificultou a regularização por parte da população carente, o que gerou vários loteamentos irregulares ou clandestinos. (AFONSO, 2020).

Como a advento da redemocratização uma nova carta constitucional se estabelece, a constituição de 88 apelidada no mundo jurídico como sendo constituição cidadã abre espaço no seu corpo legal para elucidar questões urbanísticas dentre diversos dispositivos que regula questões de propriedade. O ponto mais marcante e condicionante que a propriedade está submetida a chamada função social, tem-se a seguinte redação:

Art. 5º, XXII – é garantido o direito de propriedade.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, constituição federal, 1988).

Em 2000, entra no corpo constitucional a emenda constitucional nº 26 que acrescenta entre os direitos sociais, a moradia. A emenda abre porta para aprovação e entrada em vigor do estatuto da cidade Lei 10.257/01 que, entre outras questões, considera a regularização fundiária como diretriz da Política Urbana (MARTINS, 2021). Conforme estabelece o artigo 2º, inciso XIV, preconiza: "regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais" (BRASIL, 2001).

Durante o governo Lula (2003 – 2011) diversas medidas foram fundamentas para o avanço da regularização fundiária no brasil o primeiro ponto importe para a matéria foi a Resolução CONAMA 369 Possibilita a regularização fundiária em áreas de proteção Ambiental. O segundo foi a edição da Lei n. 11481 que define mecanismos para a regularização fundiária em terras da União. O terceiro marco e o mais importante quando se observa o tema hora analisado foi a edição da lei 11977 lei do programa minha casa minha vida. Trouxe um novo conceito para a aprovação de projetos de regularização fundiária de interesse social, integrando o licenciamento urbanístico ao ambiental (AFONSO 2020).

Posteriormente entra em vigor após a conversão da medida provisória nº 759 de 2016 a Lei nº 17465 de 2017 revogando a lei do programa minha casa minha vida regulando inteiramente a matéria. Cria novos institutos para efetivar a regulação do imóvel informal bem como estabelece o procedimento admirativo a ser observado para garantir ao possuidor irregular a titulação de seu imóvel. A qual esta lei vigora atualmente e objeto desse trabalho (AFONSO 2020).

### **1.3 Importância da regularização fundiária.**

Como se observa, a Constituição Federal de 1988 consagra, expressamente, desde a publicação da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, em seu art. 6º, o direito social à moradia. Sua concretização, todavia, não é realizada de forma satisfatória, face as políticas públicas inapropriadas ou ausentes, que terminaram por multiplicar as irregularidades, ora pela inadequada

atividade legiferante, ora pelo descumprimento do poder-dever de polícia, caracterizado pela falta de fiscalização.

Nesse caminhar, procurou-se analisar, neste trabalho, como a regulamentação administrativa da legislação pertinente à regularização fundiária urbana pode auxiliar a promover, com celeridade e segurança, a cidadania e a inserção social de seus beneficiários, no que respeita ao direito de moradia. Por hipótese, assumiu-se que tal regramento é um meio eficaz (eficácia jurídico-formal) para alcançá-la, perseguindo sua efetividade (eficácia social).

Este regramento denominado de regularização fundiária é considerado uma das ferramentas legais mais importantes para a política urbana que pode promover a organização urbana e visa converter a propriedade ou posse informal em propriedade formal (daí o termo "regularização"). Por este motivo, devido à urbanização e ao máximo aproveitamento social e financeiro, é necessário dispor de todos os equipamentos legais para um uso e aproveitamento ótimo. em razão da titulação dominial (JOLO, 2018). Elucida a importância da titulação fim e meta do procedimento de regularização fundiária:

A existência de títulos torna-se importante quando surgem conflitos, seja devido a confrontações jurídicas entre os ocupantes e os proprietários originais, seja por conta de disputas entre vizinhos, ou por disputas domésticas e familiares, ou ainda em função de fatores externos, tais como a realização de obras públicas de vulto que podem tornar as áreas ocupadas mais atraentes para o mercado imobiliário oficial, em detrimento dos interesses dos moradores originais. (FERNANDES, 2007.)

É uma operação de fundamental importância para operar em área irregular. Ressalta-se também que a regularização do uso do solo é um processo de intervenção pública, visando, do ponto de vista jurídico, físico e social, aquele residente no urbano as áreas são permanentemente habitadas pelo não cumprimento da lei. O que significa um adicional ambiental assentamento urbanos em termos de salvaguarda da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (MARCELINO,2019).

A regularização fundiária está se tornando um instrumento muito eficaz contra a irregularidade urbana, pois mais de 12 milhões de residentes urbanos ocupados por uma população de baixa renda estão em situação irregular. Destacam-se os enormes avanços legislativos no domínio dos títulos de terra a nível federal, em particular após a promulgação da lei n.º 11.977 / 09, sempre com o objetivo de cumprir a função social de propriedade e o exercício do direito fundamental à habitação, consagrado como direito pela Constituição da República. Por outro lado, a própria constituição de 88, ao estabelecer poderes de entes federados, atribuía ao município o poder e o dever de disciplinar de fiscalizar e ordenar o seu território (MARCELINO, 2019).

A regularização fundiária é conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e registras que têm a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal de um município. Lembrando ainda que o direito à moradia está previsto na Constituição da República (ART. 6º), alocado com os direitos sociais. A partir da regularização fundiária temos imóveis regulares e com isso os prestadores de serviço podem investir no saneamento básico daquela região e distribuir parte daquela população a fim de diminuir os riscos à saúde pública e a poluição ambiental generalizada bem como zelar do meio ambiente.

Além disso, são muitos os motivos que mostram e evidenciam a importância da regularização imobiliária. Aquele que puder ser identificado como o principal, o fim a quem o processo administrativo pretende alcançar não o está fazendo, o imóvel será desconsiderado estará sujeito à fiscalização por órgão competente, estabelecido pelo ente federado. No entanto, a existência de títulos torna-se importante quando eles surgem assim que são devido a confrontos jurídicos entre os e os proprietários originais, ou por causa de disputas vizinhas, ou devido a conflitos domésticos e disputas familiares, devido a fatores externos, tais como o uso de grandes obras públicas que podem tornar as áreas mais atraentes para o mercado imobiliário oficial, em detrimento dos interesses dos habitantes de origem (MALHEIROS, 2018).

Vale ressaltar que a propriedade deve seguir a função social estabelecida na carta constitucional que nos rege nesse paradigma, deve-se também compreender

a função social da propriedade do ponto de vista dos poderes públicos. Ao serem obrigados a dar efetividade ao princípio, surge o dever de intervirem por meio de estratégias de regulação. E necessário que os gestores públicos conheçam a cidade e suas necessidades, entendam como bens públicos e privados estão sendo utilizados (LUFT, 2014).

Definam as prioridades de desenvolvimento para, então, fixarem os meios que irão instrumentalizar suas ações. Neste sentido, o princípio da função social da propriedade impõe ao Estado obrigações de meio, como se viu, devendo não só resolver o problema da cidade que surgiu à margem da lei, inserindo-a na realidade formal, mas também evitar que esta situação se reproduza no futuro (LUFT, 2014).

Em suma, a regularização fundiária deve ser vista como política pública curativa e absolutamente necessária para o resgate da cidadania, bem como o acesso ao uso de políticas públicas e para garantir o direito à cidade a todos os brasileiros diante desta situação, o Município deve adotar as ações de regularização fundiária, que pode ou não implicar na remoção do assentamento irregular, visando a garantia da dignidade da pessoa humana, consubstanciada no direito à moradia previsto na Constituição Cidadã (IMPARATO, 2013).

#### **1.4 Problemas dos imóveis em situação de irregularidade.**

As áreas irregulares são caracterizadas por serviços públicos básicos instáveis, populações com baixos níveis de renda e escolaridade, aparecendo de forma desordenada e densa em terras de terceiros ou em áreas de proteção ambiental, como margens de rios, estuários, encostas e topo da montanha.

O aumento da população está relacionado com a expansão territorial das cidades. Portanto, impedem os prestadores de serviços como higiene básica, saúde e poluição ambiental em geral, ou seja, esses problemas causados pela falta de serviços básicos terão impactos sociais, econômicos e imobiliários e principalmente ambientais, ao invés de apenas nessas áreas, mas em todas as cidades.

Assentamento urbano é a ocupação do solo, a maneira como ocorre o povoamento do território. São regulares os que atendem à legislação urbanística e ambiental e à segurança da permanência no lugar em que se vive, cuja importância se infere de que a ordem urbanística tem início em procedimentos de aprovação de loteamento/parcelamento.

Já o informalismo que os assentos comporta, se caracteriza, quando reúne, os menos, uma destas características: ocupação de terras públicas, comunais e privadas, o qual em sequência a ocupação já começa a construir de maneira desordenada; subdivisão não autorizada de terras públicas, comunais ou privadas, seguida pela venda dos lotes individuais; projetos habitacionais populares irregulares; urbanização e desenvolvimento de áreas definidas como rurais; subdivisão não autorizada de lotes previamente existentes juridicamente, destinados à construção de edifícios adicionais; ocupação generalizada das margens dos rios; ocupação de espaços públicos como ruas, calçadas e viadutos (FERNANDES, 2011).

As causas apresentadas no parágrafo acima se dá por uma série de fatores, como baixa renda, que não é a única causa, pois alguns dados indicam que os níveis de pobreza diminuíram enquanto a informalidade cresceu havendo um contra senso; questões socioespaciais, face à incapacidade estrutural das administrações públicas, especialmente na esfera municipal, de garantir acesso suficiente à terra urbanizada a custo acessível; falta de habitação de interesse social, agravada pelas condições inadequadas dos projetos de habitação existentes; resultados do mercado formal, caracterizado por preços elevados quando comparados à renda; clientelismo político, em que há promessa de escrituras duvidosas de terras públicas, com influência escusa em áreas públicas a serem ocupadas; planejamento impraticável, em face de escassez de terras urbanizadas, aliada à integração precária da terra, da habitação, do meio ambiente, do transporte, da tributação e de políticas orçamentárias; problemas de gestão urbana, com a imposição de obrigações rigorosas, exigência de garantias inflexíveis e falta de um mesmo local onde incorporadores e residentes possam obter todas as informações e serviços necessários; e um sistema jurídico disfuncional, com tolerância à violação das leis, que se deve em parte à falta de informações jurídicas do público, ao acesso limitado à resolução extrajudicial de conflitos e ao próprio sistema judicial (FERNANDES, Edezio. 2011 p. 14-15.)

Em resumo, os assentamentos informais podem ser considerados inconsistentes com os regulamentos urbanos gerais, incluindo irregularidades administrativas, planejamento urbano estrito ou legalidade (registro). Sua identificação

é de grande relevância para a aplicação de políticas públicas de um tipo ou outro, promoção de ações de urbanização e legalização profissional.

Relevante se faz apontar a diferença entre assentamentos e loteamento. Isso requer regularização e demarcação da área. Loteamento e quando "divisão em lotes voltados para a via pública". Já assentamentos quanto à sua informalidade, pode ser clandestina e não sofrer interferência do poder público. Em áreas onde a ocupação humana é proibida (como encostas), pode ser demolida ou irregular. O governo aprova, mas não cumpre algumas das suas obrigações (como falha na execução, não registrado) (FERNANDES, 2011).

Viu-se como se deu a urbanização desordenada do país no século passado, acompanhada de políticas públicas que não conseguiram democratizar o acesso à terra não logrando êxito em sua efetivação. Tal levou a população de baixa renda mais não somente a se valer de assentamentos informais como moradia, problema agravado pela própria legislação, iniciado com a edição da Lei de Terras, até os dias atuais, com seus padrões rigorosos de habitabilidade. O quadro começa a se alterar com a edição da Constituição Federal de 1988, e suas diretrizes políticas e jurídicas urbanísticas e de proteção à moradia, articulando função social da cidade e propriedade urbana. No que interessa a este trabalho, culmina na edição das Leis nº 11.977, de 2009 e nº 13.465, de 2017, que tratam da regularização fundiária (MALHEIROS, 2018).

## **CAPITULO II – INOVAÇÕES E MEDIDAS PREVISTA NA LEI Nº 17.465**

Conforme exposto no capítulo anterior a propriedade bem como a moradia são direitos previsto na Constituição Federal de 1988, bem como na Declaração Universal dos Direitos Humanos. O manejo de políticas que propicie a dignidade do homem e dever do estado como um todo. Em sede constitucional a competência parapromover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais é comum de todos os entes federativos.

Sendo assim, o reconhecimento da moradia não se dá de modo estático, havendo sempre um elo que liga a moradia com dignidade da pessoa humana, um ciclo que agrega e propicia a melhor qualidade de vida destes. A Lei 13.464/17, resultante de conversão da Medida Provisória 759/16, revogou a matéria de regularização fundiária prevista na Lei 11.977/09 ( Minha casa minha vida) , instituindo medidas que serão tratadas neste capítulo, bem como o procedimento administrativo.

### **2.1 Medidas**

Conforme definido em lei, regularização fundiária urbana (Reurb) é o processo administrativo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Cada arquétipo dessas medidas comporta uma serie de cauções que visa tornar o procedimento de regularização eficaz.

### *2.1.1 Medidas ambientais.*

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. A lei que disciplina a matéria deve se atentar aos artigos 64 e 65 do código florestal fazendo-se obrigatório o estudo técnico que viabilize o implemento da Reurb (FERNANDES, 2011).

O projeto de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

Referido estudo deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos: caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; especificação dos sistemas de saneamento básico; proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações; recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água (ARAUJO MOURA, 2017).

O projeto de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:

A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área; a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área, a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos; a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas

águas superficiais ou subterrâneas; a especificação da ocupação consolidada existente na área (ARAUJO MOURA, 2017).

Em continuo vem a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico; a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; a avaliação dos riscos ambientais; a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber, respeitando largura mínima de 15 metros de cada margem do rio (ARAUJO MOURA, 2017).

Caso haja patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável (largura mínima) poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento (ARAUJO MOURA, 2017).

Seja em qualquer modalidade de Reurb só será admitido mediante estudotécnico que permita a viabilidade e seja livre de riscos e fundamental para preservação da APP, dispensada somente na hipótese de Reurb-I de imóveis anteriores à 19 de dezembro de 1979. Esse estudo de viabilidade fica a cargo do município, em sua ausência a cargo dos estados conforme estabelece a lei 17.456 de 2017 (BRASIL, 2017).

### *2.1.2 Medidas sócias.*

As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixarenda (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida (FERNANDES, 2011).

Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb – S). Aplicável aos núcleos urbanos informais de baixa renda, definidas em sua maioria por ato público municipal seja pelo plano diretor confeccionado pelo município ou caso não o tenha ea lei possibilite sua dispensa como municípios de baixa densidade demográfica podeeste se valer de dados colhidos por órgãos governamentais de pesquisa, como o IBGE (ARAUJO MOURA, 2017).

Um avanço foi a dispensa de estudo que visa identificar o quantum salarial da população específica que será atingida pelo procedimento administrativo, neste prisma se valendo de mecanismos de pesquisa como o já referido IBGE o ente municipal evitara gastos com esta pesquisa e poderá tendo arbitro da legal deixar de apresentar este levantamento de rendimento da população a ser atingida, havendo anecessidade da elaboração de apenas um decreto executivo (ARAUJO MOURA, 2017).

A lei 17.465 estabelece as balizas de quem será pertencente a classificação de baixa, sendo este cumulativamente deverá ter renda familiar mensal igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos e que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física ou ser devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) (ARAUJO MOURA, 2017).

A Reurb-E constituídos por núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, não têm um documento de sua propriedade. A lei adotou um critério residual. A nova lei que disciplina a matéria concede ao ente municipal o poder de estabelecer os critérios para enquadrar a população que será contemplada com o procedimento administrativo (ARAUJO MOURA, 2017).

Na Reurb- I. por sua vez esta espécie se aplica em conjunto com as duas outras (Reurb-S e Reurb-E), e, neste caso, ela seria um “plus”, considerando que

as medidas necessárias para sua efetivação são mitigadas pela lei, obviamente por ser aplicada em núcleo urbano informal consolidado há mais de 30 anos ou ser aplicado isoladamente em áreas que não serão objetos da Reurb-S o Reurb-E. atentando nestas hipóteses quando o núcleo urbano se consolidou, ou seja, anterior à 19 de dezembro de 1979 (ARAUJO MOURA, 2017).

### *2.1.3 Medidas urbanísticas.*

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial, decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias em face de estarem em locais sujeito a desmoração, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto. (FERNANDES, 2011).

Nesse sentido assim estabelece a lei 17.465, estabelecendo o que vem a ser infraestrutura essencial:

art. 36, § 1º Para fins desta lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:  
I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;  
II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;  
II- rede de energia elétrica domiciliar;  
III- Soluções de drenagem, quando necessário; e  
IV- Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais. (BRASIL, Lei 17.465, 2017).

### *2.1.4 Medidas judiciais.*

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb (FERNANDES, 2011).

De início a lei visa de forma acessível e estabelece desde logo

importantes distinção. Neste passo que define o qual será objeto do procedimento da Reurb este sendo conforme a lei 13.465/2017, determinando que somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até 22 de dezembro de 2016. Promovida mediante legitimação fundiária. Observa-se que a lei não estabelece tempo para o beneficiário, podendo este ser agraciado independentemente do período colocando tão somente uma data limite para a consolidação do núcleo urbano informal (ARAUJO MOURA, 2017).

Ao término de todo tramitar do procedimento administrativo de regularização fundiária e expedido, pelo município, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que conterà o projeto de regularização fundiária aprovado, o termo de compromisso relativo à sua execução e no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, juntamente com listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes serão conferidos (ARAUJO MOURA, 2017).

Para isso o procedimento administrativo se vale de dois instrumentos forjados com esse fim específico. Sendo estes: legitimação de posse que é o 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 da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse e legitimação fundiária que é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb (BRASIL, 2017).

## **2.2 Procedimentos administrativo**

A lei 17.465 de 2017 ampliou o rol de legitimados que poderão requerer a instauração do procedimento, agora os requerentes além de requerer a abertura do procedimento poderão também promover os demais atos constantes na lei, impulsionando e dinamizando o processo, inclusive os atos cartorários poderão ser feitos pelos legitimados (ARAUJO MOURA, 2017).

Com a ampliação do rol de legitimados, passa agora a contar com os seguintes personagens: a União, os Estados, DF e os Municípios; os municípios e o DF por serem os principais atores para a execução da Reurb, são os principais legitimados e poderão dar início ao procedimento de ofício ou com a provocação dos demais legitimados, os beneficiários direta ou indiretamente com a Reurb., os proprietários de imóveis ou de terrenos, Ministério Público, e a defensoria pública representando a população interessada (ARAUJO MOURA, 2017).

Nesse passo tem preferência os para a execução da Reurb, os municípios e o DF em seus respectivos territórios, sendo estes os principais legitimados podendo dar início ao procedimento de ofício ou com a provocação dos demais legitimados. A Reurb poderá também ser promovida por loteadores e incorporadores que deram origem aos núcleos urbanos informais, sem prejuízo das sanções cabíveis (penais, cíveis, administrativas), decorrentes de irregularidades no loteamento ou na incorporação, em desacordo com a Lei de parcelamento do solo urbano lei 6.766/1979 (ARAUJO MOURA, 2017).

Para que ocorra tudo dentro da conformidade e o procedimento de regularização seja eficaz e célere, uma boa equipe e indispensável para lograr êxito, vista a complexidade e a importância. A lei colocou a cargo do município a regularização tendo em vista que o município conhece as necessidades e as particularidades locais várias secretarias municipais, de alguma forma, serão envolvidas no processo – Secretaria de Planejamento, Secretaria de Obras, Secretaria de Assistência Social, Procuradoria, Secretaria de Finanças e Tributação, Secretaria de Meio Ambiente (ARAUJO MOURA, 2017).

E fundamental também estabelecer uma boa comunicação com o cartório de registro de imóveis a fim de que, ao término, toda documentação esteja apta para registro, visto que o benefício será de todos, população, poder público, cartórios, bancos, etc. Caso o município conte com um plano diretor será fácil indicar as Zonas Específicas de Interesse Social (ZEIS) caso não disponha de um plano diretor o município terá a incumbência de identificar cada caso conforme estabelecido em lei (ARAUJO MOURA, 2017).

A classificação pode se dar de ofício pelo município ou em face de requerimento dos legitimados, nesse caso o município terá um prazo de até 180 dias para fazê-la, caso não faça a indicação do requerente prevalecera, ainda que posteriormente o município revise a classificação, mediante estudos técnicos que a justifique (ARAUJO MOURA, 2017).

Não se exigindo lei para esta delimitação, podendo ser realizada por ato do poder executivo municipal/distrital. Indica-se que o mais viável seja a montagem de uma equipe com o fim específico de manejar todo o trâmite desde que disponibilizem recursos para montar tal equipe. Supra citar que o processo de Reurb pode ser realizado individualmente, para um determinado imóvel evitando que o ocupante seja prejudicado (ARAUJO MOURA, 2017).

Cada modalidade de Reurb possui sua peculiaridade no tange ao procedimento administrativo:

### *2.2.1 Procedimento da Regularização Fundiária Urbana Inominada – (REURB-I).*

Doutrinariamente criada Reurb-I e a Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017). A Lei 13.465/2017 conferiu poderes para que sejam utilizados todos os instrumentos da presente lei que disciplina a matéria, a exemplo da demarcação urbanística e a legitimação fundiária (ANOREG, 2018).

Para a realização da Reurb-I, dispensa-se a apresentação de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos (art. 69, § 2º, Lei 13.465/2017) (ANOREG, 2018).

Basta que seja apresentado no Registro de Imóveis dos seguintes documentos: planta da área contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se

for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada (memorial descritivo, documento que geralmente acompanha a planta do imóvel, também assinado pelo responsável técnico) e documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade (SINOREG, 2017).

Titulação aos ocupantes dos imóveis, o município deve entregar o título já registrado em Cartório (RI), o qual de fato e de direito transmite à propriedade ao beneficiário. O município tem a discricionariedade de dentro de cada situação, o melhor título a ser empregado. Abertura de matrículas individualizadas para os imóveis no Cartório de Registro de Imóveis obedecerá ao teor do art. 44, da Lei de Reurb (SINOREG, 2017).

Art. 44 § 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:  
 I - Abertura de nova matrícula, quando for o caso;  
 II- Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e  
 III- Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado. (BRASIL, Lei 17.465, 2017).

Noutro caso que a lei que disciplina a matéria concedeu ao município ou a quem for o instituidor do procedimento poderes para tomarem decisões que julgarem necessários desde que amparados legalmente a fim de viabilizar o feito. Nos dizeres de Fernandez que o importante é o fim respeitando os meios legais.

### *2.2.2 Procedimento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico – (REURB-S e REURB-E).*

A Reurb-S trata da Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, e a Reurb-E trata dos demais casos aplica-se critério é o da predominância (50% + 1). O uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda pode ser aplicado tanto em imóveis comerciais e residenciais (SINOREG, 2017).

O art. 28 da Lei de Reurb dispõe de forma didática as fases a serem seguidas pelos legitimados e pelo poder público:

Requerimento dos legitimados. A União, os Estados, DF e os Municípios (esses dois últimos tem preferência podendo propô-la de ofício ou ser provocado), os beneficiários direta ou indiretamente com a Reurb, os proprietários de imóveis ou de terrenos, Ministério Público, e a defensoria pública representado a população interessada. A Reurb poderá também ser promovida por loteadores e incorporadores que deram origem aos núcleos urbanos informais, sem prejuízo das sanções cabíveis (penais, cíveis, administrativas), decorrentes de irregularidades no loteamento ou na incorporação, em desacordo com a Lei de parcelamento do solo urbano lei 6.766/1979. Seja em qual for a modalidade da Reurb esses serão os legitimados (SINOREG, 2017).

No requerimento deverá constar em que tipo de Reurb se encaixa a área objeto de regularização. Se ainda não definido pelo poder público, este deverá fazê-lo no prazo de 180 dias, sob pena de prevalecer a modalidade que constar do requerimento. Caso seja promovida pela União ou pelo Estado, a classificação da Reurb será de responsabilidade do instaurador. Na hipótese de indeferimento, a decisão do ente público deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas a reformular e a reavaliar o requerimento (ARAUJO MOURA, 2017).

Instaurado, o município ou o DF prestara as devidas cauções a fim de averiguar e viabilizar o êxito do feito. Aduz a referida lei que seja o imóvel público ou privado poderá o interessado apresentar no prazo de 15 dias após o recebimento da notificação (seja por edital ou de preferência via postal com presunção de 30 dias) impugnação demonstrando fundamentando o descontentamento, quando feito a demarcação urbanística não será obrigatório notifica-los. Caso presente será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos (ANOREG, 2018).

Cabe também salientar caso o município opte pela demarcação urbanística dispensada a notificação do ocupante. Observa-se que o silêncio implica em concordância, e eventuais transtornos caso o imóvel esteve inscrito em outra serventia município deve providenciar as diligências cabíveis para sanar o

feito. Vale ressaltar que a permanência de unidades imobiliárias em áreas públicas, preservar-se-á as situações de fato já existentes (ANOREG, 2018).

A Elaboração do projeto de regularização fundiária compete ao Município distribuindo aos correlatos suas atribuições e responsabilidade. Já seu custeio dependera da modalidade que será aplicada, na Reurb-S se está se dê em área pública ou particular fica a cargo referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal e empregar a infraestrutura que julgar fundamental. Já na Reurb-E será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independente se em área pública ou privada (SINOREG, 2017).

O projeto conterà o levantamento planialtimétrico e cadastral demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; planta do perímetro; estudo preliminar; projeto urbanístico na forma da lei; memoriais descritivos; proposta de soluções para possíveis problemas; estudo técnico para situação de risco e ambiental quando necessário; cronograma físico de implantação e serviços; termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis (ARAUJO MOURA, 2017).

Em seguida, o processo administrativo deve ser saneado verificando possíveis falhas e vícios do processo. Isso feito proceda-se a decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade. O ato de se proferir decisão e dar publicidade consiste em ato conclusivo da Reurb e devera: indicar as intervenções a serem executadas, aprovação do projeto de regularização e identificar e declarar os ocupantes os respectivos direitos reais (ARAUJO MOURA, 2017).

Com o isso o município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Este sendo o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter as informações relativas ao ocupante e ao imóvel. Com a expedição vem o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. Aqui se

adquire o real direito de propriedade, com o registro sendo esse o último feito antes da entrega do título ao ocupante (SINOREG, 2017).

O cartorário ao receber a CRF instaurara o procedimento registral emitira no prazo de 15 dias a nota devolutiva firmando o registro. Será requerido perante o cartorário, sendo efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. Em caso de recusa será expedido nota devolutiva fundamentada apresentando as razões da recusa. O registro deverá ser concluído em 70 dias, prorrogável por até igual período. Imóveis em mais de uma circunscrição imobiliária levará em conta a maior porção da unidade imobiliária regularizada. A notificação dos titulares de direitos reais e confinantes, caso sejam necessárias, as notificações serão convidadas a comparecer à sede da serventia o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro (SINOREG, 2017).

Logo vem a abertura de matrículas/registro dos direitos reais o qual e o termino da regularização isso importa abertura de nova matrícula, abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado. Quando o imóvel abranger mais de uma matrícula dispensada a apuração de remanescentes. O cartorário tomara as devidas cautelas para efetivar o feito e concluir a abertura da matrícula e expedir ao proprietário os direitos reais inerentes ao imóvel. Nas matrículas abertas para cada parcela, o qual a lei que disciplina a matéria tutela o que deve conter (LAGE, 2017).

Quando os tributos, o registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados. Podendo ser aplicado tanto na Reurb-S quanto na Reurb-S (BRASIL, 2017).

Padrões técnicos para plantas e memoriais descritivos será considerada atendidas com a emissão da CRF. Caso o seja apresentada pela administração direta será não serão exigidos reconhecimentos de firma Imóveis de domínio público

a requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público. E será incorporado ao patrimônio público as infraestruturas construídas (vias públicas, redes de esgoto, etc.). Em imóveis de condomínio o registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial (ANOREG, 2018).

Entrega de títulos aos beneficiários que após o devido registro, os títulos de direitos reais, seja o Título de Legitimação Fundiária, a Escritura Pública de Compra e Venda, a Escritura Pública de Doação, ou qualquer outro, serão entregues aos beneficiários (BRASIL, 2017).

## **CAPÍTULO III – CONSEQUENCIAS**

Conforme demonstrado no capítulo antecessor, a forma com que se dará o procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana nos ditames legais da nova lei que disciplina a matéria Lei 17.465 de 2017. É de suma importância deslindar os efeitos há serem gerados sob a ótica de diversas frentes. Nesse prisma o capítulo em questão tem como primazia apontar o impacto que a matéria em questão causa ao mundo jurídico e demonstrar os benefícios que gera para administração pública bem como aquele que irá se valer este procedimento.

Em seguida apontar quais são as inovações traga pela nova lei em contraste com as que a antecederam, bem como levantar os principais posicionamentos acerca da matéria levantada pelos tribunais superiores.

### **3.1 Impacto/efeitos do procedimento administrativo de regularização fundiária.**

No contexto das cidades, destaca-se que seja em grau ou em intensidade, todas as cidades brasileiras apresentam problemas semelhantes. Nesse contexto, seja nas grandes pequenas ou médias cidades, existem problemas como desemprego, déficit habitacional, construção de infraestrutura entre outros de diferentes magnitudes. Nesse contexto, ressalta que “quanto maior a cidade, mais pronunciados são esses males”. Assim, quanto menor a aglomeração, menor a diversidade de sua socioecológica; quanto maior a população, maior o tamanho, atividade e estrutura de classes. Quanto mais diferenciado, mais complexo o quadro urbano, mais óbvia é a sua diferenciação (SANTOS, 2009).

A principal causa deste problema e a expansão das cidades desenfreada onde se cria condições ocultas e irregulares das propriedades, levando a

conglomerados que padecem de infraestrutura capaz de suprir suas necessidades de seus pertencentes como favelas, apartamentos, ocupações e a degradação da paisagem urbana.

No final do século XIX e início do século XX, o país embarcou em um processo de urbanização desenfreado, associado às estruturas oligárquicas e excludentes que existiam na época, resultando na ocupação irregular de grandes cidades brasileiras como o Rio de Janeiro e lugares como São Paulo, onde estão os mais pobres. E inerente ao ser humano no seu instinto mais primitivo a sede de sobrevivência e ter algum abrigo acima de suas cabeças (Alfonsin, 2016).

Em primazia afim de corrigir a problemática o processo de redemocratização no Brasil desde a década de 1980, ao inserir os capítulos apropriados da política urbana nas diretrizes e princípios norteadores da "nova ordem urbanística legal" iniciado pela inserção dos capítulos apropriados da política urbana, conquistou o marco legal de natureza democrática e pluralista, também fornece ferramentas para a implementação do princípio da função social da propriedade e para a introdução do direito à cidade no ordenamento jurídico nacional( Alfonsin, 2016).

Nesse teor nos dizeres de FEINTUCK se faz fundamental o instituto de regularização fundiária como fim cumprir os ditames constitucionais:

É de se ressaltar que, nesse momento em que a política é deveras influenciada pelo mercado fazendo erodir, muitas vezes, os valores e instituições democráticos, faz-se necessária uma atividade regulatória que venha a preservar o futuro da democracia, valorizando a cidadania e os princípios constitucionais e democráticos, com os quais pode-se determinar as bases de legitimidade da atuação regulatória de proteção do interesse coletivo. (FEINTUCK, 2010. p. 56)

A priori o tratamento da questão fundiária pelo Brasil, se baseava em uma base cívica absoluta e individualista, com o movimento constitucionalista, amparada na carta maior do estado a matéria estabeleceu a função social da propriedade como uma forma mais justa, democrática e social. No entanto, a questão se complica pelo fato de envolver interesses econômicos incompatíveis com um sistema mais adequado para satisfazer os princípios constitucionais relacionados aos direitos

sociais, entre eles o direito à moradia digna, principalmente por causa dos sistemas de segregação e exclusão, como são evidentes atualmente. Como tal, isso tem gerado problemas de emprego informal nas cidades, especialmente para os grupos mais vulneráveis socioeconômicos (UrbFavelas, 2018).

Em conformidade elucidada ALFONSIN:

E no que tange à propriedade, ante o modelo republicano liberal introduziu um paradigma em que a terra passou [...] a ser concebida como um direito absoluto, pleno, tendencialmente perpétuo e essencialmente privado, não se sujeitando a limitações externas, conferindo a seu titular uma posição jurídica praticamente imune a limitações ou interferências externas [...]. (ALFONSIN et al, 2016, p. 426).

O instituto da regularização fundiária tem por escopo buscar de forma mais responsável e democrática a consagração do direito à moradia, posto que pode servir como instrumento capaz de efetivar a dignidade da pessoa humana e contribuir para melhor distribuição dos espaços urbanos e rurais e, assim, materializar a efetividade do direito à cidade sustentável.

No entanto, apesar da realidade, é inegável que o Instituto de Regularização Fundiária necessita de um processo regulatório que não seja apenas necessário, mas que busque superar um sistema quase inquebrável baseado na especulação imobiliária e no abuso do mercado imobiliário, transformando esse interesse público e social na realidade do bem-estar. No que diz respeito ao princípio da supremacia da função social da cidade e da propriedade, e neste caso legitima a valorização dos bens que lhe são atribuídos pela legislação, não deve haver dicotomia ou sobrevalorização dos aspectos econômicos e não econômicos (CROLEY, 2008).

Considerando também que a construção do ordenamento jurídico da política urbana brasileira, em prol da função social da propriedade e do reconhecimento e vigência do princípio do direito à moradia, impacta todo o ordenamento jurídico urbanístico e a própria sociedade, tornando-se necessário refletir se o sistema atual contribui para reverter o processo de segregação socioespacial, permitindo que mesmo famílias socialmente desfavorecidas tenham

acesso à moradia e à segurança jurídica, promovendo a cidadania e a justiça social nas cidades.(UrbFavelas, 2018).

Devido a este cenário percebe-se que uma das problemáticas envolvendo a questão fundiária no Brasil, atualmente, é de caráter institucional e regulatório, tendo o novo arco regulamentário (Lei 17.465 de 2017) buscando uma transformação que escamoteia a manutenção de um regime jurídico anterior de marginalização, exclusão e negação de direitos a propriedade. Primando pela gestão e participação de forma democrática na formulação de normas urbanísticas, conferindo titularidade para os mesmos. Principalmente, porque envolve, em grande parte, a população mais vulnerável da sociedade nas cidades (UrbFavelas, 2018).

### *3.1.1 Ao Possuidor*

No alicerce jurídico-social brasileiro, o princípio da dignidade da pessoa humana consagrado no art. 1º, III, da Constituição Federal ocupa a base da República, instituída nas condições dos termos implícitos e caracterizada pela inevitabilidade, exigindo do Estado e dos cidadãos a devida observância. Além de outros princípios constitucionais, direitos sociais penetrantes, como o direito à moradia, foram introduzidos no art. a 6ª Emenda Constitucional nº 26/2000 provocou um repensar do paradigma vigente quanto aos princípios da função social da propriedade, com implicações muito além das questões fundiárias, estendendo-se ao âmbito das políticas públicas e das questões sociais (Alfonsin, 2016).

Assim ao possuidor em situação irregular o ordenamento jurídico bem como toda roupagem da administração pública apresenta consequências ao possuidor com status de irregularidade, como consequências apontam-se as seguintes:

O possuidor irregular pessoa que não possui propriedade mais somente mera posse, ou seja, precária. Não poderá oferecer propriedade como garantia em uma transação comercial ou transferir o título de propriedade para outra pessoa em um cartório, seja por doação, venda ou troca. Em caso de falecimento do proprietário, os herdeiros ainda podem precisar regularizar a propriedade, tornando o processo

mais moroso, trabalhoso e visivelmente oneroso. Como se não bastasse, se o imóvel estiver registrado em nome de outra pessoa e essa pessoa for executada em processo judicial, o imóvel pode ser penhorado para pagar a dívida (LOURENÇO, 2020).

E de notório saber que a falta de registro não impede que o imóvel seja vendido a terceiros, porém, o imóvel informal sofre depreciação em relação a outros imóveis com as mesmas características, mas é registrado em cartório. Transfira a posse, não a propriedade.

Além das questões registras objeto central por assim dizer da REURB, outras questões devem ser suscitadas. A lei 17.465 procura sanar outras pendências pertinentes a estes imóveis que serão objetos do procedimento administrativo presente na referida lei. Acentua-se as seguintes: impossibilidade de penhoras incidentes sobre o imóvel ou ações judiciais em trâmite discutindo a posse ou a propriedade; ausência de divergência nas características do imóvel constante na matrícula daquelas existentes na realidade fática, como metragem diferente; ausência de averbação de construções etc. (LOURENÇO, 2020).

Além disso como citado anteriormente, a referida lei aduz o que a infraestrutura essencial deve ser implementada nos núcleos informais. Este por sua vez deve se valer de sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, rede de energia elétrica domiciliar soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais (LOURENÇO, 2020).

Nesse teor ao procedimento administrativo de regularização fundiária tem por meta efetivar o princípio constitucional da moradia digna, condicionando-a para uma sadia qualidade de vida em bora seja difícil implementar esta infraestrutura. Bem como dar segurança jurídica ao possuidor irregular de exercer o direito à propriedade de seu imóvel. “A propriedade como direito fundamental não poderia deixar de compatibilizar-se com sua destinação social: por conseguinte, tem necessidade de harmonizar-se com os fins legítimos da sociedade”. Conforme preceitua Celso Ribeiro

Bastos (1994, p.74). Esses são os fundamentos que justificam o instituto da regularização fundiária urbana e rural.

### *3.1.2 Administração Pública*

O déficit que os imóveis em situação irregular geram para a administração públicas alarmantes problemas conforme visto no primeiro capítulo desta monografia. Os dados são preocupantes. Elucida está afirmação conforme os fatos narrados na matéria do correio brasileiro.

Cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, que incorporou a pasta de Cidades. Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal. Fonte: Correio Brasileiro.

Os efeitos que a administração pública pode colher da política de regularização fundiária além de retirar os vícios de moradia irregular, são de grande valia. No primeiro passo o ordenamento urbanístico e ambiental ganha efetiva proteção e progresso caso seja devidamente cumprido o processo de regularização respeitando o que preconiza a lei de 17.465 de 2017.

Neste prisma o Município poderá arrecadar bem vago, ordenar o sistema viário, ampliar e qualificar o cadastramento imobiliário, desapropriar, alienar bem público, intervir em parcelamento irregular ou clandestino, regularizar urbanisticamente e ambiental mente ocupações, implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), além de defender de maneira indireta o meio ambiente, entre outros (CARVALHO,2020).

Quanto o Imóvel esteja em seu bojo relação de irregularidade inexistência de dívidas que recaiam sobre o bem, tais como taxas de condomínio ou Imposto Sobre Propriedade Territorial Urbana – IPTU. Com a REURB os imóveis passam a ser mais valorizados, pois se tornam imóveis registrados junto ao Cartório de Registro de

Imóveis; em decorrência a receita de IPTU e ITBI aumenta, pois os imóveis regularizados entram automaticamente no cadastro da prefeitura e as transações de compra e venda exigem escritura, além de outras taxas (alvarás, licenças, habite-se, etc.); gerando renda a administração pública (CARVALHO,2020).

Outra vantagem que gera a administração e o acesso a Linhas de crédito específicas para promover REURB, tendo em vista que o procedimento exige da administração pública em especial o município ator principal da lei 17.465 incumbido de promover e impulsionar o procedimento. Gera gasto, portanto, e conferidos linhas de crédito para promover e efetivar a política de regularização fundiária (CARVALHO,2020).

Uma das premissas do direito regulatório é o interesse coletivo, ou seja, quando um determinado setor vai ao encontro, sua potencialização deve ser evitada direitos políticos e sociais atuantes em contextos específicos. e dentro do alcance A gestão e o uso da terra e do território, e uma tarefa que deve estar ancorada nos pilares Princípios de Democracia, Igualdade e Justiça Social. em algum sentido, O direito regulatório está intimamente relacionado com o poder político e com o ramo do direito público, responsável por regular a forma como esse poder estatal atuará em outras áreas onde o governo toca o ordenamento jurídico nacional, demonstrando assim o caráter público (ARANHA, 2015).

Em decorrência do exposto Alfonsin manifesta o seguinte pensamento em sua obra:

O país conquistou um marco legal avançado, que previu efeitos jurídicos concretos para o desatendimento do princípio da função social da propriedade e introduziu o direito à cidade no ordenamento jurídico pátrio. No entanto, a nova ordem jurídico-urbanística parece conviver, ainda hoje, com a antiga ordem civilista, aqui denominada de “modelo proprietário”, paradigma comprometido com uma concepção de direito de propriedade de caráter absoluto, exclusivo, individual e perpétuo (Alfonsin et al. 2016, p. 423).

### **3.2 Inovações na lei 17.465 de 2017.**

Trouxe mudanças importantes para os institutos reais, relacionados à propriedade plena ou limitada. Em resumo, podemos destacar como suas principais

inovações ou modificações: introdução do direito real de laje e sua regulamentação entre os arts. 1.510-A a 1.510-E no código civil e na Lei de Registros Públicos lei 6.015/1973 (TARTUCE, 2018).

alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade bem como modificações no tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa, tornando-a possível juridicamente e sanando algumas dúvidas (alterações no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/2015); somado com a revogação de todo o capítulo da Lei Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/2009) relativo à regularização fundiária, alterando substancialmente a legitimação da posse e a usucapião extrajudicial dela decorrente (TARTUCE, 2018).

Outra importante novidade traga pela nova lei de regularização fundiária e o sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil); alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos; modificações na Medida Provisória 2.220, que trata da concessão especial de uso; alterações da Lei 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da União, facilitando a extinção da enfiteuse sobre terras da Marinha, por meio da remição (TARTUCE, 2018).

Introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); acompanhada com a introdução do instituto da legitimação fundiária, introduz ainda novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples; a fim de auxiliar a efetivação da regularização fundiária (TARTUCE, 2018).

No bojo desta monografia algumas das alterações traga pela lei 17.465 de 2017 foram perquiridas. As não perquiridas fora deixada, afim de não destoar do tema central, este sendo o procedimento admirativo de regularização fundiária, bem como sua relação de causa e consequência. Que levaram o instituto a ser notadamente valorado seja no campo administrativo, seja no campo jurídico, seja no campo ambiental e não menos importante no campo urbanístico.

### **3.3 Jurisprudências relacionadas**

A Ação Direta de Inconstitucionalidade 2.900-8 estabeleceu que a administração pode afastar os procedimentos exigidos pela Lei n. 8.666/1993. Inexigibilidade e dispensa de licitação. Ficando a cargo do ente regulador essa faculdade. Isso decorre porque o processo regulatório em se tratando da questão fundiária requer a participação de todos os envolvidos na temática, para se coibir a segregação socioeconômica provocada pela aplicação de regras sem critérios legais, que geram grandes impactos na sociedade como um todo. E o que firma o posicionamento firmado pela Suprema Corte.

Em decorrência permite, a doação ou a venda de imóveis da União de maneira indiscriminada, dispensando instrumentos como a desafetação, autorização legislativa, avaliação prévia ou mesmo licitação para os casos de regularização em áreas públicas, inclusive, pelo instrumento da legitimação fundiária, que se melhora por mero ato discricionário do Poder Executivo, possibilitando os desvios decorrentes da falta de uma regulação mais apropriada ou formulada com inclinações estritamente econômicas.

Em sede jurisdicional os tribunais observam que a política de regularização fundiária deve sofrer balizas. Em especial referente as questões ambientais, deve preponderar para a sadia qualidade de vida dos presentes e futuras gerações o Meio Ambiente. TJRS - Apelação Cível n. 70032341430 - Apelação Cível. Ação Civil Pública. Desafetação de área verde para regularização fundiária. Preliminares contrarrecursos. Perda de objeto e impropriedade da via eleita. Descabimento. Preponderância do direito à moradia sobre o meio ambiente, no caso em concreto. Recurso desprovido.

**STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 1.782.692 - PB (2018/0268767-7) - PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSTRUÇÕES EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP. MARGEM DE RIO. MANGUEZAL.** princípio de preservação da integridade do sistema climático. código florestal. arts. 1º-a, parágrafo único, i, 3º, ii, 8º, caput e §§ 2º, 4º, 64 e 65 da lei 12.651/2012. crise hídrica e mudanças climáticas. art. 5º, iii, e 11 da lei 12.187/2009. direito a cidade sustentável. arts. 2º, i, da lei 10.257/2001. regularização fundiária urbana. art. 11, i e ii, e § 2º, da lei 13.465/2017. fundamento ético-político de justiça social do direito a moradia exclusivo de pessoas pobres, mas aplicado indevidamente pelo acórdão recorrido a casas de veraneio e estabelecimentos comerciais.

afastamento da teoria do fato consumado. súmula 613 do stj. regularização fundiária urbana de interesse social. dever do poder público de fiscalizar. princípio de vedação do non liquet. art. 140, caput, do código de processo civil de 2015.

Nesse teor confere ao ente público regulador a incumbência de fiscalizar o procedimento administrativo, neste prisma estabelece a importância do qual deve se guiar pelos princípios constitucionais do meio ambiente devidamente equilibrado, princípio da adequação social, E todo arcabouço do constante em sede constitucional e infraconstitucional do relativo a meio ambiente.

E de mais importante constante nesse julgado e o afastamento da teoria do fato consumado estabelece que “as situações jurídicas consolidadas pelo decurso do tempo, amparadas por decisão judicial, podem ser desconstituídas, ainda que pelo princípio da segurança jurídica e da estabilidade das relações sociais”. Ou seja, os princípios norteadores da moradia, bem como da propriedade e relativo mesmo pelo decurso de tempo.

## **CONCLUSÃO**

A nova roupagem conferida a política de regularização fundiária, se desprende de correntes absolutista e de cunho individualista, e ganhou com o passar do tempo uma tratativa amparada no cerne social e moralmente constitucional, o que implica que nessa nova sistemática a matéria de regularização fundiária passa agora por ser norteadada pela função social da propriedade, os valores constitucionais da dignidade da pessoa humana, o valor maior da moradia, implicando em premissas justas, democráticas e sociais.

Embora complexa pois envolve várias frentes (Social, ambiental, Urbanística e Jurídica) conforme mostrado no decorrer desta monografia. O Objetivo da Regularização fundiária é garantir/ efetivar a regularização dos imóveis e trazer os polos irregulares ao contexto urbano empregando o que seja necessário para implementá-los no corpo das cidades.

Destarte, o processo regulatório para formulação das regras e dos critérios de regularização fundiária devem estar atrelados à regulação sob os parâmetros do interesse público, além de ser necessário um processo de discussão que seja enriquecido pela participação social, em atendimento aos princípios democráticos da sistemática urbanista.

Contudo as problemáticas levantadas bem como as questões suscitadas encontram empecilhos bem mais que soluções onde a busca da correção envolvendo o problema registral pertinente em nosso contexto urbano. A lei 17.465 trouxe algumas melhoras quanto a matéria ampliou o rol de legitimados, deu discricionariedade para os municípios atuarem atendendo os interesses locais, trazendo ampliação aos direitos reais no condão dos imóveis, uma nova perspectiva no âmbito registral,

aumento na folha municipal do IPTU e principalmente tornou o processo regulatório mais palpável aos interessados, entre outros benefícios.

Contudo grande parte da doutrina se vale da ótica a lei 17465 andou para trás ao tentar sanar a problemática referente aos espaços irregulares., A nova lei fixa um entendimento de regularização fundiária urbana como a simples titulação do imóvel, quando o conceito anterior previa uma série de medidas associadas a condições dignas de moradia e acesso à infraestrutura adequada. Também grandes apontamentos foram rechaçados e debatido foi com relação a falta de preocupação com o meio ambiente onde deixar a cargo do município implicara em uma ótica disposta a politicagem e favorecimentos obstruído cada vez mais o meio ambiente.

A lei federal 13.465 é criticada também por ter nascido como medida provisória, portanto sem debate público. Especialistas apontam que não houve boa técnica legislativa, e que a nova regra é inconstitucional pois legaliza a grilagem, fere à autonomia dos municípios, e ignora o arcabouço normativo anterior entre eles o professor Edésio Fernandes e Flávio Tartuce.

No saber apontado pela grande parte da doutrina somente o tempo e as condições locais serão os responsáveis para responder sobre a eficiência da lei 17.465 de 2017 por momento o que resta e desfrutar das vantagens tragas pelo novo texto legal e esperar as correções que circundam a lei. Mas restrito ao tema proposto inicial quanto ao procedimento regulamentário urbanístico se tornou mais simplificado e mais democrático, logrando êxito em desburocratizar a titulação por meio do instituto da regularização fundiária.

## REFERÊNCIAS

**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.** Urb Favelas, Salvador Bahia p. 1-18, nov./2018. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcgclclefindmkaj/http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais2018a/ARQUIVOS/GT4-28-52-20180831204655.pdf](http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais2018a/ARQUIVOS/GT4-28-52-20180831204655.pdf). Acesso em: 13 abr. 2022.

ABBAGNANO, Nicola. **DICIONÁRIO DE FILOSOFIA**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

ALFONSIN et al. B.de M. **A Ordem Jurídico-Urbanística nas Trincheiras do Poder Judiciário**. Revista Direito & Práxis, Rio de Janeiro, v. 7, n. 14, p. 421-453, 2016.

ALFONSIN, Bethânia de Moraes. **DIREITO À MORADIA: INSTRUMENTOS E EXPERIÊNCIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS CIDADES BRASILEIRAS**. Rio de Janeiro: FASE, 1997.

ANOREG-RN. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral**. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em: 12 mar. 2022.

ARANHA, M. I. **Manual de Direito Regulatório: fundamentos de Direito Regulatório**. 3. ed. London: Laccademia Publishing, 2015.

**ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017**. Disponível em: [https://www.sinoreges.org.br/Documentos/Upload\\_Conteudo/arquivos/CARTILHA\\_REGULARIZACAO](https://www.sinoreges.org.br/Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO) ASSOCIAÇÃO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO RIO GRANDE DO SUL.

BRASIL. Constituição federal, de 5 de outubro de 1988.

BRASIL. Lei 11 .977, de 7 de julho de 2009.

BRASIL. Lei 13. 465, de 11 de julho de 2017.

COSTA, Maria Amélia da. **MORADIA DIGNA NA CIDADE**. Disponível em: [http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/maria\\_amelia\\_da\\_costa.pdf](http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/maria_amelia_da_costa.pdf). Acesso em: 03 de novembro de 2021.

CROLEY, S. P. **Regulation and Public Interest**. Princeton: Princeton University Press, 2008.

FEINTUCK, M. **Regulation rationales beyond the economic**. In: BALDWIN, R.; CAVE, M.; LODGE, M. The Oxford Handbook of Regulation, Search of Public Interest, Oxford: Oxford University Press, 2010.

FERNANDES, Edésio. **PERSPECTIVAS PARA A RENOVAÇÃO DAS POLÍTICAS DE LEGALIZAÇÃO DE FAVELAS NO BRASIL**. ROLNIK, Raquel et. Al. **Regularização fundiária sustentável**. Brasília: Ministério das Cidades, 2011.

GALAZZO ENGENHARIA. **Imóveis irregulares: Conheça todas as desvantagens**. Disponível em: <https://blog.galazzoengenharia.com.br/imoveis-irregulares-desvantagens/>. Acesso em: 12 abr. 2022.

GTA. **Por que a regularização fundiária é tão importante?** Disponível em: <https://www.gtalevantamentos.com.br/por-que-a-regularizacao-fundiaria-e-tao-importante/>. Acesso em: 15 nov. 2021.

IMPARATO, E. **A regularização fundiária no Município de São Paulo**. Em J. R. NALINI, & W. Levy. Regularização Fundiária: de acordo com a Lei 12.615/2012 – Novo Código Florestal, com a redação dada pela Lei 12.727/2012. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

INÁCIO, Gilson Luiz. **DIREITO SOCIAL À MORADIA & A EFETIVIDADE DO PROCESSO**: Contratos do Sistema Financeiro da Habitação. Curitiba: Juruá, 2002.

INTERTEMAS. **DIREITO À MORADIA: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** Ana Flávia JOLO. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/Direito/article/view/6015>. Acesso em: 10 nov. 2021.

JUS BRASIL. **Porque regularizar sua propriedade imobiliária**. Disponível em: <https://wesleydasilvalourenco.jusbrasil.com.br/artigos/874652697/porque-regularizar-sua-propriedade-imobiliaria>. Acesso em: 12 abr. 2022.

JUS.COM. **A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** Vinicius Vieira Marcelino. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71606/a-importancia-da-regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 9 nov. 2021.

LAGE E PONTILHO JARDIM. **Saiba tudo sobre a REURB e como utilizá-la a seu favor**. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/lei-13465/>. Acesso em: 10mar. 2022.

MALHEIROS, Rafael Taranto. **Procedimento administrativo de REURB. como garantia do direito à moradia**. 1. ed. São Paulo: universidade presbiteriana Mackenzei, 2018. p. 26-30.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017**. Disponível em: <chrome->

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fantigo.mdr.gov.br%2Fimages%2Fstories%2FArquivosSNH%2FArquivosPDF%2FPublicacoes%2Fcartilha\_reurb.pdf&clen=53112939&chunk=true. Acesso em: 9 mar. 2022.

MINISTERIO PUBLICO DO PARANÁ. **Habitação e Urbanismo**. Disponível em: <https://urbanismo.mppr.mp.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=27>. Acesso em: 26 abr. 2022.

MOTTA, Marcia. **Nas fronteiras do poder: conflitos de terras e direito agrário no Brasil de meados do século XIX**. Rio de Janeiro: Arquivo Público do estado do Rio de Janeiro.

MOURA, Jocsã Araujo. **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA –: ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017**. 1. ed. Boa Esperança – ES.: 00, 2018. p. 1-29.

**Objetivos, pressupostos e efetivação registral**. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em: 12 mar. 2022.

PINTO, L. F. D. A. **Direito de Propriedade: Direitos Reais**. 1. ed. [S.l.: s.n.], 2020. p. 75-86.

Regularização fundiária sustentável. Brasília: Ministério das Cidades, 2011.  
RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **DOMINÂNCIA FINANCEIRA, REGULAÇÃO LEGAL E ESPAÇO URBANO: o caso da regularização fundiária no Brasil**. 1. ed. rio de janeiro: sem, 2021. p. 139-150.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral**. Filipe Gustavo Barbosa Maux. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em: 3 nov. 2021.

SANTOS, A. C. dos. **Produção ilegal do espaço urbano: estudo de São José do Rio Preto– SP**. 119 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2009.

SINOREG-ES. **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA\_FUNDIARIA\_URBANA\_2017**.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. PENSAR, São Paulo, v. 23, n. 3, p. 1-23, set./2018.

UNMP. **Cartilha reurb Afonso Miguel Reis.** Disponível em:  
[https://www.unmp.org.br/wp-content/uploads/2021/03/CARTILHA\\_REURB\\_WEB\\_1.pdf](https://www.unmp.org.br/wp-content/uploads/2021/03/CARTILHA_REURB_WEB_1.pdf). Acesso em: 4 nov. 2021