

Evento: XXI Jornada de Extensão  
ODS: 11 - Cidades e comunidades sustentáveis

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: A REURB E A REALIDADE SOCIAL DOS PRETENDENTES A BENEFÍCIOS SOCIAIS NO MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS<sup>1</sup>

### URBAN FUNDING REGULARIZATION: REURB AND THE SOCIAL REALITY OF THE APPLICANTS FOR SOCIAL BENEFITS IN THE TOWN OF TRÊS PASSOS

Martina Hermes Nunes<sup>2</sup>, Eliete Vanessa Schneider<sup>3</sup>, Marcia Cristina de Oliveira<sup>4</sup>, Tuani Josefa Wichinheski<sup>5</sup>, Patricia Borges Moura<sup>6</sup>, Aldemir Berwig<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Resumo expandido referente ao Projeto de Extensão REURB

<sup>2</sup> Acadêmica do Curso de Graduação em Direito da Unijui - Campus Três Passos, bolsista do Projeto de Extensão de Regularização Fundiária Urbana - REURB, himartinanunes@gmail.com

<sup>3</sup> Professora do Curso de Graduação em Direito da Unijui, Mestre em Direitos Humanos pela Unijui e Doutoranda em Direitos Humanos pela Unijui, eliete.schneider@unijui.edu.br

<sup>4</sup> Mestre em Direitos Humanos pela Unijui. Advogada. Docente e Coordenadora do Curso de Direito campus Três Passos da Unijui. e-mail: marcia.deoliveira@unijui.edu.br

<sup>5</sup> Acadêmica do curso de Graduação em Direito da Unijui - Campus Três Passos, bolsista do Projeto de Extensão de Regularização Fundiária Urbana - REURB, Tuani\_wichinheski@hotmail.com

<sup>6</sup> Patrícia Borges Moura. Mestre em Direito. Professora do Curso de Graduação em Direito da Unijui.

<sup>7</sup> Doutor em Educação nas Ciências. Professor do Curso de Graduação em Direito da Unijui, e-mail: berwig@unijui.edu.br

## INTRODUÇÃO

No presente trabalho será feito um breve levantamento a respeito da Reurb - Regularização Fundiária e Urbana e a respectiva Lei (Lei nº 3.465/17) em conjunto com sua cartilha. Como principal objetivo tem-se a análise do paradoxo entre a lei e a realidade social de vulnerabilidade e necessidade das pessoas com interesse no benefício, analisando as questões que colocam a sua posse em condição de irregularidade, bem como, demonstrar a importância do Projeto de Extensão REURB, da UNIJUÍ, neste cenário.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária. Benefícios Sociais. Vulnerabilidade. Irregularidade.

**Keywords:** Land regularization. Social Benefits. Vulnerability. Irregularity.

## METODOLOGIA

Para a realização deste estudo foi utilizado análise na referente Lei, discussões mediante reuniões e métodos dialéticos críticos, e também a experiência obtida no decorrer do projeto, com relação a famílias que estavam em situação irregular e foram regularizadas com o auxílio do projeto que encaminhou as mesmas, com o auxílio do Município e do Estado.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

### Histórico acerca da lei 13.465/2017

No dia 22 de dezembro de 2016, o Presidente da República adotou a medida provisória Nº 759,

**Evento:** XXI Jornada de Extensão

**ODS:** 11 - Cidades e comunidades sustentáveis

que vislumbra a regularização fundiária rural e urbana, a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e a regularização fundiária no âmbito da Amazônia legal; instituiu mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da união. A Câmara de Deputados aprovando, então, no dia 28 de junho, às 8 emendas da Medida Provisória nº 759/2016, por fim no dia 11 de julho de 2017, houve a sanção presidencial convertida em Lei nº 13.465/2017, especificando a regularização fundiária. Com o ensejo em aumentar as práticas conduzidas pelo governo que tem como objetivo garantir a moradia de forma adequada, assegurando a todos os cidadãos uma vida com dignidade e segurança.

Um dos grandes obstáculos no momento histórico da publicação da Lei restava na diferença entre o regime jurídico de domínio público e aquele ao qual se aplicava ao bem particular. O imóvel público possui tratamento próprio constitucional, com a característica de prescrição aquisitiva. Devido ao previamente citado, a Lei criou um conjunto de elementos que possibilitam a transferência da posse, ceder de uso especial para fins de moradia, por exemplo; também facilitou a transferência da propriedade dos bens para o particular de modo simples, criando mecanismos que viabilizaram superar a barreira constitucional. Ao entrar em vigor, surgiram bons resultados como a matéria de defesa em ações que envolvem o direito à moradia. A defesa de posse passou a ser submetida ao controle judicial. O Ministério das Cidades, em 2017, em apuração de dados, certificou que cerca de 50% dos imóveis urbanos no Brasil apresentavam algum tipo de irregularidade fundiária, prévia a promulgação da presente Lei. (Ministério das Cidades. **SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**. Regularização Fundiária Urbana, 2017)

Por conseguinte, o novo ordenamento passa a desburocratizar, a simplificar, a agilizar e a destravar os procedimentos de regularização fundiária urbana, ampliando o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, elevando a qualidade de vida da população brasileira, e estimulando o acesso ao crédito no momento em que a pessoa passa a ter a titulação da propriedade.

Conhecida pela criação do programa social Minha Casa Minha Vida, a Lei nº 11.977 de 2009 - responsável por financiar o acesso à moradia pela população de baixa renda - é um marco divisório no que tange a regularização fundiária. Haja vista o cenário social à época, anterior ao ordenamento jurídico em questão, conduzia-se apenas análise limitada pela Lei nº 6.766/79 para realizar a regularização dos assentamentos informais. Ademais, a presente Lei foi revogada em favor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, segue-se então até a chegada da Lei 13.456, em julho de 2017.

Os principais objetivos expostos na Lei em questão são vislumbrados pelo Art. 10º, vejamos:

I-Identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes,de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais;

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

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

**Evento:** XXI Jornada de Extensão

**ODS:** 11 - Cidades e comunidades sustentáveis

- IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI – garantir o direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas;
- VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX – concretizar o princípio da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária”. (BRASIL, 2017, Art. 10)

Ressalta-se que no modelo de regularização anterior a Lei nº 11.977/2009, estavam os objetivos direcionados a conceder moradia aos habitantes e melhores condições somente às pessoas de baixa renda. A chegada da nova Lei ampliou tais benefícios, aplicando-os independente da faixa econômica, fixando em duas principais modalidades que são classificadas como de interesse social (Reurb S), destinado à população de baixa renda; e de interesse específico (Reurb E), aplicável aos demais núcleos não enquadrados na modalidade Reurb S. (BRASIL, Lei de Regularização Fundiária Nº 11.977/ 2009).

## **Regularização Fundiária na prática - Projeto REURB no município de Três Passos**

A regularização Fundiária é definida no caput do artigo 8º da Medida Provisória nº 759, já revogada, como o conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de núcleos urbanos informais” (Brasil, 2016). Seu objeto é constituído, portanto, por núcleos urbanos informais, que abrangem qualquer forma de ocupação não chancelada pela Lei de origem, como é o caso dos parcelamentos ilegais e clandestinos, das ocupações desordenadas espontâneas, e de todas as formas de ocupação em que, por qualquer motivo, não tenham os seus ocupantes a devida titulação (art. 9º, II). É composta por duas fases:

**1ª Fase:** Procedimento administrativo realizado pelo Município com a finalidade de reconhecimento da legitimação da posse ou legitimação fundiária por meio da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**2ª Fase:** Prenotação da CRF no Registro de imóveis competente para qualificação, análise e registro do título.

**Evento:** XXI Jornada de Extensão

**ODS:** 11 - Cidades e comunidades sustentáveis

Cabe ao município o processamento do procedimento (Art. 30, Lei 13.465/17), bem como classificar o núcleo urbano informal dentre as modalidades da Reurb, processar, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária e emitir a CRF. Para isso se torna muito importante o papel do município para o funcionamento do Projeto e para desencadear o que se pretende fazer a partir dele para regularização dos casos.

Relativo ao Cadastro Habitacional, iniciado em 2013 no município de Três Passos, trata-se de levantamento dos núcleos familiares com necessidade de habitação. Não existem critérios fixos, basta apenas a declaração de premência e a juntada de dados pessoais, tais quais endereço atual e Cadastro de Pessoa Física. Outrossim, consoante dados fornecidos pelo município, havia, em 2019, um total de quinhentos e noventa e uma pessoas cujos dados foram fornecidos para fins de cadastramento. (Secretaria de Assistência Social do Município de Três Passos. Dados referentes à habitação, 2020)

Os dados apresentados pelo Município de Três Passos no que tange ao número de interessados no benefício da habitação, depreende a realidade presente na maioria das cidades brasileiras, onde grande parcela do corpo social se encontra em situações irregulares, pessoas vulneráveis, de fato, as quais não possuem recursos e não são assistidos para que ocorra a regularização no local onde estão. Por conseguinte, muitas acabam se fixando em locais de risco, sentindo-se confortáveis, na medida do possível, pelo fato de não terem para onde ir. Para tanto, o Projeto de Extensão Reurb da Unijuí expressa um papel importante como meio de induzir tais pessoas a regularizarem suas moradias e garantir a moradia digna conforme estabelece a Constituição Federal, ao versar sobre os Direitos Sociais.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 1988)

Torna-se essencial, portanto, o papel do município, juntamente ao Estado, para a concretização dos meios estabelecidos e delineados.

## REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras Impressões sobre a Lei Nº 13.465/2017**. Disponível em: [http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf). Acesso em: 23 jun. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 22 jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 22 jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural

**Evento:** XXI Jornada de Extensão

**ODS:** 11 - Cidades e comunidades sustentáveis

e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://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: 28 jun. 2020.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm#:~:text=1%20%C2%BA%20Esta%20Medida%20Provis%C3%B3ria,aliena%C3%A7%C3%A3](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm#:~:text=1%20%C2%BA%20Esta%20Medida%20Provis%C3%B3ria,aliena%C3%A7%C3%A3). Acesso em: 24 jun. 2020.

DA MP 759 A LEI 13.465/17: OS NOVOS RUMOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL. **Observatório das Metrôpoles: Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia**, 04 de outubro de 2017. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/dam-mp-759-lei-13-465-17-os-novos-rumos-da-regularizacao-fundiaria-no-brasil/>. Acesso em: 28 jun. 2020.

LOUREIRO, Antonio José Cacheado; LOPES, Tiago Oliveira. **Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei nº 13.465/2017.** Disponível em <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/regularizacao-fundiaria-urbana-breve-analise-a-luz-da-lei-n-13-465-2017/#:~:text=Breve%20Hist%C3%B3rico%20da%20Lei%20N%C2%BA%2013.465%2F2017&t>. Acesso em: 25 jun. 2020.

MINISTÉRIO PÚBLICO. **Regularização Fundiária Urbana.** São Paulo: Ministério Público, 2017. Acesso em: 25 jun. 2020.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização Fundiária Urbana Lei Federal 13.465/17.** 2017. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Apresentacao%20Reurb%20julho%202017.pdf> Acesso em: 25 jun. 2020.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS. Dados referentes à habilitação. 2020.

**Parecer CEUA:** 058/15