

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB E SUA APLICABILIDADE EM UM NÚCLEO URBANO INFORMAL¹

Bruna Lara Mendonça

Hébbia Vaz da Costa

Resumo: Sendo um direito constitucional, o direito à moradia é garantido pela regularização fundiária, que visa legitimar a posse da propriedade por parte do morador, garantindo assim tal direito. Para isso, a Lei Federal nº 13.465/17 foi criada para desburocratizar o processo de Regularização, visto que o procedimento de regularização é relativamente novo e encontra dificuldades em sua aplicabilidade devido à insegurança dos ritos a serem seguidos dentro do procedimento para chegar na regularização de fato de um núcleo informal. O objetivo central deste trabalho é mostrar a aplicabilidade e efetividade do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), destacando seus benefícios. Várias ações de incentivo estão sendo praticadas, visando a capacitação e preparação dos municípios para, de forma eficaz, incorporar a REURB em sua rotina administrativa. Para tal, descrevemos o processo de regularização fundiária realizado na Vila Filomena de Carvalho, na cidade de Ipameri-GO. No texto, também será discutida a importância da Lei nº 13.465/17 e suas modalidades para o processo de Regularização Fundiária, abordando os aspectos da Lei de uma forma geral.

Palavras-chave: Núcleo Urbano Informal. Regularização Fundiária. Irregulares Procedimento.

INTRODUÇÃO

No Brasil, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, aproximadamente metade dos imóveis são irregulares (Correio Braziliense, 2019). Os problemas arrecadados por essa irregularidade não afetam apenas uma determinada classe social. As causas são variadas e incluem desde invasões e loteamentos ilegais e clandestinos, até o porquê de não serem aprovados e registrados.

O direito à moradia é reconhecido como um direito social constitucional, sendo de competência comum da União, dos Estados e dos Municípios. A

¹ Trabalho de Curso apresentado à Faculdade UNA de Catalão, como requisito parcial para a integralização do Curso de Direito, sob orientação da professora M^a Sandra Lúcia Aparecida Pinto.

regularização fundiária, portanto, é reconhecer esse direito, sendo o ponto de partida para efetuar-lo.

CF/88, 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.

A Lei Federal n.º 13.465 (Brasil, 2017) juntamente com o decreto 9.310/2018 trouxeram novas regras e procedimentos para a desburocratização da Regularização Fundiária Urbana (REURB). A Lei define a Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenado territorial urbano e a titulação de seus ocupantes trazendo normas gerais e estabelecendo procedimentos aplicáveis a regularização.

Existem duas modalidades: REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico). A de Interesse Social é aplicada para àqueles de baixa renda e aplica-se a outra para os demais casos. A Lei devolve e reforça a competência do município (Poder Executivo) para implementar a REURB. Todos os imóveis existentes na cidade de natureza residencial ou não residencial localizados dentro ou fora do perímetro urbano podem ser regularizados pela lei da REURB.

Este estudo se propõe a realizar uma análise aprofundada da regularização fundiária urbana no Brasil. O foco principal recai sobre as políticas públicas implementadas, os instrumentos legais disponíveis e os desafios enfrentados para a efetivação dessas medidas. A intenção é compreender como esses elementos interagem no contexto da regularização fundiária urbana e quais são as implicações práticas dessas interações.

A metodologia adotada para esta pesquisa é descritiva e exploratória, com uma abordagem quali-quantitativa. A pesquisa descritiva visa detalhar as características do fenômeno da regularização fundiária urbana, enquanto a pesquisa exploratória tem como objetivo identificar e entender os principais problemas e oportunidades que surgem neste campo. O método dedutivo é utilizado, partindo de premissas gerais para chegar a conclusões específicas sobre o tema. Além disso, a abordagem quali-quantitativa permite a combinação de dados qualitativos e

quantitativos, proporcionando uma análise mais abrangente e profunda do tema em questão.

A pesquisa parte da legislação atualmente vigente, sendo a principal a Lei Federal 13.465 de 2017, tendo seguido dela outros normativos. Além do mais, foi uma lei que alterou diversos outros princípios, como o Direito Civil, e que é tema de discussões jurisprudências em diversas áreas. Existindo um rol de instrumentos que busca fornecer maneiras aptas de adequar a mais variadas irregularidades. Será analisado normativos que podem ser usados concomitantes a Lei Federal a fim de tornar ainda mais viável a efetiva regularização.

As transações imobiliárias irregulares no país causam danos econômicos significativos, afetando o comércio e o sistema financeiro, e sobretudo na perda de grandes valores em tributos para a União, Estados e Municípios com a sonegação fiscal. Dentre os possíveis danos ao sistema financeiro, temos a supressão do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, que é um encargo de competência Municipal, instituído pelo artigo 156, II da Constituição Federal. Ele é calculado em porcentagem, sobre o valor de avaliação do imóvel, variando de Município para Município.

Vale ressaltar que a irregularidade traz à pessoa que possui o imóvel uma insegurança jurídica quanto aos direitos inerentes à propriedade, uma vez que não tem o título definitivo que o torna proprietário. O problema de imóveis irregulares é antigo e tem diversas causas. Houve um descontrole nas últimas décadas no processo de urbanização, o que pode dificultar todo o processo de regularização. Além disso, é preciso ter em mente que o direito de propriedade não é absoluto, irrestrito e ilimitado.

Diante deste cenário e a luz dos atuais normativos torna-se necessário desenvolver metodologias a fim de se instrumentalizar as etapas e ritos necessários para a eficácia do procedimento da REURB, a fim de retirar esses imóveis da irregularidade.

Este trabalho tem como objetivo realizar uma análise aprofundada da aplicabilidade e efetividade do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), destacando seus benefícios. A análise foi conduzida através da identificação de um núcleo urbano informal que passou pelo procedimento de

REURB, detalhando as etapas de regularização aplicadas a ele, identificando o papel crucial da Administração Pública na realização dos objetivos da Lei 13.465/2017.

2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

O autor e advogado André Abelha (2017), em seu trabalho, destaca a evolução da legislação brasileira sobre a regularização fundiária urbana. Ele menciona a Constituição Federal de 1988, que privilegiou a função social da propriedade e previu figuras como o plano diretor municipal, o parcelamento e a edificação compulsórios, entre outros. André também discute o Estatuto da Cidade de 2001, que estabeleceu diretrizes gerais da política urbana brasileira e deu destaque à regularização fundiária.

André continua a análise com a Medida Provisória 2.220 de 2001, que dispôs sobre a concessão de uso especial e criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano. Ele também menciona a Lei do SNHIS de 2005, a Lei de Acesso aos Imóveis da União de 2007, o Programa Minha Casa Minha Vida e a legitimação de posse de 2009. Finalmente, André destaca a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de 2017, que é um marco na legislação brasileira, estabelecendo um conjunto de normas gerais e procedimentos para a regularização de assentamentos informais.

Isso evidencia que a Regularização Fundiária Urbana (REURB) não surgiu de repente, mas é o resultado de uma evolução contínua que foi possível graças a uma série de fatores. Entre eles, destacam-se o desenvolvimento progressivo da legislação brasileira, a conscientização crescente sobre a importância da função social da propriedade, e o compromisso das administrações públicas em implementar políticas eficazes de habitação e urbanização.

Nesse mesmo diapasão, existem duas modalidades de Regularização Fundiária Urbana (REURB). A primeira delas é a de Interesse Social (REURB-S), cujo objetivo é aprimorar as condições de vida e, simultaneamente, a qualidade ambiental das áreas em questão, com foco predominante na população de baixa

renda. Nesta situação, é responsabilidade do setor público a elaboração e financiamento do projeto, bem como, quando requerido, a implementação da infraestrutura fundamental.

No contexto da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), essa categoria é voltada para núcleos urbanos informais ocupados por uma população que não se encaixa na definição de baixa renda. Ao contrário da REURB-S, a responsabilidade recai sobre potenciais beneficiários ou requerentes privados. Entretanto nos casos em que a regularização ocorre em áreas públicas e existe um interesse público, o Município pode assumir a elaboração e o financiamento do projeto de regularização fundiária e da implementação da infraestrutura essencial, com a posterior cobrança desses custos aos beneficiários.

O principal critério de classificação de modalidade da REURB é a faixa de renda familiar, definida pelo Poder Público Municipal não podendo exceder a cinco salários mínimos e deve levar em consideração as características específicas das áreas locais e regionais. Na ausência de ato do Poder Público Municipal, podem ser usadas Leis Federais ou Estaduais para classificação enquadramento como de REURB-S.

A REURB, destina-se à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes com observância ao procedimento administrativo contante do art. 28 da Lei nº 13.465/17, que estabelece as fases a serem seguidas até a titulação final.

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - Requerimento dos legitimados;

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

III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - Saneamento do processo administrativo;

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

VI - Expedição da CRF pelo Município; e

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

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

A REURB não exige a criação de uma nova lei ou decreto municipal específico. Isso significa que a regularização pode ser realizada com base na

legislação federal existente, tornando o processo mais ágil e acessível. Além disso, não é necessário realizar a averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural.

Outro ponto importante é que a localização do núcleo urbano informal consolidado não precisa estar estritamente dentro do perímetro urbano, área de expansão urbana ou de urbanização específica. Isso permite que áreas em situações diversas possam ser regularizadas, ampliando o escopo da REURB.

Da mesma forma, a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias não é uma condição necessária para a REURB. Isso contribui para que famílias de baixa renda, muitas vezes incapazes de quitar essas dívidas, também possam se beneficiar da regularização.

Outro ponto a ser destacado é que a REURB não exige uma demarcação urbanística anterior. Isso significa que áreas que não foram previamente demarcadas ainda podem ser regularizadas, desde que cumpram os demais requisitos.

Por fim, a REURB não obriga a observância do tamanho mínimo do lote e da testada, o que possibilita a regularização de áreas que não atendem aos padrões tradicionais de parcelamento do solo.

2.1 APLICABILIDADE E EFETIVIDADE DO PROCEDIMENTO DE REURB

No contexto da realização de um projeto de regularização fundiária, é imperativo que sejam observados determinados requisitos a fim de garantir a conformidade com a legislação atual, em particular a Lei Federal 13.465 (BRASIL, 2017).

De acordo com Henrique Ferraz de Mello (2013), a regularização fundiária, seja de interesse social ou específico, requer um projeto detalhado que inclui a descrição das áreas ou lotes a serem regularizados, as vias de circulação existentes ou projetadas, as medidas para promover a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, as condições para garantir a segurança da população

em situações de risco e as medidas para adequação da infraestrutura básica. O autor enfatiza que é responsabilidade do município definir os requisitos para a elaboração do projeto, incluindo desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

Levando em consideração isso e a legislação atual, em princípio, realiza-se o levantamento topográfico georreferenciado, devidamente subscrito por um profissional legalmente habilitado e acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), desempenha um papel essencial no processo de regularização fundiária urbana. Esse levantamento tem como objetivo apresentar uma representação precisa e detalhada das unidades habitacionais, das construções, da infraestrutura viária, das áreas públicas, dos acidentes geográficos e de outros elementos distintivos que caracterizam o núcleo a ser regularizado.

A planta do perímetro do núcleo urbano informal é uma representação gráfica que delimita a área a ser regularizada. Essa planta é instrumental para o processo, uma vez que demonstra com precisão os limites do núcleo, identificando matrículas ou transcrições de terrenos afetados sempre que possível. Isso é essencial para garantir que a área em questão seja regularizada de maneira completa e legal.

O estudo preliminar, por sua vez, tem o objetivo de analisar e documentar as desconformidades existentes no núcleo urbano informal, considerando os aspectos jurídicos, urbanísticos e ambientais. Esse estudo é uma etapa crítica para a regularização, uma vez que fornece um diagnóstico abrangente das situações a serem tratadas, ajudando a orientar as ações apropriadas.

O projeto urbanístico é o componente que define as intervenções a serem realizadas na área para adequar o núcleo às normas urbanísticas e ambientais vigentes. Ele abrange o planejamento do uso do solo, a infraestrutura viária e a distribuição das unidades habitacionais, visando tornar o núcleo urbano informal em um bairro regularizado e funcional.

O memorial descritivo complementa o projeto urbanístico, fornecendo uma descrição detalhada das ações e melhorias propostas. Ele ajuda a esclarecer a visão do projeto, detalhando os aspectos técnicos, funcionais e ambientais. É uma documentação valiosa para auxiliar na compreensão e implementação do projeto.

A proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando aplicável. Essa proposta visa abordar problemas e desafios específicos relacionados ao meio ambiente, ao planejamento urbano e à realocação de moradores, quando necessário.

O estudo técnico para situações de risco, se houver, para identificar e lidar com quaisquer ameaças potenciais à segurança dos ocupantes e à infraestrutura.

O estudo técnico ambiental, caso seja necessário, visando avaliar e mitigar os impactos ambientais da regularização, garantindo a conformidade com as normas e regulamentos ambientais.

A elaboração de um cronograma físico de serviços e de implantação de obras de infraestrutura essencial, bem como quaisquer compensações urbanísticas e ambientais que tenham sido definidas durante a aprovação do projeto de regularização fundiária. Este cronograma é essencial para o planejamento e acompanhamento das etapas da regularização.

Por fim, a criação de um termo de compromisso que será assinado pelos responsáveis, sejam eles públicos ou privados, comprometendo-se a cumprir o cronograma físico e as obrigações estabelecidas no processo de regularização. Isso garante a execução das ações dentro dos prazos estabelecidos e de acordo com as diretrizes legais.

É fundamental ressaltar que o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) não isenta os proprietários de terrenos, loteadores e incorporadores, ou seus sucessores, de suas responsabilidades nos âmbitos administrativo, civil ou criminal em casos nos quais tenham contribuído para a criação de núcleos urbanos informais.

2.2 PAPEL DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA NO CUMPRIMENTO DA LEI 13.465/2017 E AS PARTES LEGITIMADAS

Inicialmente, compete ao Município onde estão localizados os núcleos urbanos informais conduzir o processo de regularização fundiária, conforme estabelecido no artigo 30 da Lei Federal 13.465 (BRASIL, 2017). Após a abertura do pedido por parte da parte legitimada, cabe a ela a tarefa de classificar a modalidade

de REURB no prazo de 180 dias, sob pena de enquadramento automático. Além disso, é de sua incumbência verificar se o projeto atende aos requisitos legais, bem como, quando necessário, determinar sua adaptação, identificar os ocupantes e notificar os titulares do domínio dos imóveis afetados, os responsáveis pela implementação do núcleo urbano informal, os vizinhos e quaisquer terceiros que possam ter interesse no processo.

Além disso, eles devem tomar uma decisão quanto à aprovação ou não da solicitação de REURB. No caso de deferirem a solicitação, é necessário que também aprovem as soluções propostas para abordar questões ambientais, urbanísticas e, quando aplicável, para o reassentamento dos ocupantes.

Em algumas circunstâncias, torna-se imperativo que o Município emita títulos administrativos para os ocupantes, que podem incluir títulos de legitimação de posse, títulos de legitimação fundiária, concessões de direito real de uso e concessões de uso especial para fins de moradia.

Adicionalmente, o Município, enquanto também detentor de legitimidade, possui a prerrogativa de iniciar o processo de REURB de forma independente, conduzindo todas as ações requeridas para a sua aprovação.

Além do Município, os outros entes federativos têm a prerrogativa de solicitar a instauração da REURB diretamente ou por intermédio de entidades da administração pública indireta. Adicionalmente, os beneficiários, que podem atuar tanto de forma individual quanto de forma coletiva, por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis com foco nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, desempenham um papel central nesse processo.

Por último, aqueles que possuem essa prerrogativa incluem os próprios proprietários, a Defensoria Pública em defesa dos beneficiários hipossuficientes, conforme preceitua o artigo 554, §1º do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), da intervenção desta em ações possessórias, na condição do chamado *custos vulnerabilis*, como uma guardiã dos interesses dos vulneráveis, e o Ministério Público como fiscal da ordem jurídica, o chamado *custos legis*.

Segundo Maurílio Casas Maia (2015, p.199), o papel do Defensor Público não se restringe apenas a suprir a falta de um advogado privado. Em contextos em que essa substituição não é requerida, a função do Defensor Público se amplia para um papel complementar, buscando assegurar um equilíbrio entre a acusação pública e a defesa privada. Isso é particularmente evidente em casos de ações de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), sendo um tema recorrente nos litígios coletivos possessórios. Essa atuação é de suma importância para garantir a justiça e a equidade no sistema jurídico.

3. MATERIAL E MÉTODO

A seguir, traremos a descrição do processo de Regularização Fundiária realizada na Vila Filomena Rabelo de Carvalho, bairro da cidade de Ipameri-GO. A instauração do processo de Regularização teve início no ano de 2020, ano que município de Ipameri estava sob a administração da ex-prefeita Daniela Vaz Carneiro, e a coordenação do mesmo foi da presidente da Comissão da Regularização Fundiária da Vila Filomena Rabelo de Carvalho a senhorita Hébbia Vaz da Costa e a participação efetiva da assessoria técnica especializada em regularização fundiária a Empresa Sérgio Augusto Almeida Gualberto Consultoria. Todas as etapas realizadas durante o processo de regularização seguiram os critérios legais e técnicos presentes na Lei Federal nº 13.465/17.

O primeiro passo realizado para a regularização foi à instauração do procedimento perante a secretaria de habitação e desenvolvimento urbano do município. O Edital de Comunicação/Notificação do processo de regularização fundiária foi publicado no dia 16 de janeiro de 2020. O decreto municipal nº 217, de 13 de julho de 2020 instituiu a Comissão de Regularização Fundiária da Vila Filomena Rabelo de Carvalho, para instaurar Processos Administrativos necessários a Regularização Fundiária, a fim de atender os requisitos da Lei Federal nº 13.465/17 e decreto federal nº 9.310 de 15 de março de 2018.

A comissão de Regularização Fundiária da Vila Filomena Rabelo de Carvalho, teve a competência de fixar prioridades para a regularização; produzir os atos

administrativos necessários; solicitar informações aos órgãos da administração pública, indireta e empresas privadas; dar assistência à Prefeitura; apreciar os projetos protocolados; acrescentar e/ou definir critérios e instrumentos na regularização; analisar e aprovar cadastros emitidos; e resolver pendências relativas aos cadastramentos dos posseiros dos imóveis que não possuíam nenhum tipo de documentação dos mesmos.

O levantamento topográfico georreferenciado urbano, consiste no levantamento topográfico para se obter as coordenadas e dimensões da área, com informações como a numeração das quadras e lotes, denominação das vias internas e lindeiras, e das áreas confrontantes. Todas as informações contidas no levantamento subsidiarão e complementarão a elaboração do projeto de urbanização e os procedimentos de regularização urbanística e fundiária necessários. O levantamento é composto por relatórios e plantas a serem elaborados em estreita observância às Normas Brasileiras.

Portanto, o levantamento topográfico tem o objetivo de caracterizar e sistematizar de forma profunda os aspectos físicos e urbanísticos dos imóveis, analisando o âmbito técnico, mostrando possíveis inconformidades, irregularidades e pendências para que a regularização possa ocorrer, visando a implementação do Projeto de Urbanização e Parcelamento do Solo.

Dando sequência ao processo de Regularização foi feito o cadastro socioeconômico que teve a mobilização de uma equipe capacitada, a fim de cadastrar as famílias beneficiárias detentoras de unidades imobiliárias com destinação urbana visando sua titulação.

O cadastro social foi feito para identificar o real detentor da unidade imobiliária identificada pelo Levantamento Topográfico, cadastramento do grupo familiar e sua capacidade financeira, como também a coleta de documentos pessoais para fins de qualificação e análises da legitimidade dos títulos de posse.

Além dos objetivos relacionados acima, os dados coletados serviram para o cadastro social, a fim de coletar informações necessárias para a classificação das famílias beneficiárias, como de interesse social (REURB-S) e interesse específico (REURB-E).

O projeto urbanístico dentro da REURB visa o parcelamento do solo, transportando para o registro imobiliário a situação fática do núcleo urbano, o qual deve conter no mínimo a indicação das áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias que já existem ou das que estão projetadas, as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, as áreas, confrontações, a localização, o nome do logradouro, as quadras e subdivisões em lotes, espaços livres, medidas de adequação como mobilidade, acessibilidade e infraestrutura, quando necessárias.

O projeto urbanístico da Vila Filomena Rabelo de Carvalho, constatou em seu levantamento 354 (trezentos e cinquenta e quatro) lotes totalizando 208.543,84m² (duzentos e oito mil, quinhentos e quarenta e três vírgula oitenta e quatro metros quadrados), sendo estes distribuídos em 20 (vinte) quadras, com a população prevista de 3,8 habitantes por lotes; 25.531,08m² (vinte e cinco mil, quinhentos e trinta vírgula oito metros quadrados) de áreas públicas municipais, distribuídas em sete áreas (APM) e mais 48.502,56m² (quarenta e oito mil, quinhentos e dois vírgula cinquenta e seis metros quadrados) de Vias e Canalização de Tráfego.

A emissão da Certidão de Regularização Fundiária da Vila Filomena Rabelo de Carvalho para os fins de registro imobiliário informou os requisitos existentes no procedimento, sendo eles: I – o nome do núcleo urbano regularizado; II - a localização; III – a modalidade de regularização; IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes no cronograma; V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

No procedimento da REURB para o núcleo urbano informal consolidado, não houve necessidade de obras de infraestrutura relacionadas à água, energia elétrica, fossa séptica e asfalto, pois o núcleo já possuía tais estruturas.

O Título de Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal. Em caso de

REURB-S é dispensa o pagamento de emolumentos previstos na Lei nº 13.465/17 para o registro do título de legitimação fundiária.

Concluído o procedimento administrativo da REURB, o projeto de regularização, foi apresentado para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis do Município de Ipameri. Que após recebê-la procedeu as margens da matrícula original do núcleo (Matrícula 10704) com: a alteração da descrição do imóvel conforme o Levantamento Topográfico Georreferenciado; o registro da CRF do Loteamento “Vila Filomena Rabelo de Carvalho”; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e área públicas resultantes do projeto urbanístico aprovado; registro do título de legitimação fundiária aos beneficiários indicados na lista que acompanhou a CRF, junto às matrículas dos respectivos lotes.

Após registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Título de Legitimação Fundiária Coletivo que concedeu aos beneficiários o direito real sobre o a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, foi realizada a entrega dos mesmos aos seus ocupantes, com entregas iniciadas em 12 de dezembro de 2020, contemplando no ato 162 titulares. As demais unidades foram tituladas e registradas na administração do atual prefeito Jânio Pacheco.

O Projeto Urbanístico sofreu adequações posteriores ao seu registro, computando atualmente o total de 356 (trezentos e cinquenta e seis) lotes, dos quais 317 (trezentos e dezessetes), ou seja 89%, já foram titulados e registrados até a data da conclusão deste trabalho. Esses dados foram fornecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano por meio de pesquisa verbal.

Após a REURB da Vila Filomena Rabelo de Carvalho, o Município de Ipameri contabilizou entre 2021 até a data de 27/11/2023, 18 transações imobiliárias com o devido recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, totalizando o valor recolhido aos cofres públicos de R\$ 38.681,54 (trinta e oito mil, seiscentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos). Esses dados foram fornecidos pelo Departamento de Arrecadação de Tributos e Fiscalização da Prefeitura de Ipameri, por meio da solicitação constante do protocolo nº 2023026802.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho trouxe a importância da Regularização Fundiária para a população e mostrou como a Lei Federal nº 13.465/17 e o Decreto nº 9.310/18 desburocratizou o procedimento para chegar ao seu objetivo final de titularização dos ocupantes de núcleos urbanos informais, garantindo a elas a implementação da infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais.

A REURB tirou da irregularidade o núcleo urbano informal Vila Filomena Rabelo de Carvalho constituído pela própria Municipalidade a mais de 30 anos, onde o projeto urbanístico identificou mais de 350 unidades imobiliárias. Hoje, os ocupantes da “Vila Sehaç”, como é popularmente conhecida, respiram tranquilos com a segurança jurídica que REURB proporcionou, como também o direito a uma moradia digna inclusive de se pleitear um financiamento bancário para diversas melhorias, situação que antes era impossível.

Noutro passo, o Estado, principalmente o Município, colhe benefícios por tirar da irregularidade, inúmeras transações imobiliárias que aconteciam por meio dos “contratos de gaveta”, visto que tendo somente a posse, os vendedores e compradores, não seguiam os ritos Públicos e Legais, para tais transações.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Lei 13.465/17 (Parte VI): Desmistificando a REURB**. Rio de Janeiro: Migalhas, 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/264717/lei-13-465-17--parte-vi---desmistificando-a-reurb.>> Acesso em: 15 nov. 2023.

BACELAR, Pedro. **Cartilha de Regularização Fundiária Urbana (REURB)**. Disponível em: <<http://www5.tjba.jus.br/portal/wp-content/uploads/2022/06/Manual-Reurb.pdf>> Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. **Regularização Fundiária Rural e Urbana**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 março de 2015. **Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm> Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm> Acesso em: 15 nov. 2023.

CUNHA, M. F. F. **Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB**. Salvador: Editora JusPODIVM, 2019.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana– Reurb**. 4. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

Decreto Municipal nº 217, de 13 de julho de 2020. Acervo físico da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Ipameri.

FARDIN, S. C. S. G.; FARDIN, H. D.; FARDIN, H. D. **Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social: Legislação e Aplicação dos Instrumentos Ambientais**. Ciência Florestal, v. 28, n. 2, p. 854–862, abr. 2018.

MAIA, M. C. **A intervenção de terceiro da Defensoria Pública nas ações possessórias multitudinárias do NCPC: colisão de interesses (art. 4.º-A, V, LC n. 80/1994) e posições processuais dinâmicas**. In: DIDIER JR., Fredie. Novo CPC doutrina selecionada. Volume 1. Salvador: Juspodium, 2016.

MELLO, H. F. **Regularização Fundiária Inominada Urbana**. Revista de Direito Imobiliário, 2013. 76 p.

NASCIMENTO, M. C. G. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro**, 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

RIBEIRO, L. **Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério**. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>> Acesso em: 15 nov. 2023.