

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO FONTE DE ORDENAMENTO TERRITORIAL NO BAIRRO JARDIM MONTREAL EM MONTE CARMELO – MG

Caroline de Cássia Souza Timóteo¹

Emiliano Silva Costa²

RESUMO

O direito a moradia é reconhecido pela Constituição de 1988 e uma das ferramentas que o asseguram é a Regularização Fundiária. Diante da atual situação dos imóveis irregulares no Brasil juntamente com o crescimento da população, o foco principal deste estudo foi analisar as providências tomadas pelo município de Monte Carmelo com base na Lei nº. 13.465/17 por meio do Projeto “Papel Passado”, o qual foi desenvolvido pelo governo municipal. O estudo fez uma breve análise do processo de regularização fundiária de imóveis localizados na zona urbana e os procedimentos adotados pela prefeitura por meio do projeto mencionado, cujas etapas englobam a caracterização, selagem, levantamento planialtimétrico cadastral, cadastramento social, projeto urbanístico, audiência pública, aprovação técnica do parcelamento pelo município, assinatura de contratos e regularização no cartório de registro de imóveis, visando o direito a moradia a margem da “cidade legal”. Diante do estudo, observaram-se como resultados, aspectos positivos na aplicação do Programa Papel Passado na regularização de imóveis em Monte Carmelo, assim, garantindo a segurança e visando a importância em relação a se ter um imóvel legal e regularizado, abordando ainda os direitos garantidos por Lei, como ter um CEP, acesso ao saneamento básico, serviços de saúde, educação e também a ter um endereço comprovado.

PALAVRAS-CHAVE: regularização fundiária, imóveis irregulares, Papel Passado.

ABSTRACT

The right of habitation is recognized by the Constitution of 1988 and a tool that assure is the Landholding Regularization. Facing the situation of the irregular properties in Brazil with the population increasing, the main objective of this report is to analyze the providences taken by Monte Carmelo city based on the Law number 13.465/17 through the project “Papel Passado”, that was developed by the city government. The report makes a brief review of the landholding regularization process of the properties located on the urban area and the procedures adopted by the town hall by means of the mentioned project, which steps comprehend the characterization, sealing, cadastral planialtimetric survey, social registration, urbanistic project, public audience, technical aprovement of installment by the city, contracts signature and regularization on the land registry office, aim of the right of habitation in the margin of “cidade legal”. In the report, was observed the results, the positive aspects in the “Papel Passado” program in the regularization in Monte Carmelo properties, therefor, ensuring the security and the importance related of a legal property, even approaching the right that a ensured by the law, like have a postal code, the acess of basic sanitation facilities, healthcare services, education and a stablished address.

KEYWORDS: Landholding Regularization, irregular properties, Papel Passado.

¹ Graduada em Engenharia Civil pelo Centro Universitário Mário Palmério - UNIFUCAMP

² Mestre em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Uberlândia - UFU

1 INTRODUÇÃO

O crescimento urbano no Brasil ao longo dos séculos tem sido intenso, provocando mudanças na ordem socioeconômica e redesenhando a ocupação do território nacional (FERNANDES, 1998 apud BRUNO FILHO, 2013).

Na busca de condições de vida melhores e mais dignas, indivíduos migram de cidades pequenas ou da zona rural para os grandes centros urbanos, tendo como consequência um aumento acelerado da população nesses locais. Assim, resultante da super lotação, observa-se a falta de emprego, principalmente pela substituição do homem pela máquina se tornando cada vez mais constante, e esses cidadãos migrantes se vêem em condições ainda mais precárias das que viviam anteriormente. Como consequência da migração, surge então às ocupações imobiliárias irregulares, constituídas principalmente por loteamentos clandestinos, devido ao déficit habitacional, problema este que vem sendo observado há vários anos.

O direito a moradia, que deveria garantir à população viver com maior qualidade de vida, além do direito à cidade formal e sem medo do despejo, nem sempre é acatado pelo Estado, ou ainda, recorrem à velha desculpa da falta de verba para deixar a mercê quem geralmente mais precisa. Um estudo da Fundação João Pinheiro (2016), constatou que cerca de 50% dos domicílios inadequados concentra as famílias com faixa de renda de até 03 (três) salários mínimos, sendo a maior parte agrupada nas regiões metropolitanas.

Em decorrência da crescente desorganização do meio urbano, passou a existir o conceito de posse e propriedade. De acordo com o Código Civil, em seu Art. 1.196 determina como possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Já o Art. 1.228 define que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A partir deste conceito, recentemente surgiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), regulamentada pela Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, que em seu Art. 9º estão compreendidas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Diante do exposto, a realização desse trabalho justifica-se devido à relevância das observações a serem feitas durante o processo de regularização fundiária em áreas irregulares, e ao direito a moradia em um bairro da cidade de Monte Carmelo – MG, tendo em vista a importância da legalidade constituída pelas Leis que regem o parcelamento do solo e a regularização fundiária, buscando garantir aos moradores a qualidade de vida dentro das regulamentações urbanísticas.

1.1 OBJETIVO GERAL

Este trabalho tem como objetivo geral apresentar os procedimentos adotados pelo município para a regularização de imóveis de posse em áreas clandestinas localizadas no bairro Jardim Montreal na cidade de Monte Carmelo – MG, com base na Lei Federal n.º 13.465/17 em consonância com a Lei Municipal n.º 1.505/19, ambas referente à Regularização Fundiária Urbana.

1.1.1 Objetivos Específicos

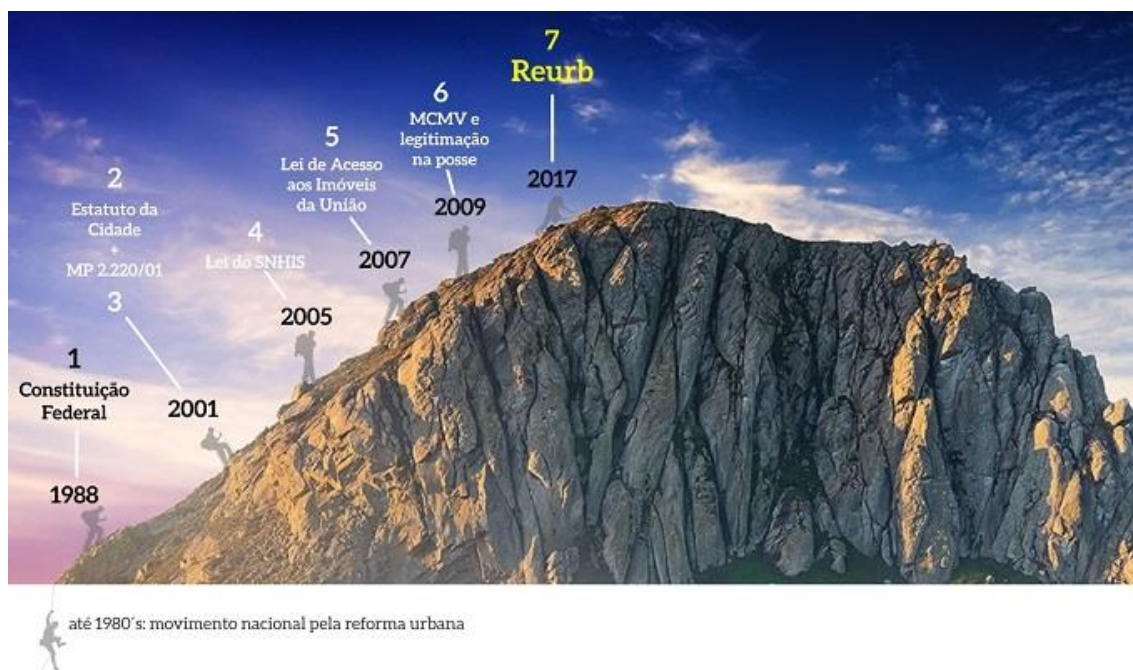
- Identificar os instrumentos legais para a Regularização Fundiária no município;
- Discutir a importância da Regularização Fundiária e suas vantagens;
- Analisar os procedimentos adotados pelo município para a Regularização Fundiária;
- Apresentar as etapas do processo de Regularização Fundiária seguidas pelo município aplicadas em uma parte do bairro Jardim Montreal.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 REFORMA URBANA

Considera-se a regularização fundiária como forma de inclusão social, principalmente pelas parcelas mais necessitadas da população, sobretudo na busca da igualdade e direito à cidade, através da titularidade de posse da terra. Para isso, deve-se entender como foi a evolução dos movimentos que constituíram a reforma urbana, de acordo com a escala de tempo apresentada na Figura 1.

Figura 1 – Evolução dos movimentos da reforma urbana



Fonte: Abelha (2017).

Os primeiros assuntos sobre a melhoria do contexto urbano surgiram ainda no governo de João Goulart, na década de 1960. Até o ano de 1980, existia o “movimento nacional pela reforma urbana”, que se fundou pela necessidade de reverter às desigualdades sociais priorizando uma nova ética social, com base na desorganização urbana que só aumentava. Entretanto, neste período nada se firmou.

Em 1988, já no mandato do presidente José Sarney, o assunto voltou à tona na Constituição Federal, que determinou através do Art. 5º que todos são iguais perante a Lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. E ainda em seu inciso XXII menciona que é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988).

Ainda, na Constituição Federal, em seu Capítulo II, intitulado como “Da Política Urbana”, nos Art. 182 e 183, foram reforçados e determinados alguns dos aspectos que se seguem (BRASIL, 1988):

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo ordenar o

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

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Diante dos Art. 182 e 183 da Constituição Federal nota-se que a partir de sua publicação foi estabelecida a introdução do Plano Diretor, começou-se a adotar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, a redução do tempo para requerer a usucapião em áreas de até 250 m², e ainda a contradição em requerer por usucapião áreas públicas. Segundo Abelha (2017) estes artigos foram de grande relevância aos rumos que a política urbana tomaria a partir de então.

No ano de 2001, no governo de Fernando Henrique Cardoso, foi criado o Estatuto da Cidade por meio da Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamentou os Art. 182 e 183 previstos na Constituição Federal de 1988, dando destaque principal à regularização fundiária, e ainda determinava em seu Art. 1º, parágrafo único, as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Neste âmbito, o enfoque central estava presente no Art. 2º, que em seu Inciso XIV, estabelece:

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).

Ainda, no ano de 2001, foi criada a Medida Provisória n.º 2.220, que trata da concessão de uso especial para fins de moradia garantida para os habitantes que se enquadrassem nos

A Regularização Fundiária Urbana...

quesitos que nela constam, e ainda cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

Em 2005, foi publicada a Lei Federal n.º 11.124, de 16 de junho de 2005, que estabeleceu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) cujo objetivo principal é viabilizar para a população de menor renda o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, centralizando todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social. Além disso, cria ainda o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas às populações mais necessitadas. Institui-se também o Conselho Gestor do FNHIS, que é órgão de caráter deliberativo, composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil.

Já no ano de 2007, foi sancionada a Lei Federal n.º 11.481, de 31 de maio de 2007, conhecida como Lei de Acesso aos Imóveis da União, que tornava possível a introdução de camadas necessitadas aos imóveis da União, bem como assentamentos informais de baixa renda, regularizando a ocupação destes, tornando-os imóveis privados por meio de procedimentos licitatórios previstos em Lei, valorizando assim a posse pelas populações carentes.

A Lei 11.977, efetivada em 2009, que rege o programa “Minha Casa Minha Vida” e a legitimação de posse, dentro do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), objetiva promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, e mais tarde a conversão da posse em propriedade.

Por fim, após um longo período, no governo de Michel Temer, surge então a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), estabelecida por meio da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

2.2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

2.2.1 Posse e propriedade

A partir dos Art. 1.196 e Art. 1.228 do Código Civil, destinados aos assuntos de posse e propriedade, pode-se distinguir os dois termos. A posse pode dar a ideia de algo ilegal (ex: a invasão de propriedade), porém é garantida por lei. A teoria objetiva adotada no Código Civil defende que para existir posse basta que o indivíduo haja como se fosse dominante de determinada área, sem a intenção de querer realmente tê-la, e nesse contexto, pode ser qualificada nos seguintes termos:

- Posse direta: quando a pessoa está usufruindo do bem, porém não é o dono (ex: locatário);
- Posse indireta: apesar de possuir o domínio do bem, concede ao posseiro direto o domínio temporário (ex: locador).

Diferente da posse que é uma situação de fato, a propriedade é um direito real, porém não há um conceito que a defina, mas pela análise de Roberto Júnior (2018), de acordo com o Art. 1.228 do Código Civil, pode-se distingui-la da seguinte forma:

- 1) Usar é uma faculdade que qualquer proprietário de um bem – seja ele móvel ou imóvel – possui para utilizá-lo da maneira que quiser.
- 2) Gozar de um bem é um direito de usufruir dos frutos daquela propriedade. Se por exemplo, você tem uma casa, poderá alugá-la, pois você é o proprietário desse imóvel.
- 3) Dispor é um direito que qualquer pessoa possui para fazer o que quiser com o seu bem, seja vender, alugar ou arrendar.
- 4) Reaver, é a possibilidade de recuperar a coisa de quem a tenha de forma injusta, como ocorre nos casos de invasão de terras.

A partir destas definições, foram criados os Art. 23 e Art. 25, que dispõem sobre a legitimação fundiária e a legitimação de posse, instrumentos da Reurb que serão vistos mais adiante:

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

Art. 25: “A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual é reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a

A Regularização Fundiária Urbana...

identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei”.

Dentro de suas especificações, a forma de obtenção da propriedade pela legitimação fundiária permite que o ocupante legítimo adquira a propriedade plena de determinado imóvel, desembaraçada de quaisquer ônus, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado e, sem qualquer vínculo com o antigo proprietário. (LOUREIRO; LOPES, 2019).

Já na legitimação da posse, seu complemento se dá por meio do Art. 26, que de acordo com Kümpel e Borgarelli (2018):

Expedido o título de legitimação de posse e registrado, o prazo de cinco anos autoriza sua conversão automática em título de propriedade, se estiverem contemplados os requisitos da usucapião especial urbana (artigo 183 da CF/88), quais sejam: área de até 250 metros quadrados; posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; utilização para moradia própria ou da família; não ser o beneficiário proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Kümpel e Borgarelli (2018) explicam ainda que ambas se diferenciam em razão do momento em que se dá a aquisição da propriedade. Na legitimação fundiária a aquisição é imediata, enquanto na legitimação de posse é exigido o cumprimento de prazos além de exigências ligadas à usucapião.

2.2.3 Objetivos e espécies de irregularidades

A regularização fundiária no Brasil é um instituto de extrema importância, principalmente porque o exercício do direito à propriedade, protegido pela Constituição Federal, é vinculado ao atendimento à função social da propriedade e, mais ainda, ao direito à moradia (FERNANDES, 2017). Esse direito já vinha sendo reconhecido desde a Constituição de 1988, porém só se firmou como um item essencial para a vida humana mais adiante.

O conceito da Regularização Fundiária trazido pela Lei nº 13.465/17, objetiva regularizar áreas clandestinas unificando-as ao restante da cidade, e trás em seu Art. 10 as seguintes finalidades:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

O surgimento da Lei em questão passou a ser responsável em solucionar problemas dominiais de ocupantes de áreas que não possuem um título concreto sobre a propriedade, não tendo assim segurança jurídica sobre sua ocupação.

De acordo com Fernandes (2017) a irregularidade dos imóveis não está restrita às áreas em que reside a população de baixa renda. Muitos bairros e loteamentos de média e alta renda carecem de documentação formal para sua existência. Daí em diante, passou-se a analisar uma série de requisitos para regularizar tais áreas.

Assim, podem-se citar algumas espécies de irregularidades que se enquadram dentro da Reurb:

- Loteamentos irregulares e clandestinos: Para a implantação de um loteamento em determinada área, devem ser seguidas as diretrizes presentes na Lei Federal nº

6.799/79 que dispões sobre o Parcelamento de Solo Urbano e ainda as Leis complementares do município, no caso da cidade de Monte Carmelo, a Lei nº 1.388/17. Em resumo o loteamento deve ser aprovado pela Prefeitura e posteriormente registrado no Cartório de Imóveis, sendo assim implantado de acordo com o projeto. Para que um loteamento seja considerado irregular, ele deve estar sendo executado de forma divergente do projeto, ou ainda sem estar registrado. Já no caso dos loteamentos clandestinos, se classificam por serem vendidos antes da aprovação do município.

- Invasões/ocupações consolidadas: São áreas em que se encontram assentamentos de indivíduos de baixa renda, estes de forma irregular, localizados tanto em áreas públicas como privadas, utilizando-as para fim de moradia. É definida como consolidada desde que seja servida de pelo menos dois dos seguintes requisitos: bem servida de infraestrutura, com abastecimento de água, de energia elétrica, coleta de esgoto, coleta de lixo e moradias com bom padrão construtivo.
- Conjuntos habitacionais: De acordo com o Dicionário Informal (2014), são um aglomerado de casas numa determinada região com características em comum na construção que podem ser construídos por companhias, secretarias ou empreendedores particulares. São considerados irregulares em caso da construção que não esteja de acordo com o projeto, infraestrutura inadequada, problemas urbanísticos e uma série de outros fatores que podem o caracterizar como ilegal.

2.2.3 Modalidades e instrumentos da Regularização Fundiária

As irregularidades fundiárias não estão presentes somente nas parcelas da população de menor renda. Loteamentos irregulares e clandestinos destinados a sociedades de classe alta também estão sujeitos às ilegalidades. Assim, visando atender tanto as parcelas de baixa renda compostas por moradores que foram obrigados a viver em tais condições por falta de alternativa, quanto aqueles que moram em loteamentos irregulares por opção, mesmo com condições, a Lei Federal n.º 13.465 criou em seu Art. 13 duas modalidades que qualificam estas pessoas, que são a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E).

Pela definição da referida Lei, a Reurb-S se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. Já a Reurb-E é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese da Reurb-S (esse com pagamento de custas e emolumentos).

Depois de então, a Reurb se fundou em alguns instrumentos jurídicos presentes no Art. 15 (estes podem ser empregados sem prejuízo de outros que se apresentem adequados) vindos do Estatuto da Cidade para auxiliarem o município no processo da Regularização Fundiária, trazendo várias possibilidades para adequar as condições em que se encontram as áreas do município, dentre eles estão:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a arrecadação de bem vago;
- V - o consórcio imobiliário;
- VI - a desapropriação por interesse social;
- VII - o direito de preempção;
- VIII - a transferência do direito de construir;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

Além destes instrumentos, em seu Art. 18, a Lei ainda institui que os municípios podem criar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que dão o direito ao cidadão de estabelecer sua moradia em qualquer realidade urbanística (SANTOS, 2016), servindo como instrumento de planejamento urbano para ordenamento do território. Ainda qualifica ZEIS como uma parcela de área urbana destinada preponderantemente à população de baixa renda, sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação de solo. Elas podem ser executadas tanto pelo poder público quanto por particulares, e podem se instaurar em áreas públicas e privadas.

2.2.4 Direito à Reurb

Alguns quesitos devem ser seguidos para que as áreas ocupadas possam ser integradas aos programas de Regularização Fundiária. As ocupações devem ser:

- Anteriores a 30 de junho de 1996;
- Consolidadas (que contenham abastecimento de água, infraestrutura, energia elétrica, etc.);
- Seguras (que não apresentem risco à vida dos que ali habitam).

Ainda que seja permitida a regularização de várias das parcelas existentes ilegalmente, de acordo com a Lei n.º 6.766/79 que dispõe sobre o Parcelamento de Solo, em seu Art. 3 as áreas de risco não passíveis de legitimação são:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

As extensões que se enquadrarem dentro dos requisitos apresentados, estão sujeitas a fazer parte dos programas de Regularização Fundiária, podendo assim ser solicitadas por aqueles que podem requerê-la, presentes no Art. 14 da Lei 13.465:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

2.2.5 Procedimento administrativo de acordo com a Lei n.º 13.465/17

A princípio, a Reurb será instaurada pela decisão administrativa do Município, de acordo com o requerimento escrito feito por uma das partes que estão qualificadas a requerer o processo de regularização fundiária.

Feito o requerimento pelo legitimado, será instaurado pelo Poder Público o procedimento a ser realizado, com a indicação de qual modalidade será aplicada, esta devendo ser classificada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias ou então indeferir fundamentadamente o requerimento, sendo que no caso do indeferimento, de acordo com o parágrafo único do Art. 32, o Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento. Além da conferência do prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, sendo que decorridos o prazo da notificação enviada aos interessados, caso não correspondida será interpretada como concordância e o procedimento seguirá.

Feito isto, é instaurado o processo administrativo, onde serão feitas buscas para determinar a titularidade de domínio em que se encontram as áreas informais a serem regularizadas. Após esta etapa, é feita a elaboração do projeto de regularização fundiária, que de acordo com o Art. 35, Seção II, deve conter no mínimo:

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

A Regularização Fundiária Urbana...

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

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Depois da análise de todos os documentos solicitados ao requerente, e estes aprovados, é realizado o saneamento do processo administrativo, que consiste em eliminar as irregularidades dos mesmos e o preparar para o processo de regularização. Neste momento, para os casos de aprovação da modalidade de Reurb-E, o Município firmará Termo de Compromisso entre os beneficiários ou outros definidos pelo Município da Reurb para que sejam realizadas as obras previstas no projeto de regularização fundiária (ZARELLI, 2018).

O Município então irá aprovar o requerimento da Reurb por processo administrativo, que pode ser implantada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial. Uma vez aprovado o requerimento, será emitida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), título objeto de registro imobiliário, que de acordo com o Art. 41 deverá conter o nome do núcleo urbano regularizado, a localização, a modalidade de regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes nos cronogramas, a indicação numérica de cada unidade regularizada e a listagem com nome dos ocupantes que houverem adquirido à 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.

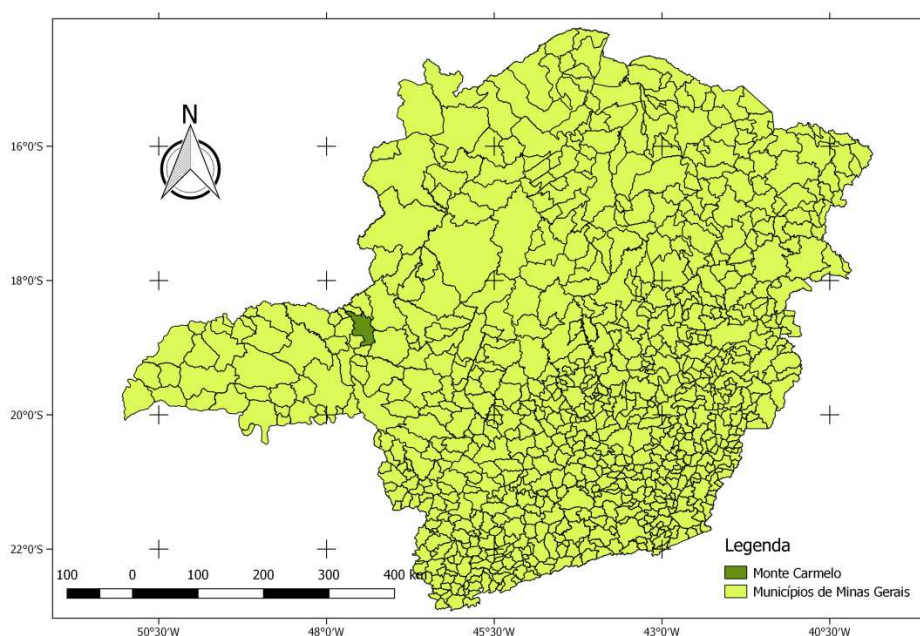
Depois da CRF registrada e o projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis, serão conferidos os direitos reais aos beneficiários advindos dos projetos de regularização e assim abertas às matrículas das unidades regularizadas. Em seguida se iniciará a realização das obras pelo Poder Público no caso da Reurb-S ou pelos responsáveis no caso da Reurb-E.

3 METODOLOGIA

3.1 ÁREA DE ESTUDO

O município de Monte Carmelo situa-se no estado de Minas Gerais, como pode ser observado na Figura 2, possui uma área aproximada de 1.343,035 km² e uma população estimada de 47.682 pessoas segundo dados do IBGE (2018). Foi fundada em 1840 e atualmente é uma mesorregião do Triângulo Mineiro e tem como principal fonte de renda a produção e comercialização de café.

Figura 2 – Localização do município de Monte Carmelo no estado de Minas Gerais



Fonte: Autora (2019).

O bairro Jardim Montreal, objeto de estudo desta pesquisa, está inserido na zona urbana de Monte Carmelo, e possui uma parte da sua área já regularizada inserida no loteamento (delimitação em azul) e parte da área encontra-se ainda em situação irregular (delimitação em amarelo) conforme apresentado na Figura 3. A área que ainda encontra-se em situação irregular possui 97 lotes e corresponde a uma área de 22.818,11 m².

Figura 3 – Bairro Jardim Montreal



Fonte: Adaptado de Google Earth (2019).

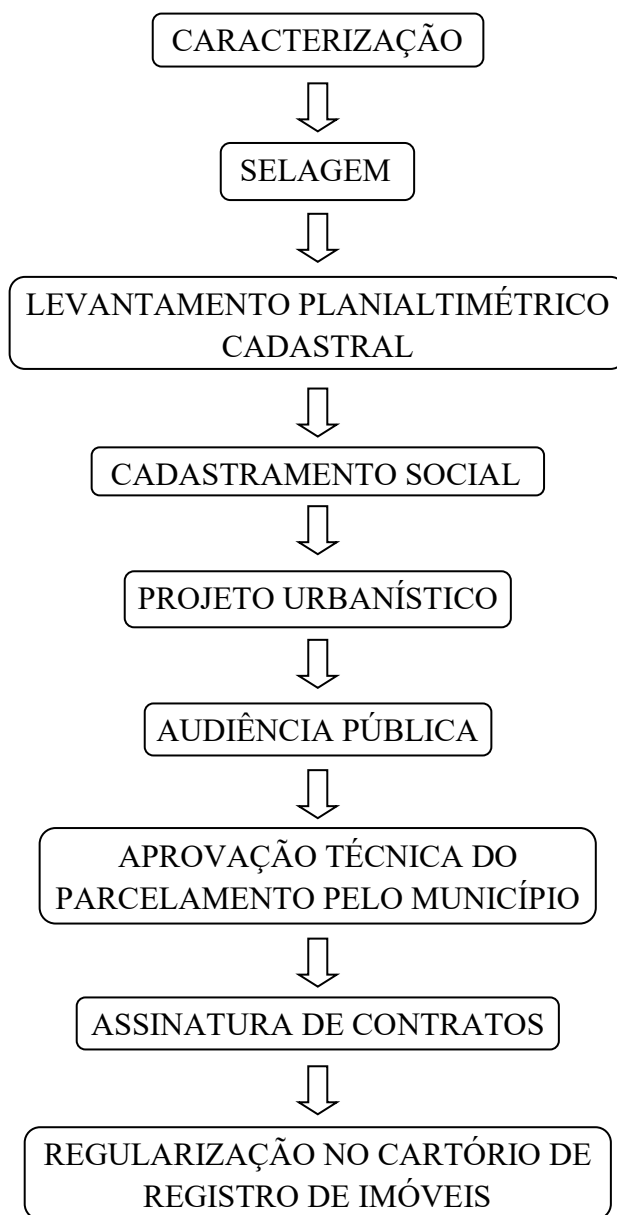
A área irregular do bairro Jardim Montreal sofreu ocupação por parte da população e houve intercessão por parte do município através de propostas apresentadas para a regularização fundiária no local.

Buscando a inclusão da Reurb no município de Monte Carmelo, foi criado em 2019 pelo poder municipal o Programa de Regularização Fundiária denominado Papel Passado, que de acordo com a Cartilha elaborada pelo município para auxiliar no passo a passo da regularização, é um programa estratégico para a cidade de Monte Carmelo, que engloba todas as ações de regularização fundiária e melhoria da qualidade de vida em assentamentos irregulares.

3.3 ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O programa criado pelo município buscou facilitar o processo de regularização dos imóveis ilegais, podendo ter suas etapas compreendidas no fluxograma apresentado na Figura 4.

Figura 4 – Fluxograma das etapas para regularização fundiária



Fonte: Autora (2019).

A seguir são apresentados os procedimentos de cada etapa da regularização fundiária.

3.3.1 Caracterização

É uma etapa preliminar, onde a comunidade residente na área analisada é avaliada para identificar posteriormente as necessidades do local além das vias já existentes e as áreas de risco.

3.3.2 Selagem

É feita em campo, e dispõe de como as casas e os terrenos estão organizados. Cada um dos imóveis situados na área recebe um código, chamado número de selagem. Este código serve para identificar cada uma das moradias, definindo quais serão regularizadas e quais sofrerão futura intervenção da Prefeitura, visando à melhoria das condições de habitação da comunidade como um todo.

Um ponto importante é que apenas casas habitadas serão seladas, além de os domicílios devem ter pelo menos banheiro, espaço para cozinhar e dormir.

3.3.3 Levantamento planialtimétrico cadastral

Nesta etapa, todos os terrenos são medidos pelo técnico responsável pelo levantamento para posterior projeto urbanístico. Com a coleta de dados, são identificadas as características físicas da região.

É ainda, em casos necessários para regularização, utilizado para confeccionar os projetos de água, esgoto, drenagem, pavimentação e todos os outros que necessitam da topografia do terreno para serem elaborados.

3.3.4 Cadastramento social

Nesta etapa é feito um cadastro pela Prefeitura, identificando todos os moradores da área a ser regularizada, quantificando seus lotes e sua condição social. Neste passo, os agentes municipais coletam os documentos necessários para o procedimento e levam as informações do andamento das etapas da regularização para a comunidade. É também definida a titularidade em nome de quem será entregue o título ao final do processo.

3.3.5 Projeto Urbanístico

São definidos os tamanhos máximos e mínimos das ruas, a localização das áreas de lazer, comércio e atividades comunitárias, reorganizando o espaço urbano tornando-o mais acessível

e eficiente, buscando facilitar o processo de regularização e também a economia tanto do município quanto do loteador, de acordo com o Plano Diretor de Monte Carmelo.

3.3.6 Audiência pública

Aqui são apresentados e aprovados pela população das áreas a serem regularizadas o instrumento jurídico adotado para a regularização e o plano urbanístico. É ainda, onde pode ser debatido o projeto, focando no que é melhor para a região.

Nesta fase é de extrema importância a participação da comunidade na tomada de decisões e argumentação, desmitificando qualquer relação de dúvida ou desconfiança que possa surgir em relação ao processo de regularização.

3.3.7 Aprovação do parcelamento pelo município

Após serem feitas as exigências pela comunidade sobre o plano urbanístico, o órgão responsável por gerenciar o Plano Diretor do município necessita autorizar as mudanças pré estabelecidas reformulando suas considerações, estas devendo estar de acordo com todas as normativas legais referentes às leis de uso e ocupação do solo.

Posteriormente à concessão da gestão pública, o projeto é encaminhado para o Cartório de Registro de Imóveis e para o Departamento de Regularização Fundiária juntamente com as informações necessárias para ser efetuado o registro.

3.3.8 Assinatura de contratos

Nesta parte, o compromisso da Prefeitura é firmado, além da efetivação da posse e/ou propriedade do imóvel regularizado. Neste contrato, de acordo com o instrumento jurídico adotado para a regularização, irão constar os direitos e deveres de cada morador, sendo de extrema importância que os documentos solicitados estejam em dia e sejam entregues no prazo requerido para que o processo termine o mais rápido possível.

É importante saber que de acordo com os termos do título entregue na assinatura do contrato, as famílias que foram favorecidas pela regularização fundiária, não poderão participar de outros projetos habitacionais, além de essas residências não poderão ser alugadas ou vendidas.

3.3.9 Regularização no cartório de registro de imóveis

É feita a abertura da matrícula da área e o registro individualizado dos títulos conforme memorial descritivo, pelos moradores nas matrículas dos lotes.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir do momento em que o Estado foi evoluindo, surgiram inovações no que diz respeito à propriedade, como caracterizá-la como o mínimo para condições de dignidade. Neste sentido, a Lei n.º 13.465/17 trouxe consigo diversas formas para buscar a legalização de imóveis, tendo como foco aqueles com menor renda e maior necessidade, porém sem deixar de lado loteamentos irregulares que desrespeitam o plano diretor municipal, além das regras fundiárias.

Assim, com a evolução da legislação, houve uma ajuda considerável na questão do déficit habitacional, proporcionando maiores facilidades em construir áreas destinadas às famílias de baixa renda, tendo um grande alcance social. Além disso, a Reurb trouxe benefícios para os governos municipais, como pode-se qualificar as modalidades em Reurb-E e Reurb-S, e posteriormente cadastrar as unidades imobiliárias podendo arrecadar tributos para a administração municipal.

Outro ponto importante é que na questão do registro desses imóveis irregulares, com a abertura de novas matrículas, os possuidores podem se inserir no mercado imobiliário. De acordo com Rosenvald (2017), conceder titulação em prol de uma massa de excluídos significa liquidar o “apartheid”, converter apátridas em cidadãos e transformar capital morto (posse irregular) em capital vivo (ativos).

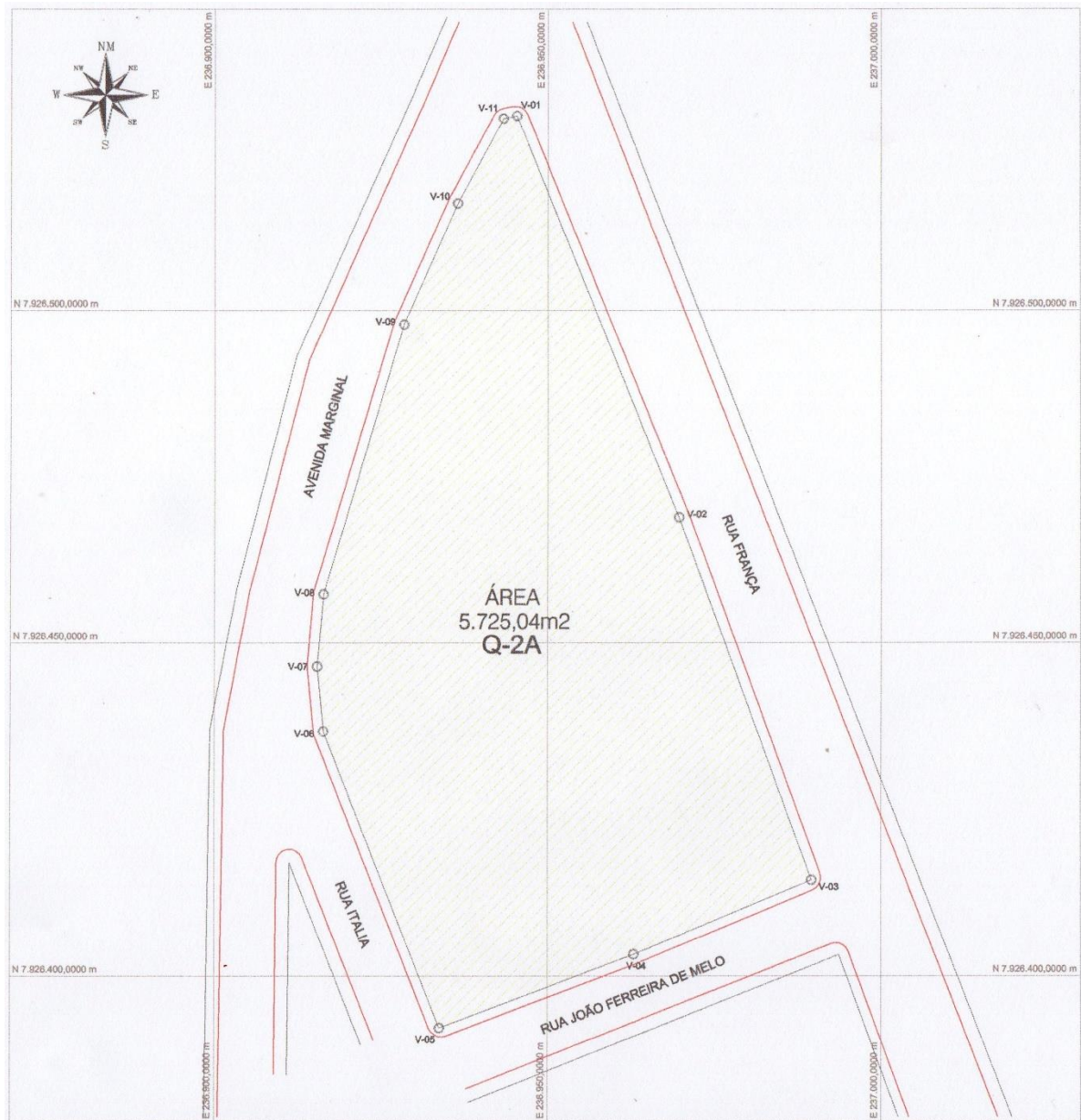
Neste contexto, o governo municipal de Monte Carmelo, através da primeira fase de seu programa de regularização fundiária, já beneficiou várias famílias, totalizando 97 imóveis que necessitavam ser legalizados, adotando a modalidade de Reurb-S. Ressalta-se que os imóveis

regularizados na primeira fase do programa referem-se aos imóveis de ocupação irregular localizadas em parte do bairro Jardim Montreal. Esse programa oferece como vantagens e benefícios para a comunidade e os moradores que participam do processo de regularização a garantia de segurança jurídica do imóvel e proteção contra despejos através da legalização da posse, além de acesso aos serviços públicos da cidade, como: ter um CEP, poder comprovar o endereço oficialmente, conseguir financiamentos para a melhoria do imóvel além do acesso a água, luz, educação, saúde e saneamento básico.

No processo de caracterização, não houve necessidade de melhorias ou mudanças na área irregular, visto que esta parte se originou ao longo da extensão do loteamento que já existia desde 1980, ou seja, foi de fácil acesso aos novos moradores conseguirem a infraestrutura básica, visto que em um futuro o loteador pretendia expandir a área loteada, deixando as redes de água e saneamento básico já pré-estabelecidas. Desta forma, nenhum imóvel foi passivo de intervenção pela prefeitura na fase de selagem, já que eles existiam há um bom tempo e tinham todos os requisitos para serem legalizados.

Na etapa do levantamento planialtimétrico cadastral, também não houve necessidade de confecção dos projetos de redes de água, esgoto, saneamento e drenagem, nem tão pouco de adaptação das ruas, já que essas seguiram o formato do loteamento já existente. Nesta fase, conforme as Figuras 4 e 5 que pode-se tomar como exemplo em relação as outras quadras em processo de regularização, houve apenas a medição das quadras como um todo e posterior divisão dos lotes, estes como se encontram atualmente.

Figura 4 – Área total da quadra 02-A no bairro Jardim Montreal



Fonte: Terra Projetos (2019).

Figura 5 – Área da quadra 02-A desmembrada



Fonte: Terra Projetos (2019).

No cadastramento social, a comunidade facilitou o trabalho dos agentes responsáveis por essa etapa, levando todos os documentos necessários para a regularização dos imóveis. Também foram definidos a titulação dos imóveis, beneficiando sempre a mulher residente de cada moradia.

Não houve necessidade de elaboração de um projeto urbanístico, já que a área irregular havia se adequado ao loteamento já existente. Na audiência pública, houve participação significativa da população, onde as dúvidas sobre a titulação foram todas sanadas posteriormente. Como

A Regularização Fundiária Urbana...

não houve necessidade de um plano urbanístico para a área irregular, o parcelamento de solo não se enquadrou neste caso.

Atualmente, o Cartório de Registro de Imóveis está efetuando buscas cartoriais, para verificação de imóveis em áreas verdes e possíveis usucapiões em andamento, para posterior registro das matrículas.

Diante disso, com o sucesso que vem sendo obtido na regularização dos imóveis do bairro Jardim Montreal feita na primeira etapa do Programa Papel Passado, a prefeitura segue com o objetivo de regularizar outras áreas ilegais ao longo de sua extensão, buscando principalmente romper a discrepância de áreas menos favorecidas com o restante da cidade, além de garantir o direito à dignidade da pessoa humana, tendo em vista o direito à moradia. A participação dos cidadãos neste processo foi de extrema importância, já que o desenvolvimento do projeto busca atender também as necessidades dos moradores, além de conhecerem seus direitos urbanísticos e sociais.

5 CONCLUSÃO

O Programa Papel Passado desenvolvido pela prefeitura de Monte Carmelo, se propôs à efetivação de uma mudança paradigmática, pretendendo ir além da proposta da titulação jurídica de lotes para fins de regularização fundiária, buscando o bem estar do cidadão em relação à formalidade de seu imóvel perante a comunidade, através da democratização da gestão territorial. Devido ao resultado satisfatório obtido na primeira etapa do programa, observa-se que o mesmo foi de extrema importância para o avanço do município na questão da regularização, visto que a evolução na política urbana trás um desenvolvimento significativo quando é tratada com prioridade, revertendo todo e qualquer tipo de insegurança em relação às irregularidades fundiárias. Ainda, considerando o resultado, nota-se que o momento é oportuno para o estudo de outras áreas da cidade passíveis de regularização, tomando como base a observação dos imóveis agora regularizados, analisando os impactos positivos e negativos gerados tanto na vida dos moradores quanto na administração pública, e também no plano diretor municipal, buscando sempre minimizar o problema das irregularidades imobiliárias.

REFERÊNCIAS

TIMÓTEO, C de C. S.; COSTA, E. S.

ABELHA, André. **Lei 13.465/17 (Parte VI): desmistificando a Reurb**. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI264717,61044>. Acesso em: 07 mar. 2019.

ALMEIDA, Kleber Rafael de; ANTUNES, Alzir Fellipe Buffara; BRANDALIZE, Maria Cecília Bonato. Proposta de metodologia para o cadastro territorial para fins de regularização fundiária em áreas de interesse social. **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras**, Paraná, set. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/bcg/v17n4/a06v17n4.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 06 mar. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm#art58. Acesso em: 07 mar. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017**. 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n ° 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 22 maio 2019.

BRASIL. **Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1o do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm. Acesso em: 02 maio 2019.

BRAUN, Edna A. C.; GUNJI, Hisae. Metodologia de gestão dos processos de regularização fundiária – COHAB – Londrina. **II Congresso Internacional De Política Social E Serviço Social: Desafios Contemporâneos**, Paraná. Disponível em:

<https://www.congressoservicosocialuel.com.br/anais/2017/assets/134050.pdf>. Acesso em: 12 out. 2019.

BRUNO FILHO, Fernando Guilherme. **Política Urbana e Princípios de Direito Urbanístico: Repercussão no Estado Contemporâneo**. 2013. Tese (Doutorado) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-18102016-133557/publico/Teseresumida_Fernando_Guilherme_Bruno_Filho.pdf. Acesso em: 06 mar. 2019.

COSTA, Andrei Fernandes. **A regularização fundiária de áreas privadas ocupadas para moradia: uma análise do interesse social e do direito à moradia em assentamentos ocupados**. 2016. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2016. Disponível em: <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/5059/1/ANDREI%20FERNANDES%20COSTA.pdf>. Acesso em: 02 maio 2019.

FERNANDES, Jasmim Mendes Nunes. **Os impactos legais e constitucionais promovidos pela reforma da regularização fundiária urbana (Lei 13.465/17)**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/25059/1/Fernandes%2c%20Jasmim%20Mendes%20Nunes-%20OS%20IMPACTOS%20LEGAIS%20E%20CONSTITUCIONAIS%20PROMOVIDOS%20PELA%20REFORMA%20DA%20REGULARIZACAO%20FUNDIARIA%20URBAN%20-%20LEI%2013465.pdf>. Acesso em: 08 jun. 2019.

FREITAS, Dyego. **Posse ou propriedade? Qual a diferença?** 2016. Disponível em: <https://www.megajuridico.com/posse-ou-propriedade-qual-diferenca/>. Acesso em: 17 abr. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Fundação João Pinheiro divulga resultados do Déficit Habitacional no Brasil**. 2018. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/noticias-em-destaque/4154-fundacao-joao-pinheiro-divulga-resultados-do-deficit-habitacional-no-brasil>. Acesso em: 17 abr. 2019.

GEOGRAFIA SÓ. **Urbanização - Consequências do crescimento desordenado**. Disponível em: <http://www.sogeografia.com.br/Conteudos/GeografiaHumana/Urbanizacao/urbanizacao1.php>. Acesso em: 06 mar. 2019.

IBGE. Cidades. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/monte-carmelo/panorama>. Acesso em: 15 out. 2019.

IMTRAFF CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA. **Regularização Fundiária: Como regularizar seu município**. Disponível em: <http://www.imtraff.com.br/regularizacao-fundiaria-como-regularizar-seu-municipio/>. Acesso em: 07 jun. 2019.

FERREIRA JUNIOR, Edgard Machado. **Regularização fundiária dos imóveis urbanos de**

TIMÓTEO, C de C. S.; COSTA, E. S.

Torre de Pedra. 2013. Monografia (Pós Graduação em Gestão Pública Municipal) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2013. Disponível em: http://repositorio.roca.utfpr.edu.br/jspui/bitstream/1/3277/1/CT_GPM_III_2013_23.pdf. Acesso em: 03 jun. 2019.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARLLI, Bruno de Ávila. **Legitimação de posse na lei 13.465/2017: ligeiras observações.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI275672,81042-Legitimacao+de+posse+na+lei+134652017+ligeiras+observacoes>. Acesso em: 15 abr. 2019.

LOUREIRO, Antônio José Cacheado; LOPES, Thiago Oliveira. **Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei n. 13.465/2017.** 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/72429/regularizacao-fundiaria-urbana-breve-analise-a-luz-da-lei-n-13-465-2017>. Acesso em: 17 abr. 2019.

MARIA, Margarete. **Regularização Fundiária Urbana: afinal, o que é e por que fazer?** Disponível em: <http://geoeduc.com/blog/regularizacao-fundiaria-urbana/>. Acesso em: 25 mar. 2019.

MAUX, Filipe Gustavo Barbosa. **Regularização Fundiária Urbana (Reurb): conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral.** 2017. Disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em: 29 set. 2019.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias. **Regularização fundiária: como implementar.** Rio Grande do Sul: Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional - CEAF, 2011. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/MPRScartilha_regularizacao_fundiria.pdf. Acesso em 23 maio 2019.

PAIVA, Lamana. **O Papel do Notário na Regularização Fundiária.** Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=649>. Acesso em: 25 mar. 2019.

ROBERTO JÚNIOR. **Posse e Propriedade no Direito Civil.** 2018. Disponível em: <https://www.gabarite.com.br/dica-concurso/262-posse-e-propriedade-no-direito-civil>. Acesso em: 07 mar. 2019.

ROSENVALD, Nelson. **A Legitimação fundiária: uma polêmica inovação.** Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/12/20/A-Legitima%C3%A7%C3%A3o-fundi%C3%A1ria-%E2%80%93-uma-pol%C3%AAmica-inova%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 15 out. 2019.

SANTOS, Marcelo Sampaio Sobreira dos. **Proposta de metodologia para regularização fundiária de áreas públicas.** 2016. Dissertação (Mestrado em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/25777/1/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20Marcelo%20Sampaio%20Sobreira%20dos%20Santos.pdf>. Acesso em: 02 maio 2019.

A Regularização Fundiária Urbana...

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. **A trajetória da reforma urbana no Brasil**. 2009. Disponível em: <http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>. Acesso em: 02 maio 2019.

ZARELLI, Renata Calheiros. **Regularização Fundiária: Processo Administrativo (Parte 03)**. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/regularizacao-fundiaria-processo-administrativo-parte-03-1022544.html>. Acesso em: 12 ago. 2019.