

**PRINCIPAIS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI DE Nº 13.465/17 PARA O
PROJETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL**

**Key innovations introduced by Law No. 13.465/17 for urban land regularization
projects of social interest**

Jordânia Rafaelly de Oliveira Pilati¹
Curitiba/Paraná
jpilati.adv@gmail.com

RESUMO: A nova Lei da REURB – 13.465/17 transcende os elementos jurídicos referentes à titulação. Os núcleos urbanos informais, após ser concluída a REURB, tornam-se aptos a receberem investimentos públicos voltados à promoção da função social das cidades. Estabelecer um lugar ao qual se vincula é primordial ao exercício dos direitos. Isso pode impossibilitar os atos da vida civil, até mesmo o exercício do direito de defesa, sem a apresentação de um endereço. A nova legislação trouxe várias inovações que merece destaque e melhor estudo por parte da administração pública para sanar problemas antigos aos quais até mesmo impedem novos investimentos e benefícios sociais por parte do governo federal.

Palavras-chave: Ocupação urbana. Regularização Fundiária. Direito a Moradia. Políticas Públicas. Trabalho Integrado.

ABSTRACT: The new REURB Law (Law No. 13,465/2017) goes beyond the legal aspects related to land titling. Once the Regularization of Informal Urban Settlements (REURB) is completed, informal urban settlements become eligible to receive public investments aimed at promoting the social function of cities. Having a place to which one is connected is fundamental to the exercise of rights. The lack of a formal address may prevent individuals from carrying out acts of civil life and even from exercising their right to legal defense. The new legislation introduced several innovations that deserve greater attention and study by public administration in order to address longstanding problems, some of which even hinder access to new investments and social benefits provided by the federal government.

* **Editora Responsável:** Suellem Aparecida Urnauer. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2628458988920263>.

¹Graduada em Direito pelo Centro Universitário Arnaldo Horácio Ferreira – UNIFAAHF. Pós-graduação em Direito Civil e Processo Civil – ATAME. Pós-graduação em Ministério Público - Estado Democrático de Direito – UNIBRASIL. Pós-graduanda em Defensoria Pública. Assessora Jurídica no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - TJPR.

Keywords: Urban occupation. Land regularization. Right to housing. Public policy. Integrated Action.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO; 1 CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB; 1.1 ESPÉCIES; 1.1.1 Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb – S); 1.1.2 Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E); 1.1.3 Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I); 2 LEGITIMADOS PARA PROMOVER A REURB; CONSIDERAÇÕES FINAIS; REFERÊNCIAS.

INTRODUÇÃO

Este artigo pretende apresentar as etapas do processo da Regularização Fundiária, uma vez que inúmeras cidades brasileiras sofrem com as ocupações ilegais. Para tanto, antes da Lei Federal de nº 11.977/2009 que, posteriormente, foi substituída pela Lei de nº 13.465/2017, grandes eram as dificuldades para com esse problema das moradias, porém, após o surgimento deste referido diploma legal que seja muito mencionado neste, restou identificado inovações, as quais serão elencadas e explicadas ao longo deste trabalho.

Portanto, este trabalho busca fazer uma análise legal acerca da REURB que objetiva minimizar os problemas sociais e promover o direito a uma moradia digna, o desenvolver de políticas públicas, e outros.

Soma-se a isso que, o presente artigo iniciará conceituando, elencando as espécies de REURB, os legitimados, e adiante, as principais inovações com enfoque jurídico-legal. Por fim, direcionará ao leitor a uma reflexão no quanto a União, os Estados e os Municípios podem estar atuando para promover a regularidade das ocupações desordenadas que tanto complica e impede aumentar as arrecadações que podem ser revertidas em benesses para melhoria tanto em infraestrutura, quanto em qualidade de vida, concedendo à população o direito de comprovar sua residência para todos os atos e procedimentos da vida civil.

1 CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB

Conforme COSTA NUNES e FIGUEIREDO JUNIOR (2018), Reurb é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.²

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

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

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente.

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

1.1 ESPÉCIES

A Lei Federal de nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, define três espécies de regularização fundiária, que abarca as propriedades urbanas irregulares no Brasil, são estas:

² COSTA NUNES, MARCUS ANTONIUS DA. FIGUEIREDO JUNIOR, CARLOS MAGNO ALHAKIM. Regularização Fundiária Urbana: Estudo De Caso Do Bairro Nova Conquista, São Mateus – Es. Disponível em: <file:///C:/Users/Jord%C3%A2nya/Downloads/31769-113689-1-PB.pdf>. Acesso em 27 de outubro de 2020.

1.1.1 Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb – S)

É a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, ora declarados em ato do Poder Executivo municipal, o que tem sido em sua grande maioria por meio de decreto, especialmente nos pequenos municípios, que não têm a obrigatoriedade de criação do Plano Diretor Urbano pelo Estatuto das Cidades, conforme dispõe o art. 41, inciso I, da Lei 10.257/2001.

1.1.2 Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E)

É a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior. São os núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, não têm um documento de sua propriedade. Vale destacar que dentro dos núcleos urbanos informais objeto de Reurb-E podem haver moradias ocupadas por moradores de baixa renda, que não é regra ter apenas pessoas com maiores condições. E o contrário também é verdadeiro, nas áreas de Reurb-S haverá famílias que não são de baixa renda, mas que também serão beneficiados pelo critério. Assim, o que se delimita, comumente, é a área com predominância de uma ou outra população.

1.1.3 Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I)

É a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017). Esta espécie se aplica em conjunto com as duas outras (Reurb-S e Reurb-E), e, neste caso, ela seria um “plus”, considerando que as medidas necessárias para sua efetivação são mitigadas pela lei, obviamente por ser aplicada em núcleo urbano informal consolidado há mais de 30 anos. Mas pode ser aplicada isoladamente, naquelas áreas que não sendo objeto de Reurb (S ou E), digam respeito a núcleos urbanos informais consolidados anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

2 LEGITIMADOS PARA PROMOVER A REURB

Segundo a Lei Federal de nº 13.465/2017³, poderão requerer e promover a Reurb:

- 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;
- V - o Ministério Público.

Desta feita, dentre os legitimados acima, os municípios/DF, em seus territórios, são os principais atores para a execução da Reurb. Logo, são os principais legitimados e poderão dar início ao procedimento de ofício ou com a provocação dos demais legitimados. Além de iniciar o procedimento de Reurb, os legitimados podem também promover todos os demais atos da Reurb, inclusive os atos cartorários (art. 14, § 1º). A Reurb poderá ser promovida por loteadores e incorporadores que deram origem aos núcleos urbanos informais, sem prejuízo das sanções cabíveis (penais, cíveis, administrativas), decorrentes de irregularidades no loteamento ou na incorporação, em desacordo com a Lei nº 6.766/1979.⁴

No linear do que expõe os tópicos acima que, a Lei Federal de nº 13.465 de 11/07/2017 surgiu para desburocratizar, simplificar, agilizar e destravar os procedimentos da regularização fundiária urbana. Ela passou a ampliar as possibilidades de acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, promovendo o resgate da cidadania, aquecendo o mercado imobiliário com novos registros de imóveis, bem como proporcionando o crescimento econômico local.

³ BRASIL. **Lei n. 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União (...). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 28 de outubro de 2020.

⁴ ARAÚJO, ALAN. RODRIGUES, DIEGO. SANTOS, LUIZ. PARAENSE, VINICIUS. Regularização fundiária e qualidade de vida dos assentados no projeto estadual de assentamento agroextrativista Gleba Majari I – Porto de Moz-PA. Disponível em: <http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S21821267201800020003>. Acesso em 27 de outubro de 2020.

Partindo de um novo marco legal, o Governo Federal constrói uma nova política de regularização fundiária urbana alicerçada na articulação Inter federativa, na atuação em larga escala e na adoção desta ação como base das políticas de habitação e infraestrutura do país.

Tratando-se de uma nova política nacional, pode-se considerar que as propostas que dispõem são: o desenvolvimento de novas ferramentas para auxílio aos municípios; a capacitação dos atores responsáveis pela política de regularização; o apoio técnico, jurídico e administrativo a Estados e Municípios; o repasse de recursos; o trabalho conjunto com a SNH – Secretaria Nacional de Habitação e SNSA - Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental para melhorias habitacionais e implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos regularizados; a formação de parcerias e acordos de cooperação técnica, e as ações conjuntas Ministério das Cidades, INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, SPU - Secretaria de Patrimônio da União e SERFAL - Subsecretaria de Regularização Fundiária na Amazônia Legal.

A Lei 13.465/17 amplia o alcance da Regularização ao considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, ainda que situados em zonas rurais, também, diversos núcleos, vilas e povoados que estão fora do perímetro urbano ou de expansão urbana, ainda, permite que milhares de domicílios, principalmente os da Amazônia Legal, possam ser regularizados.

Acrescenta-se, ainda, que esta lei altera o conceito de assentamento irregular para núcleo urbano informal, contemplando os núcleos clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização que não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.

Outra inovação que este diploma legal trouxe à baila, foi a simplificação da classificação da Reurb dando ao Município a competência para determinar a modalidade de regularização, se de Interesse Social - Reurb-S ou de Interesse Específico Reurb-E.

Já quanto ao registro da REURB – S, a Lei prevê que são isentos de custas e emolumentos, os atos registraes relacionados à Reurb-S. Logo, os cartórios que não cumprirem a gratuidade, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, sem prejuízo da extinção da delegação, observado o disposto no art. 30, §§ 3º-A e 3º-B da Lei nº 6.015/ 73; e isso é um benefício de grande proporção para a sociedade que pode ter registrado o seu imóvel sem onerosidade, uma vez que este é o principal motivo para tantas áreas irregulares no país.

Soma-se a isso que, é também gratuito, o registro da CRF – Certidão de Regularização Fundiária e do projeto de regularização fundiária, documento este principal do projeto, vez que passará a constar a abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária regularizada; o primeiro registro da legitimação fundiária; o primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade; o primeiro registro do direito real de laje; e, o primeiro registro da aquisição do direito real aos beneficiários, através de outros instrumentos previstos.

Em contrapartida, a fim de favorecer suas receitas, devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S. Assim, o FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, tem a habilitação para destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais, uma vez que o fundo viabiliza a gratuidade na Reurb-S para os beneficiários e Municípios.

Insta salientar outro instrumento que esta Lei abarca, que é a Legitimação Fundiária. Criado pela nova legislação, fica a critério do ente público a possibilidade de aquisição de direito de propriedade, àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal existente até 22 de dezembro de 2016. Por ser ato único de registro e aquisição originária, a unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames, não incidindo tributos de transferência como o ITBI e ITCMD.

Lado outro, tem-se a Legitimação de Posse, as alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana (250m² e 05 anos de posse – imóvel residencial). Assim, quem não adentra aos requisitos da legitimação fundiária, enquadrar-se-á na legitimação de posse.

Destarte, os Imóveis residenciais ou não, com áreas superiores à 250m², deverão seguir os requisitos das demais modalidades da usucapião, não estando mais excluídos da legitimação de posse. Simplifica o procedimento existente, retirando a obrigação prévia da demarcação urbanística. Em suma, permitiu-se o reconhecimento administrativo da usucapião.

Um momento de crucial importância no processo da REURB é o registro da CRF, mencionada acima. Que nesta legislação dispõe em seu texto que se trata de um registro único da CRF com o projeto de regularização fundiária e da constituição do direito real aos

beneficiários. O que causa maior eficiência e economicidade no ato de registro, pois dispensa a necessidade de título individual para cada beneficiário da Reurb.

Compete aos Municípios quando decidem promover a REURB, classificar as modalidades da Reurb (S ou E); processar, analisar, aprovar os projetos de regularização fundiária e encaminha-los ao registro; notificar os proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação.

Tão logo, as fases da REURB compreendem requerimento dos legitimados; a elaboração do projeto de regularização fundiária; o processamento administrativo do requerimento, a classificação da modalidade e notificações; a análise e saneamento do processo administrativo; a aprovação do projeto de regularização; a expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF; e o registro da CRF e projeto aprovado com abertura de matrículas individualizadas.

Após, perfectibiliza-se o Projeto da Reurb, conforme dispõe o art. 35 e art. 36 do referido diploma legal⁵, *in verbis*:

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, 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;

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.

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

⁵ BRASIL. Lei n. 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União (...). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 05 de outubro de 2020.

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Desta feita, conforme supracitado, a regularização fundiária abarca dois grandes projetos, os quais são indispensáveis, vez que são colunas principais da regularização, já que conterão dados, documentações e investimentos de cada unidade imobiliária.

Um reflexo totalmente favorável para a comunidade é a infraestrutura essencial que a área demarcada para o desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária precisa ter. Assim, assiste aos munícipes com sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar; sistema de drenagem, quando necessário, outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais, isso porque não se aprova projeto sem a infraestrutura mínima, o que é algo favorável para a população.

Por conseguinte, encerra-se o Projeto da REURB com a elaboração da CRF – Certidão De Regularização Fundiária, que, conforme dito alhures, deverá levar a registro no cartório de registro de imóveis, sem emolumentos, conforme preconiza o art. 41 do diploma legal em comento⁶:

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

⁶ BRASIL. **Lei n. 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União (...). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 05 de outubro de 2020.

-
- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
 - II - a localização;
 - III - a modalidade da regularização;
 - IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do 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.

Esse documento expedido pelo Município quando da aprovação da Reurb, constituído de: projeto de regularização fundiária aprovado; cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais; termo de compromisso relativo à execução do cronograma; no caso de Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.

Quanto à alienação de imóvel público na REURB, a legislação trouxe uma inovação que merece destaque, quando a alienação é pela administração pública diretamente aos seus ocupantes, são dispensados os procedimentos exigidos pela Lei 8.666/93. Na Reurb-S a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio, conquanto que na Reurb-E, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio. Preconiza o artigo 13 da legislação específica, *in verbis*⁷:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Assim sendo, resta explícita nas linhas pretéritas as inovações da Lei de nº 13.465/17, que dispõe acerca da Regularização Fundiária, sendo, por sua vez, o cumprimento e observância dos meios ordinários (não judiciais) de se atingir a segurança jurídica (formalidade legal) de uma unidade habitacional, loteamento, incorporação e outros.

⁷ BRASIL. **Lei 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 e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em 07 de outubro de 2020.

Conforme os dizeres de Coura⁸, infere-se que a REURB é um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, e é consequência que o seu trato deverá envolver uma equipe multidisciplinar, composta de profissionais de direito, ambiental e social. Um trabalho integrado e participativo para o sucesso da solução implantada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no que fora delineado ao longo deste estudo acerca da Reurb, pode-se considerar por resultado que restou possível compreender o que se trata o programa da Regularização Fundiária, seus legitimados e espécies, o que visa assegurar por direito, e, a composição (fases) do seu processo.

Soma-se a isso que, restou explicitado acerca da nova legislação brasileira (13.465/17) com as suas principais inovações em garantia às famílias de baixa renda, que ocuparam por um prazo definido em lei, áreas públicas ou privadas para a construção de suas casas, o direito de ter essa moradia legalizada. Ainda, assegurar o direito à posse e à propriedade plena, garantindo para as famílias segurança, paz, moradia digna, acesso a serviços públicos e qualidade de vida a população beneficiada.

Em suma, quem participa do processo de regularização fundiária, em seu trâmite obtém a segurança jurídica do imóvel; facilita a obtenção de financiamentos para melhoria dos imóveis; promove a integração social e a geração de emprego e renda; permite o acesso aos serviços públicos da cidade; garante a efetivação da função social da propriedade e, fomenta a arrecadação de tributos municipais alavancando o desenvolvimento urbano e atraindo novos investimentos.

Logo, a Lei Federal nº 13.465/2017 amplia as condições de atuação, empodera os entes públicos, em especial os municípios, cria instrumentos e define procedimentos, competências e responsabilidades com o objetivo de agilizar e tornar efetivos os processos de regularização fundiária nos núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016, permitindo a maximização das entregas, especialmente nos casos em que esteja configurado o interesse social.

⁸ BERNARDO CESAR COURA. **O que é regularização fundiária.** Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/226964347/o-que-e-regularizacao-fundiaria>. Acesso em 07 de outubro de 2020.

A regularização fundiária surgiu para dar qualidade de vida para as famílias, bem como para auxiliar os municípios e/ou Estados em sua arrecadação. Uma ação de “mão dupla” pela qual a comunidade tem sido altamente favorecida com os investimentos e, muito disso se deve a nova legislação, que, muito embora tenha sido alvo de crítica, é possível identificar muito mais as suas benesses.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, ALAN. RODRIGUES, DIEGO. SANTOS, LUIZ. PARAENSE, VINICIUS. Regularização fundiária e qualidade de vida dos assentados no projeto estadual de assentamento agroextrativista Gleba Majari I – Porto de Moz-PA. Disponível em: <http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S21821267201800020003> . Acesso em 27 de outubro de 2020.

BERNARDO CESAR COURA. O que é regularização fundiária. Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/226964347/o-que-e-regularizacao-fundiaria>. Acesso em 07 de outubro de 2020.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 15 de agosto de 2020.

BRASIL. Lei n. 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 (...). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 28 de agosto de 2020.

COSTA NUNES, Marcus Antonius da. FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. Regularização Fundiária Urbana: Estudo De Caso Do Bairro Nova Conquista, São Mateus – Es. Disponível em: <<file:///C:/Users/Jord%C3%A2nya/Downloads/31769-113689-1-PB.pdf>>. Acesso em 27 de outubro de 2020.