

# O PAPEL DO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (NUREF) PARA A EFETIVIDADE DO REGISTRO DA REURB-S NA CIDADE DE SALVADOR/BA

Érica Carvalho Bitencourt dos Santos<sup>1</sup>  
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup>. Jéssica Hind Ribeiro Costa<sup>2</sup>

## RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo realizar uma análise a respeito da REURB (Regularização Fundiária Urbana), notadamente a de Interesse Social, na cidade de Salvador/BA, em respeito a efetividade e celeridade do registro da legitimação fundiária no Registro de Imobiliário, dificuldade de entrega das documentações corretas para análise na esfera extrajudicial. Para este estudo, iremos analisar a importância do do Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF), instituído no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia pelo Provimento nº 11/2022, auxilia no assessoramento da prefeitura no procedimento da REURB.

Palavras-chave: REURB-S. Direito Imobiliário. Casa Legal. NUREF.

## ABSTRACT

*This course completion work aims to carry out an analysis regarding the REURB (Urban Land Regularization), notably the Social Interest, in the city of Salvador/BA, in relation to the flow and speed of the registration of land legitimation in the Registry of Real estate, difficulty in delivering the correct documentation for analysis in the extrajudicial sphere. For this study, we will analyze the importance of the Nucleus of Land Regularization (NUREF), established within the scope of the Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia by Provision nº 11/2022, to assist in advising the city hall in the REURB procedure.*

*Keywords: REURB-S. Real Estate Law. Legal House. NUREF.*

<sup>1</sup> Acadêmica do curso de Direito da Universidade Católica do Salvador - Bahia/Brasil. E-mail: ericacb.santos@ucsal.edu.br

<sup>2</sup> Orientadora. Doutora e Mestra em Direito das Relações Sociais e Novos Direitos pela UFBA. E-mail: Jéssica.costa@pro.ucsal.br

**SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO. 2. DIREITO DE PROPRIEDADE. 2.1. Direito de Propriedade como Direito Fundamental. 3. CONCEITO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL. 4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. 4.1. Regularização Fundiária Urbana De Interesse Social. 5. REURB-S NA CIDADE DE SALVADOR. 6. DIFICULDADES PARA REGISTRO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA. 7. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DA REURB NO REGISTRO DE IMÓVEIS. 8. NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (NUREF). 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS. 10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.**

## **1. INTRODUÇÃO**

Para entendermos sobre Regularização Fundiária Urbana, é importante falarmos sobre o conceito de Núcleo Urbano Informal de acordo com lei: “aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização” (Brasil, 2017).

A Regularização Fundiária Urbana vem como um procedimento instruído pela Lei nº 13.465/2017, que busca adotar medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para garantir o direito de propriedade àquelas pessoas ocupantes desses núcleos urbanos informais.

O procedimento REURB tem duas modalidades possíveis: REURB-S (Regularização fundiária de Interesse Social, que está relacionada aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, declarados em ato do Poder Executivo municipal) e REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico, aplica-se às populações não baixa renda, sendo contratada e custeada por beneficiários ou requerentes privados).

Segundo Nalini e Levy (2014, p. 108), na visão tradicional, a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas visando regularização civil do imóvel, estando relacionada com o direito de propriedade, materializado pelo registro na matrícula no Ofício de Registro de Imóveis.

Sabendo-se que a REURB facilita de certo modo o registro de aquisição da população baixa renda, o presente artigo vem expor o procedimento da REURB-S na cidade de Salvador/BA. Será que o Núcleo de Regularização Fundiária traz

celeridade e efetividade na esfera de título extrajudicial? Se não, qual seria a solução para um registro mais célere e eficaz da legitimação fundiária dos imóveis situados em núcleos urbanos informais? Para sanar estas dúvidas, iremos analisar como o Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) vem contribuindo para a efetividade do registro da REURB-S na Cidade de Salvador/BA.

Esta pesquisa é descritiva e de fonte secundária, sendo baseada em livros, trabalhos acadêmicos e sites relacionados ao tema. A abordagem é qualitativa, utilizando-se o método indutivo, cujo intuito é analisar se o Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) contribui para o registro da REURB-S na Cidade de Salvador/BA de forma mais eficiente e a partir disso tirar uma conclusão.

## **2. DIREITO DE PROPRIEDADE**

De acordo com o art. 1.228 do Código Civil, “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”. Flávio Tartuce, ainda complementa sobre o conceito de propriedade:

Pode-se definir a propriedade como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (TARTUCE, 2019, p. 861)

O direito de propriedade é um dos direitos fundamentais reconhecidos e protegidos em várias legislações e sistemas jurídicos ao redor do mundo, sendo necessário para garantir a segurança, a autonomia e a liberdade individual, bem como está sujeito a limitações e regulamentações legais para proteger o interesse público e os direitos de terceiros.

Flávio Tartuce (2017, p. 5) define os direitos reais como “relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade”. O Direito de propriedade e o Direito Real estão intimamente relacionados, pois o direito de propriedade é uma das principais manifestações do direito real, no entanto, é importante destacar que o direito de propriedade não é o único direito real existente, contudo, é dele que iremos tratar.

O direito de propriedade desempenha uma função importante no desenvolvimento da personalidade, ele permite que as pessoas determinem o uso e a destinação de seus bens, explorem oportunidades econômicas e protejam seus interesses e segurança material. Além disso, a propriedade é frequentemente considerada um pilar fundamental da estabilidade social, incentivando a responsabilidade individual e a participação ativa na comunidade.

A regularização fundiária urbana é um exemplo de garantia e exercício do direito de propriedade, tendo em vista a sua finalidade em buscar conferir segurança jurídica e legalizar a situação das propriedades urbanas que estão em condições irregulares.

## 2.1 Direito de Propriedade como Direito Fundamental.

Na Constituição Federal, a propriedade é reconhecida como um direito fundamental, conforme expresso no artigo 5º, inciso XXI da CF/88. Esse direito garante a titularidade e o uso exclusivo da propriedade, sendo assegurado a todos. É importante destacar que o princípio da oponibilidade *erga omnes* está presente nesse contexto, ou seja, o direito de propriedade pode ser oponível a qualquer pessoa.

A Constituição Federal estabelece tanto os direitos e garantias relacionados à propriedade, como também as limitações e condicionantes, a fim de assegurar sua função social e o interesse coletivo.

Por outras palavras, no panorama constitucional, a propriedade privada deixa de atender apenas aos interesses proprietários, convertendo-se em instrumento para proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas. Consequentemente, os poderes concedidos ao proprietário só adquirem legitimidade na medida em que seu exercício concreto desempenhe função merecedora de tutela. Daí decorre que, quando certa propriedade não cumpre sua função social, não pode ser tutelada pelo ordenamento jurídico. (TEPEDINO; FILHO MONTEIRO; RENTERIA. 2023, p.99)

O direito de propriedade está fortemente ligado à dignidade humana. A propriedade de bem imóvel é um aspecto fundamental para autonomia e liberdade individual, permitindo que as pessoas atendam às suas necessidades básicas e alcancem suas realizações pessoais.

Assim, reconhecer o direito de propriedade como parte da dignidade humana é proteger esse, tendo em vista que ele é crucial para garantir a dignidade de cada indivíduo, bem como para promover o desenvolvimento de uma sociedade justa e igualitária.

### **3. CONCEITO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL**

Núcleo urbano informal é um termo utilizado para descrever áreas ou assentamentos urbanos que surgiram de forma espontânea e não seguiram os processos formais de planejamento urbano e regularização fundiária. Essas áreas são caracterizadas por ocupações irregulares, sem a devida autorização legal ou cumprimento das normas urbanísticas.

José Afonso da Silva explica o conceito de núcleo urbano do ponto de vista urbanístico:

No Brasil, é um núcleo urbano qualificado por um conjunto de sistemas político-administrativo, econômico não-agrícola, familiar e simbólico como sede do governo municipal, qualquer que seja sua população. A característica marcante da cidade no Brasil consiste no fato de ser um núcleo urbano, sede do governo municipal.

Enfim, do ponto de vista urbanístico, um centro populacional assume característica de cidade quando possui dois elementos essenciais: (a) as unidades edilícias — ou seja, o conjunto de edificações em que os membros da coletividade moram ou desenvolvem suas atividades produtivas, comerciais, industriais ou intelectuais; (b) os equipamentos públicos - ou seja, os bens públicos e sociais criados para servir às unidades edilícias e destinados à satisfação das necessidades de que os habitantes não podem prover-se diretamente e por sua própria conta. (SILVA, 2015. pg.26)

O art. 9º, caput, Lei 13.465/2017, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A existência de núcleos urbanos informais apresenta desafios para as autoridades governamentais e urbanistas, uma vez que é necessário conciliar a regularização dessas áreas com a promoção do desenvolvimento urbano sustentável. A regularização fundiária e a urbanização desses núcleos são essenciais para garantir o direito à moradia adequada, melhorar as condições de vida dos moradores e promover a inclusão social.

#### 4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária tem a sua importância na garantia do direito à moradia digna e o acesso a serviços urbanos básicos para a população que vive em assentamentos informais, como favelas, loteamentos irregulares e ocupações clandestinas. Ela visa legalizar essas áreas, conferindo aos ocupantes a segurança jurídica sobre o imóvel, além de possibilitar a obtenção de documentos como a matrícula do imóvel e o registro de propriedade.

A regularização fundiária urbana é um processo legal e administrativo que busca regularizar a posse e a propriedade de terrenos e imóveis em áreas urbanas que estejam em situação irregular ou informal, regulamentada pela Lei 13.465/2017, cujo conceito podemos ver abaixo:

Regularização Urbanística Fundiária (ou Regularização Fundiária Urbana) é procedimento representado pelo conjunto de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais destinadas à adequação entre a titularidade fática e jurídica de um imóvel pertencente a um núcleo informal situado em áreas urbanas ou rurais do Município. (MARCHI; KÜMPEL; BORGARELLI, 2019, p.49).

Dentro do conceitos, também temos:

Regularização fundiária é um processo conduzido em parceria pelo Poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto (MALHEIROS; DUARTE, 2019, p. 05).

O art. 10 da Lei nº 13.465/2017 elenca os objetivos da Reurb a serem observado pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- 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;
- 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 a condições de vida adequadas;
- VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;  
IX – concretizar o princípio da eficiência na ocupação e no uso do solo;  
X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;  
XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Além dos conceitos acima utilizados, a própria legislação nos traz os requisitos e modalidades da REURB, nos termos do art. 11 da Lei nº 13.465/2017:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;  
II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;  
III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;  
IV – demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, com o fim de realizar a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;  
V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;  
VI – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, por meio do qual é reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb e são identificados seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;  
VII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;  
VIII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais”.

Dentre os tipos de regularização fundiária urbana, são as principais:

- Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): Refere-se à regularização de áreas ocupadas não enquadradas no art. 13, I da Lei 13.465/2017, como por exemplo: áreas de interesse econômico ou projetos específicos. Essa modalidade busca a regularização jurídica, urbanística e ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação vigente.

O que difere a REURB-E da REURB-S é a renda da população ocupante dos núcleos urbanos informais.

- Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): Visa regularizar áreas ocupadas por populações de baixa renda, que não possuem condições de adquirir regularmente a propriedade do imóvel, garantindo o direito à moradia digna e a segurança jurídica aos ocupantes. Essa modalidade envolve a concessão de títulos de propriedade.

#### 4.1 Regularização Fundiária Urbana De Interesse Social

A regularização fundiária urbana de interesse social é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam regularizar as ocupações irregulares em áreas urbanas. Essas ocupações irregulares geralmente ocorrem em áreas que não foram destinadas para a habitação ou foram ocupadas de maneira irregular.

Nesta modalidade (S) “o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente”, mediante encaminhamento, ao oficial de Registro de Imóveis, do “instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário” (art. 17).(SCAVONE JR., 2022, p. 120)

A regularização fundiária urbana de interesse social é importante porque busca garantir a segurança jurídica dos moradores dessas áreas, regularizando a propriedade da terra e tornando possível o acesso a serviços públicos, como água, luz e saneamento básico. Para que a regularização fundiária ocorra, é necessário um processo que envolve o mapeamento da área, identificação dos proprietários e ocupantes, negociações com proprietários, regularização da documentação, elaboração de projetos urbanísticos e ambientais, além da garantia de participação dos moradores no processo.

A regularização fundiária urbana de interesse social é um direito garantido pela Constituição Federal e também regulamentada pela Lei 13.465/2017, que estabelece as diretrizes para a regularização fundiária em todo o território brasileiro. A implementação desse processo é importante para garantir a dignidade da

população que habita áreas irregulares e para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

Há possibilidade de desenquadramento da REURB-S (interesse social) de núcleo urbano já registrado, quando o Município verifica que os imóveis não são ocupados por pessoas de baixa renda, deste modo, por não mais haver o requisito da Regularização Fundiária de Interesse social, será convertido para REURB-E (interesse específico).

Na REURB-S “o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente” (Brasil, 2017), o título será encaminhado ao Registro de Imóveis referente à circunscrição imobiliária do bairro onde está localizado o núcleo urbano informal, mediante instrumento indicativo do direito real constituído com a listagem constando a qualificação dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB.

## **5. REURB-S NA CIDADE DE SALVADOR/BA**

Salvador enfrenta muitos desafios relacionados à ocupação irregular de áreas urbanas, existindo assentamentos informais e ocupações irregulares na cidade. A presença de áreas irregulares em Salvador está relacionada a fatores como o crescimento desordenado da cidade, a falta de políticas habitacionais adequadas, a pobreza, a especulação imobiliária, entre outros. Essas áreas irregulares podem incluir favelas, loteamentos clandestinos, ocupações em terrenos públicos ou privados, entre outros tipos de ocupações informais.

O Município de Salvador tem implementado programas e ações para lidar com as áreas irregulares e promover a regularização fundiária. Através de programas como o Morar Melhor e Casa Legal, cujo objetivo é buscar identificar e regularizar áreas ocupadas por famílias de baixa renda, fornecendo títulos de posse e propriedade, melhorando a infraestrutura e a adequação urbanística dessas áreas e promover a inclusão social, garantir o direito à moradia adequada e melhorar as condições de vida dos moradores das áreas irregulares

A cidade de Salvador, na Bahia, tem um grande desafio em relação à regularização fundiária urbana de interesse social pois, como dito, a cidade possui

uma grande quantidade de ocupações irregulares em áreas urbanas, contudo, ainda assim, a REURB-S no município de Salvador vem ajudando na regularização fundiária desses assentamentos informais em áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, de modo que a Prefeitura Municipal tem implementado diversas ações para a regularização fundiária, como o Programa Casa Legal, que foi criado pela Prefeitura de Salvador em 2013 para regularizar a situação das pessoas que têm casa em áreas do Município.

O Casa Legal é um programa da Prefeitura de Salvador que promove o acesso legal à posse do uso da terra, por meio do Registro de Propriedade, assegurando o direito à moradia e o exercício da cidadania aos seus ocupantes. A Lei nº 13.465/2017, a Lei da REURB e a Lei Municipal nº 074/2020 autorizam a Legitimação Fundiária (SEINFRA, 2019).

A REURB-S pode ser uma importante ferramenta para a regularização fundiária urbana em Salvador, promovendo a inclusão social e a garantia do direito à moradia digna para a população de baixa renda que habita áreas informais na cidade.

## **6. DIFICULDADES PARA REGISTRO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

A legitimação fundiária é um processo de regularização fundiária que busca a regularização da propriedade de imóveis urbanos ocupados irregularmente por população de baixa renda.

Nos exatos termos do art. 23 da Lei 13.465/2017, “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” (data da Medida Provisória 759, cuja conversão se deu pela Lei 13.465/2017). (SCAVONE JR., 2022, pg. 123)

No entanto, o processo de registro da legitimação fundiária pode enfrentar diversas dificuldades, tais como:

- **Falta de documentação:** A falta de documentação é uma das principais dificuldades enfrentadas no processo de registro da legitimação fundiária. Muitas vezes, as famílias não possuem documentos como certidão de nascimento, carteira de identidade ou comprovante de residência, o que dificulta o registro do imóvel em seu nome.

- Conflitos de interesse: Em algumas situações, existem conflitos de interesse entre os ocupantes e os proprietários originais do imóvel. Nesses casos, a negociação para a regularização pode ser mais difícil e demandar mais tempo e recursos.
- Falta de infraestrutura: A falta de infraestrutura básica, como acesso à água e energia elétrica, pode dificultar o processo de regularização, pois muitas vezes é preciso que a infraestrutura esteja regularizada para que o imóvel seja regularizado.
- Burocracia: O processo de registro da legitimação fundiária pode ser bastante burocrático e demorado, o que pode desestimular os ocupantes a iniciar o processo de regularização.
- Falta de recursos: A regularização fundiária demanda recursos financeiros e humanos, e muitas vezes os órgãos públicos responsáveis não têm recursos suficientes para conduzir o processo de regularização de forma adequada.

Para enfrentar essas dificuldades, é necessário o engajamento dos órgãos públicos e da sociedade civil para que o processo de regularização fundiária seja conduzido de forma eficiente e justa, garantindo o direito à moradia digna para a população de baixa renda que habita áreas irregulares. Neste sentido, o Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF), vem auxiliando para uma regularização fundiária mais eficiente.

## **7. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DA REURB NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Após o procedimento administrativo perante o Município, deverá apresentar ao Registro de Imóveis da sua devida circunscrição territorial, a Certidão de Regularização Fundiária com a devida documentação necessária, para que seja realizada a qualificação registral.

Nos termos do art. 14 da Lei nº 13.465/2017, poderão requerer 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”.

Quanto a possibilidade do imóvel objeto da regularização fundiária abranger mais de uma circunscrição territorial, o registro da REURB será efetivado perante cada um dos Registros de Imóveis competentes, com a sua devida documentação, obedecendo a seguinte ordem:

No prazo de quinze dias, o oficial de registro de imóveis deverá analisar os documentos apresentados, confrontando-os com os requisitos legais, para, então, qualificá-los negativamente, com expedição de nota devolutiva solicitando documentos ou providências faltantes; ou positivamente, com a prática dos atos de registro. Em qualquer hipótese, o procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável uma única vez, por igual período mediante justificativa do registrador (art. 44, §5º da Lei 13.465/17).

Ao qualificar a CRF, o registrador, atento ao seu dever funcional de zelar pela segurança e higidez dos registros públicos, deverá observar se: (i) as matrículas e transcrições indicadas na CRF da área regularizada e seus confrontantes estão corretas; (ii) todos os titulares de direitos reais sobre a área regularizada e seus confrontantes foram notificados; (iii) há notícia da publicação de edital; (iv) o Município outorgou licenciamento urbanístico e ambiental; (v) há declaração da realização dos estudos técnicos referidos nos arts. 35 e 36 da Lei 13.465/17; (vi) há áreas usucapidas dentro do projeto de regularização; (vii) todas eventuais impugnações foram resolvidas; (viii) os estudos de melhoria da condição das áreas superiores ambientalmente foram realizados; (ix) inexistem ações judiciais versando sobre a titularidade do imóvel objeto da regularização, que possam interferir no registro; e (x) há correspondência entre plantas aprovadas e memorial descritivo. (MACEDO, 2020, p. 208-209).

Após análise, qualificação positiva e registro da regularização fundiária, deverão ser abertas as matrículas das unidades imobiliárias.

## **8. NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (NUREF)**

O Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) é uma unidade ou setor específico dentro de órgãos governamentais, como prefeituras ou secretarias municipais, que tem como objetivo principal coordenar e executar as ações relacionadas à regularização fundiária urbana em determinada região.

O NUREF é responsável por planejar, organizar e implementar os processos de regularização fundiária, tanto de áreas públicas quanto privadas, dentro do âmbito de atuação do órgão responsável. Esse núcleo geralmente envolve profissionais de diversas áreas, como arquitetos, urbanistas, engenheiros,

advogados e assistentes sociais, que trabalham de forma integrada para viabilizar a regularização das áreas ocupadas de forma irregular.

As principais atividades desempenhadas pelo NUREF incluem:

- Diagnóstico e identificação de áreas a serem regularizadas: O NUREF realiza levantamentos e estudos para identificar áreas ocupadas irregularmente e diagnosticar a situação urbanística, jurídica e socioeconômica dessas áreas.
- Elaboração de planos e projetos de regularização: Com base nas informações coletadas, o NUREF desenvolve planos e projetos de regularização fundiária, estabelecendo estratégias e diretrizes para a regularização das áreas identificadas.
- Trâmites burocráticos e legais: O NUREF é responsável por realizar os trâmites burocráticos e legais necessários para a regularização fundiária, como a obtenção de documentos, a análise de processos, a realização de vistorias e a emissão de licenças e autorizações.
- Coordenação de ações e parcerias: O NUREF coordena as ações necessárias para a regularização, incluindo a articulação com outros órgãos governamentais, instituições financeiras, associações de moradores e demais parceiros envolvidos no processo.
- Mediação e negociação: O NUREF desempenha um papel importante na mediação e negociação entre os ocupantes irregulares, proprietários de terras, poder público e demais partes interessadas, buscando soluções consensuais para a regularização.
- Acompanhamento e monitoramento: O NUREF realiza o acompanhamento e monitoramento das áreas regularizadas, garantindo que as condições estabelecidas sejam cumpridas ao longo do tempo e que os benefícios da regularização sejam efetivamente alcançados.

A existência de um NUREF pode variar de acordo com o município e a estrutura organizacional adotada pelas prefeituras ou órgãos responsáveis pela regularização fundiária. A criação de um NUREF demonstra o compromisso da administração pública em lidar com a questão da regularização fundiária de forma organizada e sistematizada, visando à promoção da inclusão social, à garantia do direito à moradia e ao ordenamento urbano.

O Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) tem como objetivo garantir o direito à moradia digna e a regularização da propriedade para famílias que habitam áreas urbanas irregulares ou em situação de vulnerabilidade social.

O Núcleo de Regularização Fundiária foi instituído no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia através do Provimento nº 11/2022, e vem cumprindo a função de assessoramento das prefeituras no procedimento da REURB.

Para isso, o NUREF realiza um trabalho integrado entre diferentes órgãos e setores governamentais, como a Secretaria de Habitação, o Instituto de Registro de Imóveis, a Secretaria de Meio Ambiente, entre outros. Além disso, o NUREF também tem a responsabilidade de promover a participação ativa da comunidade no processo de regularização fundiária, por meio de audiências públicas, reuniões com lideranças comunitárias e outros canais de diálogo e comunicação.

O Núcleo de Regularização Fundiária do TJBA resultou do convênio estabelecido entre a Corregedoria Geral de Justiça e municípios baianos, por meio do Termo de Cooperação Técnica e Termo de Cooperação de Cessão de servidores, firmados em junho de 2022. O objetivo dessa parceria é o auxílio e efetividade no procedimento de regularização fundiária envolvendo conflitos de imóveis no estado.

## **9. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A partir das pesquisas realizadas, foi verificado que a Regularização Fundiária Urbana é capaz de garantir o direito à moradia adequada, a segurança jurídica dos ocupantes e a inclusão social.

Pessoas que ocupam áreas urbanas de forma irregular, sem possuir títulos de propriedade ou autorização legal para habitar nesses locais lidam com a falta de opções acessíveis de moradia, sendo muitas vezes, pessoas de baixa renda e que não têm condições de arcar com os custos dos emolumentos para registro imobiliário.

O Direito de Propriedade é previsto na Constituição, trazendo à dignidade ao ser humano, bem como a segurança, a autonomia e a liberdade individual, sendo a REURB aliada à aquisição deste direito.

Com o advento da Lei Federal nº 13.465/2017, foi definido os procedimentos e requisitos para a regularização e institui diferentes modalidades de REURB, como o REURB de Interesse Social (REURB-S) e o REURB de Interesse Específico (REURB-E).

Como podemos ver, para o Registro da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, além da Certidão de Regularização Fundiária, é necessário apresentação de trabalhos técnicos como plantas e memoriais descritivos, notificações, editais, etc. Quando essa documentação não está de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado competente, ocorre uma devolução da documentação para o cumprimento dos itens em desacordo e conseqüentemente uma postergação do Direito de Propriedade daquelas pessoas que estão em ocupações urbanas de forma irregular.

O Núcleo de Regularização Fundiária Urbana (NUREF) se mostra efetivo, tendo em vista que é capaz de auxiliar dando a devida assistência para que toda a documento chegue no Registro Imobiliário competente de forma que não deixe espaço para notas devolutivas e que assim não adie por mais tempo o Registro da Regularização Fundiária Urbana e o direito daqueles cidadãos de baixa renda, que não tem condições de regularizar o seu imóvel.

Tendo em vista que o Núcleo de Regularização Fundiária tem um papel importante no planejamento, organização e implementação dos processos de regularização fundiária, tanto de áreas públicas quanto privadas, dentro do âmbito de atuação do órgão responsável, contando com profissionais como arquitetos, urbanistas, engenheiros, advogados e assistentes sociais, que trabalham de forma integrada para viabilizar a regularização das áreas ocupadas de forma irregular, sua chegada ao Estado da Bahia contribui de forma eficiente e célere para o registro da REURB-S na cidade de Salvador.

## **10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

NALINI, Jose Renato; LEVY, Wilson. **Regularização Fundiária**. 2ª. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário: Teoria E Prática**. 18ª. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

**Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF)**. 2022. Disponível em: <http://www5.tjba.jus.br/extrajudicial/nucleo-de-regularizacao-fundiaria-nuref/>. Acesso em: 20 abr. 2023.

**Equipe do Núcleo de Regularização Fundiária da Bahia aprende a metodologia de trabalho na prática durante treinamento**. 2022. Disponível em: <https://portaldori.com.br/2022/09/06/equipe-do-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-da-bahia-aprende-a-metodologia-de-trabalho-na-pratica-durante-treinamento/>. Acesso em: 20 abr. 2023.

**Corregedoria Geral da Justiça do TJBA Instala Núcleo de Regularização Fundiária e Capacita Servidores para atuarem na área**. 2022. Disponível em: <https://cnbba.org.br/2022/08/31/corregedoria-geral-da-justica-do-pjba-instala-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-e-capacita-servidores-para-atuarem-na-area/>. Acesso em: 20 abr. 2023.

**Casa Legal**. 2016. Disponível em: <http://seinfra.salvador.ba.gov.br/index.php/acoes-programas/casa-legal>. Acesso em: 20 abr. 2023.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO MONTEIRO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Direitos Reais**. 4ª. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

GONÇALVES, Roberto Carlos. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

**O direito de propriedade e as suas limitações**. 2022. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/60728/o-direito-de-propriedade-e-as-suas-limitaes>. Acesso em: 10 jun.2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 10 jun.2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 9. ed. rev, atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2019.

ALVARES, Fabio Henrique dos Santos; DURANTE, Marisa Claudia Jacometo. **O Direito à Propriedade Como Garantia de Direito Fundamental se Sobrepõe a Obrigação da Função Social da Propriedade?**. Disponível em: <https://www.unilasalle.edu.br/uploads/files/5c486c603404087b97cd297c690bd051.pdf>. Acesso em 10 de jun. 2023.

BARBOSA, Sandro Vescovi Mozer. **Regularização Fundiária**. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/59043/regularizacao-fundiria>. Acesso em 10 de jun. 2023.

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 nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993; [...] a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, [...] e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 10 jun. 2023.

AMÉRICO, Ítalo Valério. **Regularização fundiária urbana e o desenvolvimento econômico regional**. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigo/61461/regularizacao-fundiria-urbana-e-o-desenvolvimento-econmico-regional>. Acesso em 10 de jun. 2023.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores. 2015.

MARCHI, Eduardo C. Silveira; KUMPEL, Victor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Regularização Fundiária Urbana: Estudos Sobre a Lei 13.465/2017**. São Paulo: Editora YK. 2019.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº **13.465/2017** e **Decreto nº 9.310/2018**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2020.

MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE, Clarice Seixas. **A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade**. REVISTA ESTUDOS INSTITUCIONAIS, 5(3), 1093–1115; 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização fundiária: reflexos sobre as inovações legislativas. In: **Encontro Nacional Dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, XLIV, 2017**, Curitiba: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2017. Disponível em: <https://irib.org.br/files/palestra/xliv-tema-06-joao1.pdf>. Acesso em 10 jun. de 2023.