



Universidade Católica do Salvador

Pro-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento
Social

GIULIANA VIEIRA DE SÁ CARDOZO

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ESTADO DA BAHIA: UMA ANÁLISE DO PROJETO “ÁREA LEGAL” À LUZ DO DIREITO À CIDADE

Salvador

2020

GIULIANA VIEIRA DE SÁ CARDOZO

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ESTADO DA BAHIA:
UMA ANÁLISE DO PROJETO “ÁREA LEGAL” À LUZ DO DIREITO À
CIDADE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador, como requisito para a obtenção do Grau de Mestre.

Orientadora: Prof^a. Dra. Maya Constance Manzi Delaporte

Salvador
2020

Ficha Catalográfica. UCSal. Sistema de Bibliotecas

C268 Cardozo, Giuliana Vieira de Sá

A regularização fundiária no Estado da Bahia: uma análise do Projeto “Área Legal”
à luz do direito à Cidade / Giuliana Vieira de Sá Cardozo. – Salvador, 2020.
180 f.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Maya Constance Manzi Delaporte.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de
Pesquisa e Pós-Graduação. Mestrado em Planejamento Territorial e
Desenvolvimento Social.

1. Regularização Fundiária Urbana (Reurb) 2. Projeto “Área Legal” 3. Estado da
Bahia 4. Direito à Cidade I. Delaporte, Maya Constance Manzi – Orientadora
II. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação
III. Título.

CDU 711.4(813.8)



UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós Graduação
Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e
Desenvolvimento Social

ATA DE DEFESA PÚBLICA DE DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Ata de **DEFESA PÚBLICA DE DISSERTAÇÃO** de **Giuliana Vieira de Sá Cardozo**, no curso de Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador. Ao trigésimo dia do mês de março do ano de dois mil e vinte às 9h, reuniu-se remotamente através de videoconferência (Segundo Portaria CAPES nº 36 de 19/03/2020) a Banca Examinadora composta pelas Prof^{as} Dr^{as} Maya Constance Manzi Delaporte (orientadora), Laila Nazem Mourad (examinadora interna) e Adriana Nogueira Vieira Lima (Universidade Estadual de Feira de Santana – Examinadora externa) para examinar a dissertação intitulada: **A Regularização Fundiária no Estado da Bahia: Uma Análise do Projeto “Área Legal” à Luz do Direito à Cidade.**

Após arguição e discussão, a banca examinou, analisou e avaliou o referido trabalho, chegando à conclusão de que a dissertação foi **aprovada**.

Nada mais havendo a ser tratado, esta Comissão Examinadora encerrou a reunião da qual eu, orientadora da mestranda, lavei a presente ATA, que após lida e achada conforme, vai assinada pelas examinadoras, pela mestranda e por mim.

Salvador, 30 de março de 2020.

Orientadora

Examinadora

Examinadora

Mestranda

Àqueles que lutam pelo direito à cidade e àqueles que trabalham para garanti-lo.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço a Deus por mais um passo na longa jornada terrena.

Esse trabalho é o resultado de troca de experiências com todos os que, de alguma forma, contribuíram para a construção desse caminhar.

Agradeço a minha orientadora, Maya Manzi, por conduzir o meu trabalho de pesquisa de forma exigente e dedicada, mostrando-se a todo momento um portal aberto de conhecimento.

Aos membros da Banca, que contribuíram para qualificação deste trabalho: À professora Laila Mourad, por apresentar os movimentos sociais que me despertaram um novo olhar. À professora Adriana Lima pelas importantes considerações que robusteceram essa dissertação.

A todos os meus professores do Mestrado de Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador pela troca enriquecedora dos ensinamentos interdisciplinares.

Ao Cartório de Imóveis do qual sou titular, pela experiência e desafios diários que me provocam à incessante busca pelo efetivo direito à cidade.

À minha família, especialmente os meus pais, Alberto e Núbia, pela formação moral.

Ao meu esposo Matheus Cardozo por compartilhar uma vida na qual o estudo é, desde o início, parte de um projeto comum.

Aos meus filhos Cassiano e Maria Victoria, por tanto amor.

Lucro

Tire as construções da minha praia
Não consigo respirar
As meninas de mini saia
Não conseguem respirar
Especulação imobiliária
E o petróleo em alto mar
Subiu o prédio eu ouço vaia

Eu faço figa pra essa vida tão sofrida
Terminar bem sucedida
Luz do sol é minha amiga
Luz da lua é minha instiga
Me diga você, me diga
O que é que sara a tua ferida
Me diga você, me diga

Lucro
Máquina de louco
Você pra mim é lucro
Máquina de louco

Vou botar rapadura na mamadeira
Vou dar rapadura pra bater, pá pá

(Canção: Lucro, Compositores: Roosevelt Ribeiro de Carvalho/Roberto Dalcom Bastos Barreto,
Artista: BaianaSystem, Álbum: Lucro/Descomprimindo, 2016)

RESUMO

A expansão neoliberal em busca de novos ativos financeiros vem demarcando uma singular feição no século XXI. A financeirização da moradia inclui-se nesse novo contexto global do capitalismo e se aperfeiçoa através dos respectivos ordenamentos jurídicos formais domésticos. Nesse contexto, no Brasil, a Lei Federal nº 13.465/2017- Lei da ReUrb – tende a reforçar consideravelmente a prática de um modelo de política pública voltado para a promoção dos anseios do mercado e do crédito habitacional. Inserindo-se neste importante debate, esta dissertação busca analisar o processo de regularização fundiária no Estado da Bahia, notadamente nas cidades que foram alvo do Projeto “Área Legal” – desenvolvido pelo Tribunal de Justiça baiano. Para isso, adota a fundamentação teórica do direito à cidade como instrumental analítico, partindo do pressuposto de que o espaço é socialmente produzido através de contínuo tensionamento ocorrido entre diversos atores. O objetivo do presente trabalho é compreender como o modelo de regularização fundiária instituído pela Lei Federal nº 13.465/2017 tem sido difundido nos municípios do interior do Estado da Bahia, analisando as suas potencialidades e limitações como instrumento que possa contribuir (ou não) para as garantias da função social da propriedade e da efetivação do direito à cidade. A pesquisa adota uma perspectiva interdisciplinar e foi desenvolvida por meio da análise documental, referenciada pela consulta de normas legislativas, decretos executivos municipais e áudios dos discursos proferidos nos eventos da ReUrb nas cidades do interior do Estado publicizados no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça da Bahia. O procedimento de confronto dos discursos proferidos nos eventos do Projeto “Área Legal” com o referencial teórico considerado neste trabalho nos permitiu desmontar a ideia de que a titulação individual necessariamente resulta na melhoria das condições socioeconômicas da população alcançada pela regularização. Outrossim, a pesquisa revelou que os discursos emanados das autoridades públicas estão associados prioritariamente à dimensão econômica do instituto, na tendência dos mecanismos da Lei a privilegiar os interesses do mercado imobiliário e financeiro em detrimento dos direitos à moradia e à cidade. Os resultados, portanto, demonstram que a Lei da ReUrb carece de mecanismos que garantam a função social da cidade, e que a simples titulação sem a contrapartida de um processo de urbanização que aprimore as condições de vida dos cidadãos pode tornar-se em instrumento de violação do direito à cidade.

Palavras-chave: Regularização fundiária urbana (Reurb). Projeto “Área Legal”. Estado da Bahia. Direito à cidade.

ABSTRACT

The neoliberal expansion in search of new financial assets has marked a singular feature in the 21st century. The financialization of housing is included in this new global context of capitalism and is improved through the respective formal domestic legal systems. In this context, in Brazil, Federal Law No. 13,465 / 2017 - ReUrb Law - tends to considerably reinforce the practice of a public policy model aimed at promoting the desires of the market and housing credit. Inserting itself in this important debate, this thesis seeks to analyze the process of land title regularization in the State of Bahia, especially in the cities that were the target of the "Legal Area" Project - developed by the Bahian Court of Justice. To this end, it adopts the theoretical foundation of the right to the city as an analytical tool, based on the assumption that space is socially produced through continuous tension between different actors. The objective of the present work is to understand how the model of land regularization instituted by Federal Law nº 13.465 / 2017 has been disseminated in the cities of the interior of the State of Bahia, analyzing its potentialities and limitations as an instrument that can contribute (or not) to the guarantees of the social function of property and the realization of the right to the city. The research adopts an interdisciplinary perspective and was developed through documentary analysis, referenced by the consultation of legislative norms, municipal executive decrees and audios of the speeches given at the ReUrb events in cities in the interior of the State published on the website of the Court of Justice of Bahia. The procedure of confronting the speeches given in the events of the "Legal Area" Project with the theoretical framework considered in this work allowed us to dismantle the idea that individual titling necessarily results in the improvement of the socioeconomic conditions of the population reached by regularization. Furthermore, the research revealed that the speeches emanating from public authorities are primarily associated with the economic dimension of the institute, which tend to emphasize the interests of the real estate and financial markets to the detriment of the rights to housing and the city. The results, therefore, demonstrate that the ReUrb Law lacks mechanisms that guarantee the city's social function, and that simple titling without the counterpart of an urbanization process that improves the living conditions of citizens can become an instrument of violation of right to the city.

Keywords: Urban land regularization (Reurb). "Legal Area" Project. State of Bahia. Right to the city.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Layout do Projeto “Área Legal”, desenvolvido pela CCI – TJ/BA	70
Figura 2: Mapa do Estado da Bahia com a localização geográfica das 18 cidades abrangidas pelo Projeto ‘Área Legal’.	74
Gráfico 1: Conflitos por terra por estado brasileiro (2001-2005)	76
Quadro 1: População das 18 cidades integrantes do Projeto	77
Quadro 2: Produção normativa regulamentadora do procedimento da Reurb após o Projeto ÁREA LEGAL	80
Gráfico 2: Instrumentos Normativos regulamentadores da Reurb Pós-Projeto Área Legal	81

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
CCI	Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
CCI	Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
CF	Constituição Federal
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CPT	Comissão Pastoral da Terra
Embrapa	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
Ibase	Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas
IBDU	Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LABHAB	Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos
MPF	Ministério Público Federal
MST	Movimento dos Trabalhadores Sem Terra
ONU	Organização das Nações Unidas
PGR	Procurador-Geral da República
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
Pólis	Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
STF	Supremo Tribunal Federal
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TI	Terras Indígenas
TJ/BA	Tribunal de Justiça da Bahia
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA	13
1.2. JUSTIFICATIVA	18
1.3 OBJETIVOS	22
1.4. METODOLOGIA.....	23
2 AS FUNÇÕES DO FENÔMENO JURÍDICO – DOIS PONTOS DE VISTA COMO PUNTO DE PARTIDA	26
2.1 O DIREITO COMO INSTRUMENTO DE DOMINAÇÃO	26
2.2 A FUNÇÃO DO DIREITO SEGUNDO A COMUNIDADE JURÍDICA GERAL: O DISCURSO FORMAL.....	27
2.3 O PLURALISMO JURÍDICO	33
2.4 A EXPERIÊNCIA PERUANA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	37
3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL	45
3.1 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA.....	45
3.2 UM HISTÓRICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL	46
3.3 A ATUAL LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA BRASILEIRA – LEI Nº 13.465/2017.....	49
3.4 ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB	53
3.5 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA LEI Nº 13.465/2017	56
3.6 POTENCIALIDADES, LIMITAÇÕES E RISCOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	61
3.7 A REURB VISTA COMO INSTRUMENTO DO MERCADO PARA A CRIAÇÃO DE NOVOS ATIVOS FINANCEIROS.....	63
4 O PROJETO “ÁREA LEGAL ”	68
4.1 A ORIGEM DO PROJETO “ÁREA LEGAL ”	68
4.2 O PROCESSO DE DIFUSÃO DO PROJETO “ÁREA LEGAL ” NO INTERIOR DO ESTADO DA BAHIA E O DISCURSO ECONÔMICO COMUM.....	72
4.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS E PERSPECTIVAS FUTURAS.....	80
CONSIDERAÇÕES FINAIS	84
REFERÊNCIAS	89

ANEXO A – LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS	97
ANEXO B – TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA	165
ANEXO C – CARTILHA DO PROJETO “ÁREA LEGAL”	169

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA

Os conflitos de direitos e a segregação socioespacial podem ser acentuados com a implementação de procedimentos de regularização fundiária dissociados dos instrumentos urbanísticos, abrindo um flanco para processos de gentrificação e acirramento das desigualdades socioespaciais. Partindo desse pressuposto, o presente trabalho tem como foco o estudo da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no Brasil.

Historicamente, um conjunto de normas regulamentadoras sobre a estrutura fundiária brasileira foi produzido. Essas normas não tiveram o condão de apresentar soluções efetivas que garantisse o acesso à terra urbana e rural, ao revés, agravaram os conflitos urbanos. Assim, nas palavras de James Holston (2013), a legislação fundiária tem promovido conflitos – e não resoluções.

A nova lei fundiária foi aprovada sob o argumento de promover a desburocratização do processo de regularização fundiária e servir como um impulso para a economia no Brasil. Essa abordagem econômica fundamenta-se na teoria de De Soto (2001), segundo a qual a pobreza dos países subdesenvolvidos decorre da informalidade; e a regularização, ou seja, a formalização das unidades imobiliárias com o registro nos cartórios de registro de imóveis importa na inserção de novos ativos financeiros no mercado formal. Senão vejamos a Exposição de Motivos do Projeto de Lei nº 12/2017 (antiga MP 759/2016), que resultou na Lei 13.465, de 2017:

É que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo. (BRASIL, 2016).

O texto da Lei Federal nº 13.465/2017 deu enfoque ao registro das Certidões de Regularização fundiária das propriedades classificadas pela norma como “irregulares”, priorizando a titulação dessas propriedades, adotando um modelo de regularização restrito a titulação, em prejuízo das medidas urbanísticas, sociais e ambientais necessárias ao desenvolvimento sustentável, e desconsiderando os instrumentos da política urbana trazidos pelo Estatuto da Cidade.

A referida Lei, de duvidosa constitucionalidade¹, reforçou a financeirização da terra urbana e rural em detrimento do direito à moradia (art. 6º)², do direito à propriedade e do cumprimento de sua função social (art. 5º, caput e inciso XXIII)³ e da política de desenvolvimento urbano (art. 182, caput e §§ 1º e 2º)⁴. Com efeito, o projeto urbanístico de regularização fundiária⁵, nos termos da novel legislação, em que pese deva abranger mobilidade urbana, acessibilidade, infraestrutura essencial (abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, energia elétrica domiciliar), poderá ser realizado antes, durante ou após a conclusão da Reurb, a critério do município.

Ao flexibilizar o cumprimento dos requisitos do projeto urbanístico de regularização fundiária, a norma compromete os objetivos da garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; em última análise, ao direito metaindividual à cidade. Nesse sentido, James Holson (2013, p. 269) corrobora:

[...] nem a lei nem os conflitos têm chance de resolver problemas na rede mais ampla das relações sociais, como supõe o funcionalismo. Ao contrário, operacionalizada através de conflitos, a legislação fundiária brasileira perpetua a dominação, legitima a usuração, acentua a desigualdade e promove a instabilidade de forma regular e previsível.

¹ Foram ajuizadas no Supremo Tribunal Federal três ações de inconstitucionalidade (ADI 5771, ADI 5787 e ADI 5883) contra dispositivos da Lei 13.465/2017.

² “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional 90, de 2015)”.

³ “Art. 5º 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, nos termos seguintes: [...] XXIII – a propriedade atenderá a sua função social; [...]”.

⁴ “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. [...]”.

⁵ “Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação: [...] VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; [...] VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; [...] § 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; [...] § 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb. § 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.”.

Nessa perspectiva, é imperioso reflexionar se a Lei da Reurb constitui verdadeira norma social voltada a garantir o direito constitucional à moradia ou instrumento vocacionado aos interesses do mercado imobiliário. Simplificar a regularização fundiária à mera titulação equivale a servir ao mercado imobiliário, na medida em que o “papel passado” torna o imóvel vulnerável à aquisição por grandes empresas de construção e não confere dignidade à moradia nem o direito à cidade, posto que, como dito, os serviços básicos de infraestrutura urbana não representam *conditio sine qua non*⁶ à titulação. Ademais, experiências no Sul Global de mera titulação resultaram desastrosas, como ocorreu no Peru, justamente por conta da aplicação da teoria econômica de Hernando de Soto (2001).

A partir da edição da Lei Federal 13.465, de 2017, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia desenvolveu o Projeto de Regularização Fundiária voltado para as cidades do interior do Estado, denominado “Área Legal”, atribuindo-lhe as seguintes finalidades:

O projeto visa a qualificação teórico-prática de delegatários (Tabeliães e Registradores de Imóveis) das serventias extrajudiciais das comarcas de entrâncias inicial e intermediária, do Estado da Bahia; prefeitos; vereadores; servidores públicos municipais; e demais agentes políticos e/ou administrativos a quem compete a aprovação, concepção, formulação do modelo e execução, além do trâmite do procedimento administrativo, com vistas à expedição do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), e consequente registro do título de domínio no Cartório de Registro de Imóveis; advogados e demais cidadãos interessados. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, 2019).

Ao analisarmos o “Área Legal”, projeto de incentivo à regularização fundiária nas cidades do interior do estado da Bahia, poderemos identificar o espelhamento no Programa Nacional de Regularização Fundiária, baseado em dois vieses: alienação de ativos e titulação sem articulação com a questão urbanística. O enfoque na titulação é objeto de críticas de várias instituições⁷. A Procuradora-Geral da República, por intermédio da então Procuradora Geral, Raquel Elias Ferreira Dodge, na representação de inconstitucionalidade nº 5883⁸ assim opinou:

⁶ A expressão latina “*conditio sine qua non*” significa condição indispensável sem a qual algo não pode existir, tornar-se válido ou produzir efeitos.

⁷ Mais de 90 entidades assinaram uma CARTA AO BRASIL (A desconstrução da Regularização Fundiária no Brasil) dirigida ao Governo Federal, exigindo que fosse retirada da pauta do Congresso Nacional a Medida Provisória nº 759/2016 e que se promovesse um amplo debate sobre o direito à posse e à propriedade, dentre elas: IAB-BA, IBDU, LabHab, MNLM, MST, Instituto Pólis, Núcleo de Prevenção, Mediação e Regularização Fundiária da Defensoria Pública do Estado da Bahia, etc.

⁸ A ADI 5883 proposta pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), defende: “O questionamento dos arquitetos diz respeito especificamente à parte da lei relativa à regularização fundiária urbana (Reurb), disciplinada no Título II (artigos 9º ao 83) e em alguns dispositivos do Título III. O IAB sustenta que os

[...] a distribuição de títulos dominiais, decorrentes da privatização de terras públicas e privadas, desacompanhada das medidas necessárias ao exercício do direito de habitação não se coaduna com a ordem constitucional e com o próprio objetivo da regularização fundiária, que deve ter por escopo não a formalização de títulos, mas a garantia da integração dos ocupantes dos imóveis à vida urbana e à vida rural.

E continuou,

A regularização fundiária urbana, como instrumento de política urbana, deve orientar-se não só pela formalização da propriedade, mas também pela garantia do exercício do direito à cidade e à moradia, que abrange habitação, trabalho, lazer, mobilidade, educação, saúde e desenvolvimento sustentável.

Daí a premente necessidade de se conhecer o direito à cidade⁹, que engloba o direito dos cidadãos de participarem deliberativamente do processo de regularização fundiária dos locais onde vivem, e, portanto, da construção da cidade que anseiam habitar. Nesse aspecto, David Harvey (2008, p. 74) explica que:

A questão de que tipo de cidade queremos não pode ser divorciada do tipo de laços sociais, relação com a natureza, estilos de vida, tecnologias e valores estéticos desejamos. O direito à cidade está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade.

Dos novos olhares sobre a cidade, associados à noção de pluralismo jurídico – consagrado na inegável coexistência de diferentes sistemas jurídicos que, concomitantemente, ordenam o direito dos territórios, algumas reflexões surgem: o que seria a “posse clandestina”, “irregular”, “informal”, à luz do direito nascido nas comunidades? As respostas variam conforme a ordem urbanística adotada. Partindo da concepção pluralista¹⁰ do direito, esses conceitos são estigmatizantes e elaborados

dispositivos violam o modelo constitucional de política urbana, que atribui aos municípios a competência para legislar, entre outros aspectos, sobre assuntos de interesse local (artigo 30, inciso I), sobre o adequado ordenamento territorial (artigo 30, inciso VIII), além da competência executiva em matéria urbanística e normativa atribuída ao plano diretor (artigo 182)”. Segundo a instituição, o município é o ente responsável por planejar e executar sua política de desenvolvimento urbano. Essa atribuição, conforme a entidade, não retira as responsabilidades e competências da União ou dos estados, mas as delimita, pois não cabe a estes entes conhecer as particularidades e os interesses locais, os recursos disponíveis ou a concretude do território e de suas relações jurídicas. Eles também não estariam aptos a perceber as consequências de certas determinações para o atendimento das necessidades e direitos dos habitantes de cada cidade. “O próprio conceito dado pela Lei à regularização fundiária urbana expressa, de modo claro, imposição de decisão concreta ao município, em vez de meramente conferir instrumental e diretrizes para o seu próprio planejamento territorial”, destaca. Ao pedir a concessão de liminar, o IAB aponta que, enquanto estiver em vigor, a Lei 13.465/2017 pode acirrar conflitos fundiários e possibilitar a perda de bens públicos e a configuração de situações irreversíveis para a sociedade, “especialmente na configuração dos espaços urbanos e na garantia de direitos fundamentais”. No mérito, o instituto pretende a declaração da inconstitucionalidade dos dispositivos questionados. (STF, 2018).

⁹ O direito à cidade é uma ideia que foi, primeiramente, proposta por Henri Lefebvre em seu livro de 1968 “Le Droit à la ville”.

¹⁰ Sobre o tema, amplamente, ver: WOLKMER, Antônio Carlos. Pluralismo jurídico: fundamentos de uma nova cultura do Direito. São Paulo: Alfa-OMEGA, 1997.

para inserir os territórios à margem da legalidade formal, justificando a conveniente ausência estatal na prestação de serviços públicos nos territórios. Para além, denota-se que a mera titulação pode facilitar os processos formais de desapropriação, remoção e expulsão da população dessas áreas, quando for interessante ao Leviatã¹¹ expandir o urbanismo hegemônico para esses espaços.

Quando a Reurb promove a mera titulação, o bem entra formalmente no mercado; mas, como não houve melhoramentos urbanísticos, também não haverá uma valorização significativa do bem. Desvalorizado pela ausência de infraestrutura esse novo bem titulado é alvo de alienação por preço ínfimo ao investidor imobiliário. Dessa forma, justifica-se a falta de interesse do Estado neoliberal em propor a regularização fundiária que forneça infraestrutura e melhorias nas condições de habitabilidade das comunidades socioeconomicamente vulneráveis. Nesse sentido, a propriedade privada registrada constrói a sua hegemonia em detrimento das posses e ocorre a continuidade do ciclo cruel da despossessão das “reservas de terras” (ROLNIK, 2015).

Essas preocupações assinaladas levaram ao estudo do Projeto “Área Legal”. Por se tratar de um projeto, acredita-se que a sua avaliação crítica poderá contribuir com a implementação de projetos de regularização fundiária que promovam a utilização de outros possíveis mecanismos hábeis à efetivação do direito à cidade – não valendo-se exclusivamente da titulação individual como instrumento de regularização fundiária urbana. Nesse sentido, torna-se imprescindível fomentar a participação popular¹² na tomada das decisões relativas ao destino da urbe, incentivando todos os setores da sociedade a manifestar-se acerca das diretrizes que direcionarão as políticas públicas municipais. A modificação do espaço urbano – visando a construção de um espaço urbano apropriado – é condição essencial para a mudança de vida positiva que as pessoas buscam em suas existências. “Mudar a vida”, “mudar a cidade” são, pois, decorrências da produção de um espaço urbano apropriado (LEFEBVRE, 2009).

¹¹ É a concepção de governo de um soberano absoluto, na obra *Leviatã*, do filósofo inglês Thomas Hobbes, publicado em 1651.

¹² “Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos: [...] XII – cooperação das associações representativas no planejamento municipal; (Renumerado do inciso X, pela Emenda Constitucional 1, de 1992) [...]”.

1.2. JUSTIFICATIVA

O tema aqui proposto está relacionado à regularização fundiária e os seus influxos no contexto da urbanização contemporânea.

O presente estudo torna-se relevante na medida em que é voltado para as pequenas e médias cidades do estado da Bahia. Não se pode olvidar a considerável adesão dos municípios no primeiro ano de vigência do Projeto (que ocorreu entre os meses de março e outubro de 2019) com a expansão do “Área Legal” para 18 cidades do interior baiano¹³.

A expansão da regularização fundiária para as não-metrópoles é uma necessidade emergente do sistema neoliberal na busca de novos ativos financeiros. Considerando que a população deverá se estabelecer nas pequenas e médias cidades¹⁴, imperioso se faz analisar o processo de regularização fundiária nesses novos espaços de urbanização.

É sabido que o Brasil, a partir da década de 1940 passou por intenso processo de urbanização, impulsionado pela industrialização que provocou a migração da população rural para as cidades de maneira acelerada. Na Bahia, pesquisas revelam (SILVA, 1972; SANTOS, J., 2003) que sucederam maciços deslocamentos da população para a região metropolitana da capital do estado, predominantemente camponeses que tiveram suas terras expropriadas e foram obrigados a sair do campo para a cidade¹⁵. Esse êxodo resultou no crescimento desordenado da capital, desencadeando graves problemas socioespaciais.

O deslocamento da massa populacional já vinha acontecendo em função do processo de industrialização iniciado em 1950; porém, aumentou significativamente

¹³ Cronologicamente o processo de interiorização do Projeto de regularização fundiária no estado abrangeu as seguintes cidades no estado da Bahia: Conceição do Coité; Casanova; Lençóis; Amargosa; Una; Livramento de Nossa Senhora; Campo Formoso; Santo Estêvão; Queimadas; Itapetinga; Canavieiras; Gandú; Prado; Santa Cruz de Cabrália; Conde; Ribeira do Pombal; Sento Sé e Uauá.

¹⁴ A busca por qualidade de vida, melhores oportunidades de trabalho e a vontade de fixar-se em locais menos violentos estão patrocinando o êxodo urbano no Brasil do século XXI. Paulatinamente, o interior do país absorve os ‘déficits’ dos grandes centros urbanos. De acordo com o censo do IBGE 2010, a população rural brasileira perdeu 2 milhões de pessoas entre 2000 e 2010; diferentemente, entre os anos 1990 e 2000, o êxodo rural contabilizou 4 milhões de pessoas. Pesquisas do IBGE apontam ainda que, no censo anterior, a média de habitantes que deixavam a zona rural era de 1,38% a cada ano, enquanto no censo 2010 a mesma média caiu para 0,65%.

¹⁵ Sobre o assunto, Janio Santos (2010, p.63) esclarece: “Na esteira do fenômeno, uma massa de camponeses foi e é expropriada de suas propriedades agrícolas e a ideologia conservadora ainda mantém a ideia de que essa leva saiu do campo em busca de condições melhores de vida na cidade, desconsiderando o modo recrudescente e bárbaro como tudo isso ocorreu e ocorre, bem como sua territorialização nas áreas urbanas de todos os tamanhos.”

durante o período da ditadura militar brasileira (1964-1985) em virtude da política de governo que estimulava a mudança da população para a zona urbana com a promessa de melhores condições de vida. No entanto, as expectativas em relação ao trabalho nas grandes cidades foram frustradas. A falta de emprego e os altos preços dos imóveis nos centros das crescentes cidades forçou o deslocamento dos habitantes para as áreas das periferias.

O processo de periferização marcou-se pela ocupação de áreas de domínio público que ainda não estavam no alvo da especulação imobiliária, dando surgimento aos denominados loteamentos “irregulares” ou “clandestinos” e as áreas precárias de habitação onde nasceram os “aglomerados subnormais”¹⁶, (IBGE, 2010), popularmente conhecidas como favelas¹⁷.

Como sequela deu-se o processo de “espraiamento” formado pelos grandes vazios urbanos entre a malha urbana e essas novas ocupações periféricas, que é uma característica marcante no processo de expansão das cidades brasileiras, dando traços cruéis da fragmentariedade, dispersão e segregação no Brasil. Para Milton Santos, as cidades brasileiras,

[...] e sobretudo as grandes, ocupam de modo geral, vastas superfícies, entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas [sic], especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da

¹⁶ Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação. No Brasil, esses assentamentos irregulares são conhecidos por diversos nomes como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos e palafitas, entre outros (IBGE, 2010). Registra-se aqui o repúdio a essa pejorativa adjetivação, posto que ‘subnormal’ remete a uma situação anormal, aquém, abaixo da normalidade, um demérito. Ademais, não se pode esquecer que mais de 70% da população brasileira vive nessas localidades: este, sim, é o ‘estado de normalidade’ da habitação brasileira.

¹⁷ Como assinalam Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias em obra dedicada ao tema, “A expressão favela é originada da botânica brasileira, em uma espécie encontrada na caatinga nordestina, também conhecida como fava, faveleiro ou mandioca-brava (*Jathopha phyllacantha*), extremamente rica em madeira, frutos comestíveis (destinadas a produção de farinha). A respeito dessa origem, inclusive Euclides da Cunha, em sua eterna obra *Os Sertões*, publicada originalmente em 1902, chegou mesmo a descrever a região da Guerra de Canudos, no sertão baiano, em que se assentaram os fiéis seguidores do beato Antônio Conselheiro com impressionante realismo arquitetônico a partir da existência de um morro, cujo nome derivava de uma planta comumente encontrada na localidade, conhecida como favela: “anônimas ainda na ciência – ignorada dos sábios, conhecidas demais pelos tabaréus – talvez um futuro gênero ‘cauterium’ das leguminosas, têm, nas folhas das células alongadas em vilosidades, notáveis aprestos de condensação, absorção e defesa. Por um lado, a sua epiderme ao resfriar-se à noite, muito abaixo da temperatura do ar, provoca, a despeito da secura deste, breves precipitações de orvalho; por outro, a mão que a toca, toca uma chapa incandescente de ardência inatural” (p.31)

população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia.” (SANTOS, 1993, p. 95)

Essas habitações periféricas formaram o que a legislação pátria denominou de núcleos “informais”, “clandestinos” e “irregulares”, dada a ausência de títulos de propriedade, de forma que os moradores das cidades que inserem-se nessas localidades, são alijados das benesses do direito urbanístico, civil e constitucional. A regularização fundiária nessas localidades representa o processo de imposição hegemônica que serve prioritariamente aos interesses do setor imobiliário. Daí, problemas de saneamento básico, saúde, educação, mobilidade, transporte público, segurança, lazer e o aumento da desigualdade social são alguns dos inúmeros efeitos colaterais resultantes dos preceitos legais que definem as condições de acesso, de uso e de ocupação do solo (BOTLER, 1994).

Esses espaços periféricos são alvos de processos de estigmatização; denominados “informais” porque a posse de terra não foi formalizada ou não se cumpriu as normas da lei de loteamento ou os requisitos para a construção das casas. As pessoas são consideradas “invasoras” e, portanto, seus direitos não são reconhecidos, o que justifica ainda a ausência estatal na prestação de políticas públicas de infraestrutura e serviços públicos essenciais nesses espaços.

Os moradores classificados como “invasores”, ficam impossibilitados de reivindicarem seus direitos porque as suas posses são caracterizadas pela lei como precárias e, conseqüentemente, os direitos sobre elas são suprimidos. A fragilização desses direitos sobre as moradias torna esses habitantes alvos de despossessões, expulsões e remoções por ordem pública.

Tais lugares ficam disponíveis para o Estado para, quando lhe for oportuno, promover a remoção dos “ocupantes ilegais”, na medida gradativa que o mercado precise expandir seus horizontes espaciais para a implantação de novos empreendimentos imobiliários. Nesse aspecto, a irregularidade dessas posses representam as denominadas “reservas de terras” – que são áreas que ficam à disposição do capital imobiliário para quando lhe for conveniente o deslocamento de mercado para esses lugares (ROLNIK, 2015).

A lógica econômica e de rentabilidade imobiliária é que define o que está em (des)conformidade com a lei. Conjuntamente, constata-se a reprodução de discriminação étnico-cultural que é simbolizada pela rotulação pejorativa conferida a

certas formas ilegais de moradia (ROLNIK, 2015). Com efeito, o fato de uma comunidade ser taxada de ilegal importa a negativa de investimentos públicos: os serviços básicos chegam para essas coletividades de forma bastante precária.

O hiperdimensionamento das cidades sem a implementação de políticas públicas capazes de responder ao avanço demográfico é até hoje apontado como uma das principais causas para os problemas estruturais das grandes metrópoles. Partindo dessa compreensão, o processo de urbanização gerou segregação e exclusão social e econômica, ampliando ainda mais a distância entre ricos e pobres; para além, a ausência estatal na prestação dos serviços públicos essenciais à população de menor poder aquisitivo afeta sobremaneira o direito à cidade, o direito à moradia digna e à dignidade da pessoa humana.

O movimento da imigração, no entanto, vem diminuindo vertiginosamente e, segundo o censo demográfico do IBGE de 2010, nos últimos 10 anos reduziram-se pela metade os índices de êxodo rural. O ritmo acelerado de vida nas grandes cidades, aliado aos problemas de mobilidade urbana, violência, altos índices de desemprego (e subemprego), o custo elevado de manutenção das famílias nas metrópoles e a insegurança da posse vêm fomentando atualmente um movimento inverso ao êxodo ocorrido com intensidade a partir da segunda metade do século XX: hoje, “foge-se” da capital para o interior. Com o Brasil “menos urbano” (termo utilizado pelo próprio IBGE, 2017), as empreiteiras, as empresas de construção civil e as incorporadoras imobiliárias encontram nas cidadelas um novo espaço para expansão dos seus negócios.

Como ocorre nas metrópoles, a situação de irregularidade é também uma realidade nas cidades interioranas.

As questões territoriais urbanas nas pequenas e médias cidades são palcos de grandes conflitos sociais que se relacionam às dimensões de poder, contradições e desigualdades do espaço urbano produzido.

No Estado da Bahia, é marcante a presença de movimentos e mobilizações sociais pela luta por habitação, demonstrando que há insurgências importantes que não se coadunam com a ideia de inércia da população. Nesse sentido, ensina Santos (2011, p.146) que a “localização dos conflitos com todos os atributos a eles associados nos permite compreender a complexidade das múltiplas hierarquias que conformam a sociedade e seu espaço”.

Portanto, a precípua razão que justifica a elaboração do presente trabalho está na importância de reconhecer que a Bahia iniciou uma estratégia de regularização fundiária que segue a lógica dos fluxos migratórios internos, na busca de novos mercados nas pequenas cidades; com a saturação dos empreendimentos nas grandes cidades, a procura por localidades com menor número de habitantes passou a ser a nova lógica do mercado imobiliário. Como esta autora atua na função de registradora de imóveis numa comarca que possui menos de trinta mil habitantes, por isso, buscou entender as razões da interiorização da Reurb no estado da Bahia, e utilizou o Projeto “Área Legal” como marco representativo desse processo de ingresso do capital imobiliário nas pequenas e médias cidades do interior do Estado.

1.3 OBJETIVOS

Buscou-se analisar o processo de regularização fundiária no interior do estado da Bahia após o advento da Lei nº 13.465/2017, utilizando como objeto de pesquisa o Projeto “Área Legal”, desenvolvido pela Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (CCI), em virtude do seu alcance no primeiro ano de implantação.

O objetivo principal é verificar, por meio da análise dos textos normativos dos municípios e das mensagens transmitidas nos eventos do Projeto “Área Legal”, se a projeção da Reurb está (ou não) abrangendo efetivamente os mecanismos que garantem a efetividade do direito à cidade. Este consiste, em apertada síntese, no direito humano social de conformar a cidade às vontades coletivas devidamente consideradas.

Outra finalidade decorrente deste trabalho reside em investigar em que medida o objetivo da Lei Federal nº 13.465/2017 atende aos interesses especulativos do mercado imobiliário. Visa ainda verificar se é correto que o título de legitimação fundiária seja o objetivo primordial da lei em análise. Descobrir se a titulação individual exime o Poder Público de suas obrigações de fornecer, tempestivamente, a infraestrutura necessária à vida digna dos cidadãos mais carentes de recursos materiais é, também, um dos objetivos que compõe este trabalho.

Por fim, objetiva-se demonstrar a possibilidade de ampliar os conceitos, os institutos regulatórios e a participação popular nas discussões sobre as questões urbanísticas.

1.4. METODOLOGIA

A metodologia de abordagem utilizada neste trabalho foi a de estudo de caso, tendo como objeto central a análise crítica dos documentos oficiais e das mensagens proferidas nos fóruns e espaços de debates ocorridos nas 18 cidades no interior do estado da Bahia dentro do Projeto “Área Legal”, desenvolvido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, no primeiro ano de vigência do programa.

O estudo de caso, de acordo com Yin (2005, p. 32),

É uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto de vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos.

Estudou-se o Programa “Área Legal” de maneira empírica, investigando a natureza da exposição de diversos agentes, dentre eles prefeitos e seus procuradores, juízes, promotores de justiça, delegatário dos cartórios¹⁸ e beneficiários da Reurb.¹⁹

A escolha desses pronunciamentos deu-se por tratar-se de agentes legitimados a propor a regularização fundiária nos municípios e/ou por tratarem-se de autoridades envolvidas no procedimento administrativo de regularização fundiária. Em ambos os casos inseridos no Projeto como formadores de opinião pública.

A análise crítica dos documentos oficiais e das falas revela as situações de poder. As palavras têm efeitos públicos e atuam como forma de manipulação, sendo capazes de construir interpretações, cercear outras formas de interpretação ou até produzir interpretações sobre o mundo. “Por mais que o discurso seja aparentemente bem pouca coisa, as interdições que o atingem revelam logo, rapidamente, sua ligação com o desejo e com o poder” (FOUCAULT, 1996, p.10).

¹⁸ Dentre eles, Registradores de Imóveis e Tabeliões de Notas.

¹⁹ Dentre esses agentes, estão legitimados a propor a regularização fundiária nos municípios 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; e V – o Ministério Público”.

Nesse sentido, a análise crítica dos enunciados proposta nesse trabalho ultrapassa as palavras gramaticais para apresentar as ideias que foram difundidas e/ou que possam ser ainda difundidas a toda a população.

A vertente da análise crítica das mensagens e documentos oficiais, utilizada nessa pesquisa, permite ainda entender as estratégias utilizadas para desnaturalizar a participação do poder público em processos, por exemplo, a justificar a ausência das prestações estatais constitucionalmente cogentes, ou a glorificar a atuação do Estado quando da atuação da concessão de títulos de propriedade.

A análise dos enunciados e expressões como método de pesquisa adotado, baseou-se no estudo do sentido do que foi proferido nas oratórias, nas palestras, nas entrevistas e nas conversas. Não se subsumiu a análise de mera tradução literal das palavras decodificadas nos textos. Buscou-se compreender o que se queria dizer ou o que se estava dizendo com os falatórios proferidos, inclusive nas entrevistas.

Desta forma, os interlocutores reproduzem os discursos de tal maneira que a linguagem utilizada não é neutra, auto-referenciada, mas sim um sistema simbólico que se traduz em poder em determinado tempo, espaço e social (BOURDIEU, 1989).

A linguagem é instrumento político de imposição e legitimação de dominação, tendo em vista que é produzida de maneira estruturada. Dessa forma, as relações de comunicação reproduzidas pela linguagem são relações de poder que são consequências da forma e conteúdo das concepções exaladas por vários agentes que atuam no campo social (BOURDIEU, 1989).

Os materiais da análise das palestras dos agentes envolvidos no projeto resultam de diversos áudios coletados institucionalmente e/ou publicamente e textos escritos veiculados nos sítios eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (2019) e das diversas prefeituras relativos às entrevistas dadas pelas autoridades locais, dando sustentação e segurança aos resultados da pesquisa.

Realizamos consulta a documentos públicos, diários oficiais dos 18 municípios abrangidos pelo projeto, no período compreendido entre 25 de abril de 2019 a 24 de janeiro de 2020, a fim de localizar todos os instrumentos normativos que foram editados pelas cidades durante o referido período. Coletamos as Leis e Decretos que regulamentam os procedimentos da Reurb nesses municípios e analisamos os textos normativos especificamente as mensagens legislativas subscritas pelos prefeitos.

Coletamos no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), tendo por base os dados oficiais do Censo demográfico 2010, as seguintes informações referentes às 18 cidades abrangidas pelo projeto para melhor compreender os novos espaços da regularização fundiária, o perfil das cidades e as características da população que mora nessas áreas e a expansão da Reurb no estado da Bahia: (1) data de fundação da cidade; (2) distância de Salvador; (3) densidade demográfica; (4) população; (5) nível de educação (IDEB – Anos finais do ensino fundamental – Rede Pública – 2017); (6) salário (População com rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo); (7) Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM); (8) saneamento básico (percentual de esgotamento sanitário adequado); (9) principais atividades econômicas e (10) urbanização das vias públicas. Esses dados são relevantes para a compreensão do perfil econômico, social, cultural e geográfico dos municípios que aderiram ao projeto.

Realizou-se um levantamento bibliográfico do qual resultou importante referencial para construção das premissas teóricas, sobretudo de autores relacionados aos temas do direito à cidade, pluralismo jurídico e regularização fundiária, que foram estudados, embora nem todos tenham sido citados direta ou indiretamente.

Pesquisou-se em sítios eletrônicos institucionais: Supremo Tribunal Federal; Superior Tribunal de Justiça; Conselho Nacional de Justiça (CNJ); Tribunal de Justiça do Estado da Bahia; Ministério Público Federal; Ministério Público do Estado da Bahia; Defensoria Pública do Estado da Bahia; Fundação Nacional do Índio (FUNAI); Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); Instituto Pólis; Observatório dos Conflitos Fundiários; Habitat Brasil; sítios eletrônicos oficiais dos municípios envolvidos com o Projeto “Área Legal”. Constatou-se a presença de movimentos sociais de lutas relacionadas à moradia e à terra e articulações contra-hegemônicas insurgentes que reforçam a importância de se compatibilizar a Reurb aos contextos sociais locais.

Com efeito, a “utilização de várias fontes de evidências, de tal forma que incentive linhas convergentes de investigação” (YIN, 2005, p. 33) foi uma estratégia para aumentar a confiabilidade da pesquisa.

A presente dissertação está estruturada em cinco capítulos: (1) Introdução; (2) As funções do fenômeno jurídico – dois pontos de vista como ponto de partida; (3) Regularização fundiária no Brasil; (4) Oprojeto “Área legal”; e (5) Considerações finais.

2 AS FUNÇÕES DO FENÔMENO JURÍDICO – DOIS PONTOS DE VISTA COMO PONTO DE PARTIDA

“Luta. Teu dever é lutar pelo direito.
Mas se algum dia encontrares o direito
em confronto com a justiça, luta pela
justiça”.
(Eduardo Juan Couture)

2.1 O DIREITO COMO INSTRUMENTO DE DOMINAÇÃO

Em sua obra – “Vigiar e Punir”, Michel Foucault (1987) ao discorrer sobre as “tecnologias” utilizadas pelo poder político para a docilização dos corpos e consequente submissão destes, conclui que o poder produz saber. Por assim dizer, o ser humano vive num mundo de normas e está sujeito ao cumprimento das regras impostas por um sistema que o amolda diuturnamente.

Dessa forma, poder é uma força necessária, produtiva e positiva na sociedade, não somente uma força coercitiva.

É necessário que a manutenção do *status quo*²⁰ seja legitimada pelos ramos do conhecimento, e assim as doutrinas que interessam aos detentores dos poderes político e econômico passem a ser construídas para justificar seus interesses.

Foucault exemplifica a produção do saber pelo poder com a doutrina “humanista” de Beccaria. Para o sociólogo francês, a ideia de um princípio jurídico de “humanidade” das penas não nasce por conta da bondade humana. A espetacularização dos suplícios (penas corporais) usada na idade média como forma de ostentação do poder do monarca não mais condiziam com a racionalidade da nascente e ascendente burguesia, que preferia ver nos condenados uma massa corporal produtiva (e aí surgem as primeiras prisões nos moldes em que conhecemos até os dias atuais). Para além, a burguesia percebeu que a representação do poder é muito mais ostensiva se for utilizada *full time*, ou seja, o domínio sobre o tempo de vida do condenado externa incessantemente essa relação de poder (o que não ocorria no espetáculo dos suplícios, pois a demonstração de poder se dava em curto espaço de tempo, ou seja, apenas no ato de execução pública do condenado).

Para Foucault, portanto, as relações de poder produzem um saber, e esse

²⁰ A expressão latina *status quo* significa "no estado das coisas".

saber reconduz e reforça os efeitos desse poder. O direito, nesse aspecto, representa um dos instrumentos de poder e, portanto, as doutrinas jurídicas são criadas de modo a legitimar o poder.

Max Weber, em sua obra “Ciência e Política: duas vocações” dispõe que o direito, enquanto instrumento político de dominação das elites, visa o monopólio do uso legítimo da força, e para que os grupos dominantes possam exercer seu mister é imprescindível o monopólio da produção jurídica.

Tal como todos os agrupamentos políticos que historicamente o precederam, o Estado consiste em uma relação de dominação do homem sobre o homem fundada no instrumento da violência legítima (isto é, da violência considerada como legítima). O Estado só pode existir, portanto, sob condição de que os homens dominados se submetam à autoridade continuamente reivindicada pelos dominadores (WEBER, 1970, p.47).

A sociologia jurídica, dessa maneira, enxerga no direito uma *longa manus* do poder político. Longe de buscar a promoção do bem comum, o direito funciona como instrumento para subsidiar doutrinária e legislativamente a manutenção do *status quo*.

No campo do Direito Urbanístico, a ordem legislativa também desenvolve um papel importante de controle e gerenciamento dos espaços, na medida em que, por meio da norma, cria uma regulação que determina os parâmetros que definem como as cidades devem crescer, onde e quem vai ocupar os espaços que compõem a malha urbana (LIMA, 2016).

2.2 A FUNÇÃO DO DIREITO SEGUNDO A COMUNIDADE JURÍDICA GERAL: O DISCURSO FORMAL

O discurso formal e majoritário na comunidade jurídica – praticamente dissociado da visão sociológica, ainda amplamente reproduzido nas obras jurídicas nos dias atuais, ensina que o direito possui a função de regular as situações sociais de maneira coercitiva, com abrangência geral (*erga omnes*²¹), de forma impessoal, com a finalidade de pacificar as relações subjetivas de maneira humanizada.

A visão do funcionalismo jurídico, que inclui na validade e na interpretação das normas jurídicas a sua função social, nasce após as barbáries ocorridas na Segunda

²¹ Erga omnes é uma expressão em latim que significa "contra todos", "frente a todos" ou "relativamente a". Usada principalmente no meio jurídico, para indicar que os efeitos de algum ato ou lei atingem todos os indivíduos de uma determinada população ou membros de uma organização, para o direito nacional.

Grande Guerra Mundial. O positivismo kelseniano não permitia ao direito ocupar-se de valores, focando-se unicamente nos modos de produção das normas jurídicas. Logo, qualquer direito – ainda que o nazista – seria válido se obedecesse às regras de produção normativa. Kelsen, por considerar o sistema jurídico como dinâmico, preconizava que o ordenamento jurídico prescindia do objetivo para sua definição. Aqui não podem ser esquecidas as lições do jusfilósofo italiano, Norberto Bobbio:

Tenho razão em considerar que o escasso interesse pelo problema da função social do direito na teoria geral do direito dominante até nossos dias seja associado, precisamente, ao destaque que os grandes teóricos do direito, de Jhering a Kelsen, deram ao direito como instrumento específico, cuja especificidade não deriva dos fins a que serve, mas do modo pelo qual os fins, quaisquer que sejam, são perseguidos e alcançados. É de conhecimento geral que uma das afirmações recorrentes de Kelsen – a ponto de se tornar típica – é que a doutrina pura do direito não considera o objetivo perseguido e alcançado pelo ordenamento jurídico, mas considera, apenas e tão-somente, o ordenamento jurídico; e considera este ordenamento na autonomia da sua estrutura, e não em relação a este seu objetivo. (BOBBIO, 2007, p.85)

Se o positivismo purista proposto pelo jurista Kelsen serviu de fonte legitimadora de sistemas autoritários e violadores dos mais elementares direitos naturais do homem, as constituições europeias do pós-Segunda Guerra Mundial trataram de rever a estrutura jurídica proposta por Kelsen: a força normativa da constituição, juntamente a ideia de normatividade dos princípios²² (notadamente o princípio da dignidade da pessoa humana) e a nova hermenêutica constitucional passaram a reconhecer valores nas teorias da norma e do ordenamento jurídico. Soma-se a esse panorama protetivo dos direitos do homem o desenvolvimento do sistema global e de sistemas regionais internacionais de tutela dos direitos humanos.

A teoria pura do direito, indiferente aos valores que o sistema jurídico deve tutelar, sucumbe parcialmente após 1945 e é substituído por uma estrutura segundo a qual a validade da norma passa a ter relação direta com o *conteúdo* desta mesma norma; com efeito, o pós-positivismo, ao reconhecer valores dotados de normatividade (o que se dá por meio dos princípios), estabelece uma cisão entre vigência e validade: uma norma pode estar *vigente* por ter ultrapassado com sucesso todas as etapas do processo legislativo, mas será *inválida* se seu conteúdo violar os valores principiológicos do sistema jurídico positivo. Para Kelsen, toda norma jurídica era válida pelo simples fato de ser vigente. Nesse aspecto,

²² “O reconhecimento de normatividade aos princípios e sua distinção qualitativa em relação às regras é um dos símbolos do pós-positivismo (v. supra). Princípios não são, como as regras, comandos imediatamente descritivos de condutas específicas, mas sim normas que consagram determinados valores ou indicam fins públicos a serem realizados por diferentes meios.” (BARROSO, 2006, p.04)

Deve-se ao pós-positivismo, como marco filosófico do novo Direito Constitucional do pós-guerra, a superação da distinção entre normas e princípios. Muitos foram os autores que proclamaram a normatividade dos princípios em bases teóricas e metodológicas consistentes e irrefutáveis, destacando, entre eles, Joseph Esser, Jean Boulanger, Jerzy Wróblewski, Ronald Dworkin, Robert Alexy, Karl Engisch, Wilhelm—Cannaris, Genaro Carrió, Crisafulli, Canotilho, Jorge Miranda e Norberto Bobbio. No Brasil, a normatividade dos princípios já é uma realidade compartilhada por todos os constitucionalistas. (CUNHA JR., 2019, p.141)

No Brasil, a Constituição Cidadã de 1988 segue – apesar de tardiamente – a tendência de inserção de princípios (explícitos e implícitos) em seu corpo normativo: a título exemplificativo, o art. 37, “caput”, reconhece nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência os pilares axiológicos da Administração Pública; o art. 1º, inciso III, reconhece como fundamento da República Federal o princípio da dignidade da pessoa humana; o art. 4º estabelece um rol de princípios que deverão reger o Brasil em suas relações internacionais; o art. 5º, §2º, reconhece que os princípios adotados no texto da Constituição não podem excluir os princípios insculpidos em tratados internacionais dos quais o Brasil seja parte; o art. 150 estabelece uma série de princípios que limitam o poder de tributar etc.

Da mesma forma que ocorre no campo constitucional, a legislação ordinária (infraconstitucional) também encontra-se recheada de princípios que representam o espírito do diploma normativo que se busque analisar. O Código Penal pauta-se, dentre outros, nos princípios expressos da legalidade e anterioridade da lei penal; o Código de Processo Civil, em seu art. 1º, dispõe que “O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código”. O Código Civil é pautado por inúmeros princípios, como, v.g., o da função social dos contratos (art. 421). O esgotamento da lista de princípios constitucionais e infraconstitucionais, no entanto, é tarefa que foge aos propósitos deste trabalho.

Após a Segunda Grande Guerra Mundial, ainda que o direito não deixe de ser um instrumento da classe dominante, as pressões sociais o obrigam a conferir um tratamento mais humano aos fatos sociais. Sob tal concepção humanista, o direito passa a ser visto como instrumento (artefato) também capaz de tutelar a dignidade da pessoa humana. Surge assim, a função social do direito que busca a proteção da dignidade humana, a devida colocação do ser humano no centro da esfera do amparo jurídico. Portanto, configura-se de forma mais clara uma disputa entre visões do

direito, na qual os interesses patrimoniais não podem prevalecer quando colidirem com os direitos extrapatrimoniais da personalidade humana.

Nesse ponto do trabalho é relevante trazer à colação as palavras de Ingo Wolfgang Sarlet:

Justamente pelo fato de que a dignidade vem sendo considerada qualidade intrínseca e indissociável de todo e qualquer ser humano e certos de que a destruição de um implicaria na destruição do outro, é que o respeito e a proteção da dignidade da pessoa (de cada uma e de todas as pessoas) constituem-se (ou, ao menos, assim o deveriam) em meta permanente da humanidade, do Estado e do Direito (SARLET, 2011, p.31).

A função social do direito visa proteger o indivíduo – e toda sociedade – do abuso do direito eventualmente perpetrado pelos demais sujeitos. Se todo instituto jurídico tem sua função social (inclusive a propriedade privada e a empresa), o exercício do direito deve se dar sempre sem prejuízos à coletividade. A legislação civilista brasileira, reconhecendo no direito sua função social, vaticina em seu art. 187 que “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”:

A evolução social demonstrou que a justificação de um interesse privado muitas vezes é fator de sacrifício de interesses coletivos. Há muito, não mais se admite que a satisfação de um bem individual seja obtida “às custas da desgraça alheia”. Portanto, ao cogitarmos da função social, introduzimos no conceito de direito subjetivo a noção de que o ordenamento jurídico apenas concederá merecimento à persecução de um interesse individual se este for compatível com os anseios sociais que com ele se relacionam. Caso contrário, o ato de autonomia será censurado em sua legitimidade. (FARIAS; NETTO; ROSENVALD, 2018, p.1436)

Portanto, a função social confere *eticidade* ao fenômeno jurídico.

Quando o Código Civil de 2002 dispõe em seu art. 421 que “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato [...]”, reconhece que o contrato tem uma função social muito grande e positiva na circulação de riquezas, razão pela qual a sua manutenção – e/ou possível revisão – é preferível a uma rescisão; deve o contrato ser respeitado não somente pelas partes, mas também por terceiros alheios ao pacto; no entanto, a função social dos contratos reduz a autonomia da vontade das partes, pois como o direito serve à coletividade, o contrato – expressão de uma norma “inter partes” – não pode ter como objeto cláusulas que violem direitos da personalidade de qualquer dos contratantes, assim

como não pode prejudicar a coletividade.

Pode-se afirmar que a partir da Constituição de 1988 é fortalecida, ao menos no plano abstrato normativo, a função social do direito que impõe que as normas jurídicas devem regular as situações decorrentes das relações subjetivas da forma mais humanizada e benéfica para toda sociedade. Portanto, esse é o marco interpretativo, através do qual todas as normas jurídicas vigentes no Brasil devem ser interpretadas.

Assim como ocorre com todos os institutos jurídicos, identicamente a função social da propriedade deve cumprir seu encargo: alçada ao nível constitucional, a função social da propriedade também limita a esfera de liberdade do proprietário sobre o seu próprio bem, vedando posturas que atentem contra o meio ambiente e contra a observância das disposições que regulamentam as relações de trabalho. Ademais, num país reconhecido por marcante desigualdade social, a função social da propriedade impõe ao proprietário o uso racional e produtivo de sua propriedade. Como aponta a civilista fluminense, Ana Rita Vieira Albuquerque:

Com a Constituição de 1988, a propriedade transmutou seu caráter constitucional individualista em um instituto de natureza social – que vai além da simples limitação do direito de propriedade, não pretendendo o legislador apenas conciliar o interesse do proprietário com um programa social, inserido, no caso brasileiro, no âmbito da “Política Urbanística” e da “Política Agrária” (arts. 182 e 184, CF) – mas representa uma alteração em seu conteúdo, submetendo os interesses patrimoniais aos princípios fundamentais do ordenamento. (2002, p.51)

No âmbito urbano, o art. 182, § 2º, da Constituição Federal de 1988 preceitua que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Os estudiosos Farias, Netto e Rosenvald (2018), ao discorrerem sobre a função social da propriedade urbana, informam que para que se concretize um espaço de cidadania e solidariedade, a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) regulamentou o art. 182 da Constituição Federal, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em favor do bem coletivo, da segurança, do meio ambiente e do bem-estar dos cidadãos. Dessa forma, apontam que através dos instrumentos urbanísticos, os municípios têm competência para regulamentar a função social da propriedade por meio do plano diretor e pelas Leis orgânicas Municipais das cidades de pequeno porte.

Como a função social da propriedade urbana deve estar umbilicalmente ligada

à função social da cidade, pode-se inferir que os planos diretores devem ser elaborados visando ao redirecionamento justo de recursos e de riquezas, a fim de combater as desigualdades sociais e econômicas endemicamente enraizadas nas cidades brasileiras (notadamente nas metrópoles). O desenvolvimento urbano socialmente justo perpassa pela ideia de tutela dos direitos humanos dos despossuídos, promovendo inclusão e igualdade material, evitando-se, no máximo grau possível, a segregação de comunidades despojadas do mínimo existencial.

A própria Constituição Federal de 1988, em seu art. 182, §4º, estabelece sanções àquele que não respeita o princípio da função social da propriedade urbana, podendo a municipalidade impor parcelamento ou edificação compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e até mesmo a desapropriação-sanção ²³.

Da mesma forma que ocorre com a propriedade urbana, a propriedade rural também encontra na Carta Política de 1988 as diretrizes que estabelecem o uso racional da terra, de forma a viabilizar a função social da propriedade rural:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Como se vê, a função social da propriedade rural consiste em observar regras trabalhistas e ambientais relativamente ao uso do bem imóvel, conciliando o interesse econômico com o bem-estar da sociedade, limitando o uso abusivo e individualista do direito de propriedade.

A propriedade rural que se centra na terra como bem de produção deve desempenhar função social com maior rigor que outros bens. O principal dispositivo sobre a matéria é o art. 186, que, praticamente repetindo o texto do art. 2º, §1º, do Estatuto da Terra, disciplina as condições concomitantes para o cumprimento da função social rural. Três são os elementos cuja observância identifica o adimplemento da finalidade agrária: econômico, social e ecológico. [...] Porém, a leitura do art. 186 da Constituição Federal revela

²³ Nesse caso de desapropriação, o próprio Estatuto da Cidade estabelece o prazo de cinco anos para que o município conceda ao imóvel desapropriado a função social outrora olvidada pelo proprietário. Caso não haja o adequado aproveitamento do bem desapropriado no prazo legal, o administrador poderá incorrer em ato improbidade administrativa.

que não é suficiente a exploração racional do solo pelo proprietário rural. Incumbe ao proprietário, igualmente, cumprir as obrigações trabalhistas (interesses coletivos) e preservar a esfera ambiental (interesses difusos) ecologicamente equilibrada (art. 184 da CF). (FARIAS; NETTO; ROSENVALD, 2018, p.1440)

Assim como ocorre com o mau uso da propriedade urbana, a CF/88 também prevê sanções àquele que não adimple com as responsabilidades sociais inerentes à posição de proprietário de terreno situado em área rural: a burla às regras e princípios trabalhistas e ambientais enseja a desapropriação-sanção, cuja indenização se dá mediante títulos da dívida pública; por outro lado, em caso de cultivo de psicotrópicos ou exploração de trabalho escravo, a desapropriação ocorre sem qualquer indenização.

Em que pese o discurso jurídico predominante - cuja finalidade é a consecução do bem comum, está difícil, na atualidade, enxergar no fenômeno jurídico o atingimento do bem social. Na prática, a função social da propriedade e da cidade não têm sido garantidos no Brasil. Diversos fatores dificultam a aplicação desses direitos fundamentais, conforme ver-se-á ao longo deste trabalho.

2.3 O PLURALISMO JURÍDICO

A existência humana é desenvolvida em um mundo de normas (BOBBIO, 2007). Essa afirmativa parte da premissa de que norma é, genericamente, toda regra de conduta que regula a vida do indivíduo na sociedade.

Quando Norberto Bobbio (2007, p.3) afirma que “nossa vida desenvolve-se em um mundo de normas”, não está a tratar unicamente do fenômeno jurídico, pois “Além das normas jurídicas, existem preceitos religiosos, regras morais, regras sociais, regras de costume, regras daquela ética menor que é a etiqueta, regras da boa educação e assim por diante” (BOBBIO, 2007, p.5).

Concluiu o filósofo italiano que o fenômeno jurídico é apenas uma das várias tipologias de normas a que estamos vinculados desde o nascimento até a morte. O direito, portanto, é a parte mais visível da nossa experiência normativa – mas está longe de ser a única, uma vez que o ser humano vivencia incalculáveis regras de conduta extrajurídicas durante a sua existência.

Não por acaso a identificação do direito com o direito estatal historicamente

resulta do surgimento (e posterior ascensão) da nascente burguesia e do Estado nacional moderno.

Se por poder entendemos a capacidade que certos grupos sociais têm de emanar normas de conduta válidas para a totalidade dos membros daquela comunidade, e de fazê-las respeitar recorrendo até mesmo à força (o chamado poder coativo) a formação do Estado moderno caminha *pari passu* com a formação de um poder coativo cada vez mais centralizado, e, portanto, com a supressão gradual dos centros de poder inferiores e superiores ao Estado, o que resultou na eliminação de todo centro de produção jurídica que não fosse o do próprio Estado (BOBBIO, 2007 p. 11).

A cultura jurídica na modernidade ocidental, partindo do surgimento dos Estados nacionais após o período do Antigo Regime, é representada por um projeto centralizado (estadista/monista), no qual o Estado detém o monopólio da produção das regras jurídicas.

Antônio Carlos Wolkmer (2001) conclui que o monismo jurídico, do ponto de vista político, se efetivou, na Europa, com o surgimento dos Estados modernos, através de uma política centralizadora que subordinou a justiça à “vontade estatal soberana” (p. 185).

A sociedade feudal, por ter seu poder político difuso, convivia com várias fontes jurídicas simultâneas. Com efeito, Bobbio (2007) lembra que a sociedade feudal era eminentemente pluralista, uma vez que vários ordenamentos jurídicos coexistiam no mesmo espaço geopolítico, ainda que se opusessem ou se integrassem.

Havia ordenamentos jurídicos universais acima daqueles que hoje são os Estados nacionais, como a Igreja e o Império; e havia ordenamentos particulares abaixo da sociedade nacional, como os feudos, as corporações e as comunas. (BOBBIO, 2007, p. 11).

Wolkmer (2001) atenta-nos, ainda, que, do ponto de vista econômico, o direito moderno (monista) coincide com o surgimento e ascensão da burguesia e, portanto, é fruto do desenvolvimento do próprio capitalismo.

A burguesia, para o cumprimento dos desígnios do capital, precisou forjar uma estrutura jurídica que lhe concedesse, com exclusividade, a produção do direito (monismo): somente assim haveria a segurança jurídica necessária para saber, de antemão, qual o direito aplicável, em tese, para cada transação; a coisa julgada estabilizadora das demandas também foi uma necessidade criada no período pós-Revolução Francesa, e permitiu à nova classe dominante impedir a rediscussão de demandas que já tivessem sido alvo de decisão pelo Poder Judiciário. Inclusive, o

próprio Poder Judiciário, naquela época, representava mera “boca da lei” (*bouche de la loi*)²⁴, e, assim, garantia-se a previsibilidade das decisões judiciais. Enfim, uma série de institutos jurídicos foi forjada, ao lado do monismo jurídico, para garantir o desenvolvimento da burguesia e do próprio modo-de-produção capitalista.

Ocorre que o monismo, ao vislumbrar o processo legislativo formal como única fonte de produção das normas jurídicas, desconsiderou a pluralidade cultural das comunidades. O Estado unificou monoculturalmente não somente o direito: uma só língua oficial, feriados católicos apenas, uma educação *standardizada* para todos etc.

Assim, Boaventura de Sousa Santos (1988) explica que o Estado nacional que emergiu como um modelo de organização geopolítica é um Estado “monocultural”.

A proposta do pluralismo jurídico é justamente romper com a estrutura jurídica monista, proporcionando meios comunitários de resoluções de conflitos, levando em consideração a pluralidade cultural das sociedades.

De acordo com o pluralismo jurídico, além do direito do Estado, existem outras práticas na sociedade que respondem satisfatoriamente aos anseios sociais e, embora possam não ser oficiais, possuem normatividade social e resolvem as demandas da comunidade.

Adriana Nogueira Vieira Lima (2016), ao analisar a questão do pluralismo jurídico no Brasil, lembra que a luta pela terra urbana e rural – no contexto da exclusão socioespacial histórica dos mais pobres – foi a temática que, nas décadas de 1970 e 1980, iniciaram com maior intensidade os debates sobre a questão do direito plural no país.

Boaventura Sousa Santos elaborou sua tese de doutoramento em Sociologia, na Universidade de Yale (1973), acerca do pluralismo jurídico no Brasil, analisando a estrutura normativa interna de uma das favelas mais antigas do Rio de Janeiro, Jacarezinho, a qual conferiu o nome (fictício) de “Pasárgada”.

Segundo o autor, “Pasárgada” era constituída por moradores pobres,

²⁴ A expressão francesa “*bouche de la loi*” ou boca da lei foi muito utilizada após a Revolução Francesa (1789). Por essa expressão, os juízes deveriam apenas aplicar a lei de forma mecânica. Os juízes franceses teriam extrapolado as suas atribuições e adotando posturas questionadoras perante o rei Luis XVI. Montesquieu (1748) na sua obra “*De L’Esprit des lois*” (“O espírito das leis”) define os juízes como apenas a boca que pronuncia as palavras da lei, seres inanimados que não podem moderar sua força, nem seu rigor. Argumentava-se que ao limitar a liberdade de criação do juiz se preservaria o princípio da segurança jurídica, podendo prever o conteúdo das decisões judiciais (STRECK, 2014).

desprotegidos, despossuídos e destituídos dos serviços públicos prestados pelo Estado, e o direito oficial ainda os atribuía a pecha de “ilegais”. Diante de tal situação, os conflitos habitacionais surgidos no seio da referida comunidade carioca passaram a ser autorregulamentados pela própria comunidade. Portanto, os próprios moradores de “Pasárgada”, muitas vezes por intermédio das associações comunitárias, passaram a resolver seus litígios internamente, sem a necessidade de socorrerem-se do Poder Judiciário para tanto. Sousa Santos reforça a ideia da existência (e também da eficácia) de um direito paralelo ao direito oficial.

Esse novo direito, emancipatório, legítimo e efetivo, contrapõe-se ao processo burocrático das instâncias formais de controle social. Ademais, o receio de punição pela ilegalidade formal na ocupação das terras ampliou a busca por soluções internas de resolução dos conflitos. Sousa Santos (1987) faz breve resumo em sua obra do que compreende como pluralismo jurídico na comunidade de “Pasárgada”:

Uma das ideias centrais deste ensaio é que, no estado de direito da sociedade capitalista, o estado não é só de direito e o direito não é só do estado. No caso aqui analisado- o direito de Pasárgada – a retórica jurídica é exercida pelo operariado industrial (e também pelo exército de reserva e por uma fração do que, muito inadequadamente, tem sido chamado de pequena-burguesia-favelada), fora do âmbito do direito estatal e no seio de uma organização comunitária (a associação dos moradores) mais ou menos autônoma. Apesar de toda sua precariedade, o direito de Pasárgada representa a prática de uma legalidade alternativa e, como tal, o exercício alternativo de poder político, ainda que muito embrionário. Não é um direito revolucionário, nem tem lugar numa fase revolucionária de luta de classes; visa resolver conflitos intraclassistas num espaço social marginal. Mas, de qualquer modo, representa uma tentativa para neutralizar os efeitos da aplicação do direito capitalista de propriedade no seio dos bairros de lata e, portanto, no domínio habitacional da reprodução social. (SANTOS, 1987, p. 98-99).

Sousa Santos (1987) aponta algumas características que diferenciam entre o direito estatal e o direito de Pasárgada, os quais serão elencados abaixo:

- (a) não é um direito formalizado, mas sim construído de acordo com os costumes cotidianos dos moradores;
- (b) trata-se de um direito acessível em termos, ou seja, o conteúdo das normas que o constituem podem ser facilmente apreendidas pelos próprios destinatários (o discurso formal/legalista não prevalece. A maneira de exposição das questões é comum, sem rebuscados termos técnicos); e
- (c) ausência de rigorismo processual na condução das resoluções de conflitos.

Outro exemplo de direito alternativo (plural) foi trazido no artigo de Paulo Sergio Ferreira Filho (2018). Segundo o autor, é possível que práticas extralegais de reconhecimento de propriedade possam gerar os efeitos positivos necessários para a coletividade sem os riscos que a regularização formal pode trazer para as comunidades mais carentes. Cita o exemplo do assentamento Kowloon Walled City, situada em Hong Kong:

[...] o surgimento de um sistema paralelo e informal de regulação da propriedade permitiu a diminuição de custos de transação dos ocupantes, acarretando em condições de vida mais baratas. Foi constituída uma associação que funcionava como testemunha das transações informais e que, após, passou a registrar os negócios jurídicos na comunidade, passando a ter um poder de quase governo perante os cidadãos, que reforçavam as atribuições da associação e confiavam nela para a solução de seus problemas jurídicos (p. 1.476).

Conclui-se que o pluralismo jurídico é o responsável pela emancipação de comunidades que, caso fossem regidas unicamente pelo direito estatal, estariam alijadas do acesso à justiça material e processual.

2.4 A EXPERIÊNCIA PERUANA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A experiência de regularização fundiária no Sul Global, a exemplo do Peru, reforça a tese de que a mera titulação, ou seja, a formalização dos imóveis individualmente, sem que haja uma implementação efetiva das políticas, não é suficiente para melhorar a economia do país.

Os assentamentos informais são frequentes em toda a América Latina, constituindo, na maioria das vezes, parte considerável do tecido residencial urbano das cidades latino-americanas – esta situação, de seu turno, é multifatorial, sendo geralmente um produto dos processos de exclusão e de perpetuação das desigualdades econômicas historicamente vivenciadas no continente (FERNANDES, 2011).

Conforme Fernandes (2011), os processos de regularização fundiária na América Latina, via de regra, enquadram-se em dois principais modelos – o brasileiro e o peruano. Ao passo que o paradigma brasileiro fundamenta-se na combinação entre titulação dos imóveis ocupados e criação de infraestrutura estatal nos assentamentos informais, a experiência peruana baseia-se precipuamente na emissão do título.

A diferença entre os modelos gera uma diferença de custo e, conseqüentemente, de abrangência; ainda conforme Fernandes (2011) tem-se que a média de custos por família no programa de regularização fundiária peruano é de cinquenta dólares, enquanto no Brasil gasta-se, em média, de três mil e quinhentos a cinco mil dólares por família, havendo, por isso, uma cobertura mais modesta.

A exposição de motivos da Lei de Regularização Fundiária brasileira atualmente vigente (Lei nº 13.465/2017) demonstra uma mudança de paradigma no âmbito brasileiro, privilegiando enfoques cada vez mais direcionados à escrituração e à legalização da posse. Assim, ficam em segundo plano as políticas de melhoramento nas infraestruturas. Desta forma, é salutar entender melhor o modelo peruano, bem como seus riscos e resultados, já que a legislação brasileira tem, cada vez mais, se aproximado de um modelo focado apenas na escrituração, como será demonstrado no Capítulo 3.

O Peru foi um dos primeiros países da América Latina a propor políticas de regularização fundiária. Registram-se iniciativas desde 1961, por meio da edição da “Ley nº 13.517”, que tratava sobre a regularização de assentamentos informais; inobstante, as medidas revelaram-se, de certo modo, incipientes (CLICHEVSKY, 2006). Esta primeira legislação peruana continha aspectos a respeito da propriedade dos imóveis e de infraestrutura urbana; a ausência de diretrizes de execução, a burocracia e a demora dos procedimentos, todavia, levaram a um baixo êxito (CLICHEVSKY, 2006).

Em meados da década de 1990 iniciaram-se os debates a respeito de uma nova política de regularização fundiária, impulsionadas especialmente pelas teorias do economista peruano Hernando de Soto. Segundo Soto, a propriedade é essencial para o capitalismo, de forma que, uma vez que as leis que versem sobre a propriedade tenham efetividade, o valor dos bens nos países em desenvolvimento incrementa-se, para além do incremento no acesso ao crédito (SOTO, 2004). A segurança da posse e da propriedade atuaria, portanto, como mecanismo de desenvolvimento econômico e pacificação social (FERREIRA FILHO, 2018).

Como explicita Ramos (1991), o primeiro livro de projeção internacional Hernando de Soto foi “O Outro Lado” (em espanhol, “El Otro Sendero”), lançado no ano de 1989, inserido num contexto de crescimento do neoliberalismo. A ideia central da obra seria, precisamente, que a informalidade é causada, principalmente, pelas travas estatais ao sentimento de empreendedorismo (RAMOS, 1991). Por outro lado,

entende Soto (1989) *apud* Ramos (1991) que a meta precípua do Estado deve ser difundir maciçamente a propriedade, outorgando-lhe a segurança do título incontroverso – para que, assim, seja possível investir capital e trabalho nos processos de desenvolvimento.

Fernandes (2011, p. 29), ao discorrer sobre a proposta de Soto, sugere que

As ideias de De Soto são atraentes, porque elas são simples e as suas estimativas de benefícios são grandes. Ele projetou que a escrituração de terras mobilizaria 9,34 trilhões de dólares de “capital morto” (USD\$ 6,74 trilhões apenas em habitação informal) resultante do desenvolvimento informal. Isso integraria os pobres urbanos no mercado e erradicaria a pobreza.

Como resultado, políticas de legalização em grande escala foram propostas amplamente como antídoto contra a pobreza urbana e a proposição de De Soto tem sido apoiada por agências bilaterais e multilaterais de desenvolvimento.

Assim, em 1996, com forte influência das teorias de Hernando de Soto, a legislação peruana que, entre 1980 e 1996, passou as responsabilidades de política urbana para os municípios foi alterada, transferindo-se tal competência para o Poder Executivo Nacional (CLICHEVSKY, 2006). A partir das teorizações de Soto formulou-se, então, o *Plan Nacional de Formalización* (Plano Nacional de Formalização em português) peruano, criado em 1996.

O processo de formalização envolvia três principais etapas, consoante Fernandes (2011), a saber: levantamento de informações a respeito da terra e os obstáculos para legalização; identificação, demarcação e registro dos lotes; e, por fim, a identificação dos ocupantes dos assentamentos.

Na introdução de seu livro “O Mistério do Capital”, de 2000, Soto (2001) define o registro e a documentação da propriedade como o principal obstáculo para a consolidação do capitalismo nos países em desenvolvimento. Soto (2001) argumenta, ainda, que os países desenvolvidos possuem documentação da maior parte dos bens (terras, imóveis urbanos ou mesmo equipamentos industriais), ao passo em que nos países em desenvolvimento e ex-integrantes da União Soviética a irregularidade na documentação da propriedade ou posse é frequente.

Assim, haveria uma subcapitalização nestes países, que lhes impede de transformar suas propriedades em capital e investimentos. Soto (2001) estima que boa parte das riquezas dos países em desenvolvimento está concentrada nos patrimônios dos mais pobres, que, todavia, não reúnem condições de transformá-lo em capital.

Soto (2001, p.8) chega até mesmo a defender que as ausências dos processos de materialização da propriedade “não são resultado de uma conspiração do Ocidente para monopolizar” (tradução nossa)²⁵, deixando, ainda, de considerar outros fatores de extrema importância – como, por exemplo, passados coloniais.

Outro ponto importante a ser considerado, especificamente quanto ao caso do Peru, é que os custos de registro dos imóveis são, em geral, altos, além dos procedimentos, em si, serem marcados por grande burocratização, o que não se verifica em países ocidentais desenvolvidos, a exemplo dos Estados Unidos (WEBB *et al*, 2006).

Registra Clichevsky (2006), ainda, como crítica à teorização de Soto, que este autor não se preocupou quanto à natureza do sistema jurídico, deixando, portanto, de percebê-lo como um dos principais fatores contribuintes para a irregularidade na posse dos imóveis urbanos.

Percebe-se, desse modo, que as teorias de Hernando de Soto, que embasaram projetos de regularização fundiária em toda a América Latina, partem de pressupostos individualistas, que não consideram, portanto, a conjuntura histórica dos países latino-americanos. Segundo Ramos (1991), por exemplo, o “espírito empreendedor” que sugere Soto estar presente no setor informal não pode ser considerado como nada além da expressão da própria necessidade de sobrevivência decorrente dos processos excludentes de colonização e industrialização da América.

Estima-se que tenham sido entregues cerca de um milhão e seiscentas mil escrituras entre 1996 a 2006 no Peru (FERNANDES, 2011). Apesar do número expressivo de escrituras entregues, os resultados esperados, especialmente quanto ao incremento do acesso ao crédito, não foram experimentados dentro do contexto peruano. Field e Torero (2006), em estudo empírico analisando os dados sobre concessão de crédito no Peru obtidos por meio de questionários em março de 2000, observaram que a maior parte dos requerimentos destinavam-se ao *Banco de Materiales*, banco estatal que se dedica principalmente a financiar materiais de construções. Calderón (2007) registrou conclusão semelhante, ao analisar dados dos anos de 1998 e 1999, salientando, ainda, que o *Banco de Materiales* concedia empréstimos a quem possuía títulos e também a quem não possuía.

²⁵ No original: “[The absence of this process, in the poorer regions of the world where five-sixths of humanity live,] is not the consequence of some Western monopolistic conspiracy.”

Os requerimentos ao *Banco de Materiales* significavam 35% de todos os requerimentos e 45% dos requerimentos formulados entre aqueles que possuíam titulações formais de seus imóveis; registrou-se, ainda, uma relação forte entre a regularização dos títulos de propriedade e a concessão dos empréstimos (FIELD, TORERO, 2006). O montante máximo dos contratos é de aproximadamente cinco mil dólares (à época), com durações longas (mais de quinze anos).

No que toca ao crédito concedido por instituições particulares, Field e Torero (2006) verificaram que os imóveis regularizados raramente eram utilizados como garantias para a obtenção de linhas de crédito; segundo Fernandes (2011), a existência de emprego parece ser questão de maior relevância na concessão de crédito. No mesmo sentido aponta Calderón (2004) *apud* Clichevsky (2006).

O estudo também não verificou relação visível entre a concessão de empréstimos e a existência de propriedade titularizada pelo solicitante, embora tenha detectado que, uma vez que o empréstimo é aprovado, as taxas de juros tendem a ser menores (FIELD; TORERO, 2006). Diante dos valores relativamente baixos das solicitações, o custo operacional de se utilizar um imóvel como garantia supera seus benefícios para a instituição financeira.

Calderón (2007), ao analisar os dados dos registros prediais urbanos quanto às hipotecas averbadas entre 2000 e 2005, verificou que a maior parte das hipotecas eram contraídas por microempresários, com montante médio aproximado da dívida de seis mil, quatrocentos e setenta e seis dólares. Este perfil não representaria, segundo o autor, a maioria dos beneficiários das políticas de regularização fundiária, que possuíam como único capital a própria moradia (CALDERÓN, 2007).

No que toca ao pagamento de tributos, Calderón (2007) observa que, em geral, os ocupantes de imóveis não regularizados no Peru costumam pagar impostos prediais por verem, no pagamento destes, uma prova de que de fato possuem o terreno. Assim, indica este autor, não haveria necessária relação entre a regularização fundiária e o aumento na arrecadação de impostos. Webb *et al* (2006) registram, ainda, que somente dezessete e meio por cento daqueles que passaram a contribuir após a regularização tornaram-se bons pagadores.

Calderón (2007) registra que, em verdade, justamente por que o pagamento dos impostos é, consuetudinariamente, um meio de prova da posse, aqueles que não possuíam título de propriedade mostraram-se mais propensos ao adimplemento

pontual da obrigação. Verajano (2004) *apud* Clichevsky (2006) traça conclusão semelhante ao analisar a situação da Colômbia, a demonstrar que a questão é generalizada.

O mercado imobiliário formal registrou aumento considerável nos valores hipotéticos dos imóveis titularizados (segundo Calderón [2009], os valores seriam aproximadamente três vezes maiores que no mercado informal). A majoração no preço, todavia, não acompanhou o aumento na formalização dos contratos de compra e venda. Na obra de Webb *et al* (2006) registra-se que os atos posteriores à escrituração são registrados em proporção pequena para o número de lotes formalizados, o que permite inferir que não se estaria mantendo a atualização dos registros. Segundo Calderón (2009), apenas vinte e cinco por cento da população registrava as transferências junto aos registros públicos peruanos.

Segundo este autor, ainda, a ausência de inscrição junto aos registros de imóveis provocou um retrocesso quanto aos resultados alcançados pelo *Plan Nacional de Formalización*, sendo ademais, certo que não eram pagos os impostos sobre a transação.

Ademais, com o aumento dos preços, no Peru o mercado informal tornou-se a única opção para os mais pobres, ao passo que as famílias com melhores condições financeiras optaram pelo mercado formal, formando uma lógica especulativa e perpetuando um sistema de exclusão social (CLICHEVSKY, 2003).

Por outro lado, dentro da experiência peruana os resultados quanto à diminuição da pobreza possuem relação obscura com os programas de regularização fundiária (FERNANDES, 2011), não sendo possível, no caso peruano, traçar um nexo causal, mormente diante da informação de que a escrituração não ampliou o acesso ao crédito. Fernandes (2011) salienta ter havido uma diminuição na pobreza no Peru superior às taxas de redução registradas no resto da América Latina, salientando, todavia, que a pobreza é provocada por múltiplos fatores e, para efetivamente erradicá-la, investimentos de relevância e consistência em outras áreas são necessários.

Salienta Fernandes (2011, p.37) que

Sempre que a regularização fundiária foi reduzida apenas à dimensão de escrituração, pouca atenção tem sido dada à necessidade de promover um desenvolvimento urbano integrado do ponto de vista socioespacial, pois é muito caro. Essa abordagem não tratou as causas subjacentes dos assentamentos informais ou da pobreza

Quanto ao efeito da segurança conferida pelos programas de regularização dos títulos de propriedade no Peru, Webb *al at* (2006, p. 67) discorre que

A evidência, portanto, não apoia a tese do papel decisivo que a titulação registrada assumiria como chave para uma série de benefícios econômicos e sociais. [...] quão seguro é o direito registrado? A resposta pareceria ser que a segurança é alta, mas não se diferencia substancialmente da segurança que os títulos não registrados ou outros documentos outorgam, e incluindo ainda os proprietários sem documentação. (tradução nossa)²⁶

Um outro efeito colateral do programa de regularização fundiária peruano é que, uma vez que a possibilidade de regularização se ampliou, o número de assentamentos informais também aumentou de forma considerável, justamente porque seus ocupantes passaram a vislumbrar, na escrituração, “uma espécie de licença para invadir” (FERNANDES, 2011, p. 38). Sucede, todavia, que muitos desses assentamentos não possuem infraestrutura ou mesmo são sustentáveis de um ponto de vista ambiental e/ou estrutural.

Desta breve exposição verifica-se, portanto, que a experiência peruana, de certa forma inspiradora dos projetos de regularização fundiária brasileira, por ter sido demasiadamente direcionada somente à escrituração e regularização – relegando as questões de infraestrutura urbanística a segundo plano – não obtiveram o êxito esperado.

Em verdade, os dados brevemente analisados neste trabalho demonstram que o programa de regularização fundiária, no Peru, em geral, não pode ser considerado um sucesso. A redução da pobreza no Peru, embora seja de fato existente, não possui relação clara com os programas de escrituração. Por outro lado, também não existem evidências claras de que se tenha de fato operado um dos principais resultados esperados por Hernando de Soto, qual seja, o incremento do acesso ao crédito.

A experiência peruana demonstra, ainda, que o risco de *gentrificação* das áreas objeto de regularização, provocada especialmente pelo incremento dos preços e da especulação imobiliária, é grande se a política não for acompanhada de medidas que visem fixar a população nas áreas regularizadas. O Peru possuía, até 1996, uma

²⁶ No original: “La evidencia, entonces, no apoya la tesis del papel decisivo que jugaría la titulación registrada como llave para una serie de beneficios económicos y sociales. Y, em cuanto a la pregunta que se hace al inicio de esta sección, ¿cuán seguro es el derecho registrado?; la respuesta pareceria ser que la seguridad es alta, pero que no se diferencia sustancialmente de la seguridad que otorgan los títulos no registrados u otros documentos, e incluso con los propietarios sin documento”.

restrição à venda nos cinco anos posteriores à legalização, que foi abolida pela nova legislação (CLICHEVSKY, 2003), decerto inspirada na teorização neoliberal de Hernando de Soto.

De toda sorte, a restrição à venda não é medida suficiente para fixar a população, já que pode ter o efeito colateral de provocar vendas não formalizadas. Somente podem ser reputadas como medidas eficazes para a fixação da população aquelas que visem de fato melhorar as condições de infraestrutura pública nos assentamentos informais, já que, embora as irregularidades fundiárias não sejam inócuas nas áreas nobres das cidades da América Latina, são, indubitavelmente, instrumentos perpetuadores da pobreza entre as classes baixas.

A redução da pobreza somente pode ser alcançada por meio de políticas públicas que combinem a regularização fundiária com investimentos em outras áreas, tais como saneamento básico, saúde pública, educação, transporte e infraestrutura. Conquanto a legalização da propriedade e da posse seja, inegavelmente, benéfica, este não é o único fator necessário para a concretização do *direito fundamental à moradia* – o que deve ser entendido como o direito a uma moradia digna, não podendo ser compreendido somente como a “prerrogativa de ter um teto”.

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

3.1 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA

Durante o processo de urbanização brasileira, por este ter se dado de maneira rápida – segundo Rolnik (2006), o contingente populacional passou de majoritariamente rural para majoritariamente urbano em um período de quarenta anos – findou por consolidar a existência de espaços urbanos marcados pela desigualdade e sem inserção real do povo na vida da cidade. Este processo de urbanização, segundo Guimarães (2016), decorre da própria evolução do sistema capitalista no mundo e da inserção do Brasil em uma lógica de industrialização.

Alerta Santos (1993, p. 27) que o termo industrialização não pode ser tomado em sua literalidade, mas sim

[...] em sua mais ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terceirização) e ativa o próprio processo de urbanização.

Segundo Guimarães (2016), o processo de industrialização do Brasil se dá, principalmente, sob a forma de substituição de importações; durante o século XIX, há o surgimento de um parque industrial de bens de consumo não duráveis, centralizado especialmente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. Após a Revolução de 1930, com a ascensão de Getúlio Vargas ao poder, a industrialização brasileira intensifica-se através do aprofundamento, no bojo das cidades, das relações tipicamente capitalistas na produção; o aprofundamento da industrialização, de seu turno, redundou na intensificação da urbanização, por meio da atração dos sujeitos, anteriormente residentes nas zonas rurais, às cidades.

A explosão dos contingentes urbanos durante as décadas de 1950 e 1960, ligada ao processo de industrialização conceituado por Santos (1993), marca-se, precipuamente, pela ilegalidade, conforme Rolnik (2006). Consoante Rolnik (2006), ainda, a precariedade e ambiguidade destas ocupações irregulares atuam como uma engrenagem de exclusão da população mais pobre do território da cidade, afastando-a do centro de das oportunidades ali presentes.

Em uma cidade dividida entre a porção legal, rica e com infra-estrutura [sic], e a ilegal, pobre e precária, a população que está em situação desfavorável

acaba tendo muito pouco acesso a oportunidades de trabalho, cultura e lazer. Simetricamente, as oportunidades de crescimento circulam no meio daqueles que vivem melhor, pois a sobreposição das diversas dimensões da exclusão incidindo sobre a mesma população fazem com que a permeabilidade entre as duas partes seja muito pequena. (ROLNIK, 2006, p. 199)

Neste sentido, cabe, ainda, a transcrição de Lefebvre (2008, p. 117 - 188): “O ‘direito à cidade’ não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como ‘direito à vida urbana’, transformada, renovada”.

Não fossem suficientes as questões relativas ao próprio processo de industrialização vivido pelo Brasil no curso dos séculos XIX e XX, verifica-se, ainda, que a própria maneira que a distribuição de terras se iniciou no Brasil colonial – por meio da concessão das sesmarias – é sintomática das questões hoje vivenciadas (SOUZA, 2018). Aponta Maricato (2000, *apud* SOUZA, 2018) que a Lei de Terras aumentou a situação de ilegalidade na administração da terra no Brasil, especialmente por privilegiar o latifúndio acima dos pequenos lotes.

3.2 UM HISTÓRICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

Uma das primeiras iniciativas normativas visando regularizar a situação dos assentamentos informais é o Decreto-Lei nº 271/1967, que trata da concessão real de uso, a ser instituída, de forma onerosa ou gratuita, com ou sem prazo determinado, para “fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse [*sic*] social” (BRASIL, 1967). Aponta Tartuce (2018), todavia, que não houve, na prática, devida concretização da norma.

Segundo Gonçalves (2009), as políticas de regularização fundiária urbana começaram a surgir de forma mais proeminente na década de 1980, nada obstante a burocracia que se registrava estes procedimentos. Assim, tem-se que, muito embora o direito à moradia possua o caráter de garantia fundamental social, estando previsto no artigo 6º da Constituição Federal (BRASIL, 1988), sua efetivação, porém, tem se mostrado um grande desafio há tempos.

Este dilema deve, entretanto, ser compreendido dentro de um panorama mais amplo, é dizer, de um ponto de vista que considere o “direito à moradia” não só como o “direito a ter um teto”, mas principalmente como “direito à moradia digna” – o que

inclui saneamento básico, a legalização e regularização da posse e proximidade dos centros das oportunidades, mantendo, sempre que possível, os sujeitos em sua área originária, salvo nas hipóteses em que houver risco. As Nações Unidas (1991) *apud* Brasil (2013, p. 13) define o direito à moradia digna:

Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

É necessário, ainda, compreender que, muito embora a ocupação irregular possa afetar a todas as classes sociais, atua principalmente dentro das classes com renda mais baixa, negando-lhes o direito à moradia digna e principalmente afetando-as como mecanismo de manutenção da pobreza.

A Constituição Brasileira de 1988 atribuiu a todos os entes federativos a competência comum de “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (BRASIL, 1988). Aponta Rolnik (2006) que, após a Constituição de 1988, diante do processo de descentralização governamental, aumentou-se a capacidade dos municípios, sem, necessariamente, acompanhar-se de um aumento na capacidade financeira e de gestão – fator agravado, inclusive, pela facilidade na criação de novas municipalidades. Tal quadro, vivenciado na década de 1990, portanto, exacerbou os problemas decorrentes da industrialização (aqui compreendida tal e qual conceituada por Santos – 1993).

Ainda conforme Rolnik (2006), registra-se, durante os anos 1990, no Brasil, um período de debates mais intensos quanto os papéis dos cidadãos e organizações civis na gestão dos municípios. É possível, ainda, identificar, no período, dois principais fluxos:

Do ponto de vista da política fundiária, podemos identificar dois movimentos importantes visando à garantia da função social da propriedade urbana: o reconhecimento dos direitos dos ocupantes de áreas informais ou irregulares e a conquista de instrumentos para melhorar o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda. (ROLNIK, 2006, p. 203)

Registram-se, assim, ao longo da década de 1990, algumas iniciativas legislativas visando regularizar situações de posse não oficializadas, por meio de institutos como usucapião urbana e a concessão de direito real de uso, além de outros institutos que posteriormente foram incorporados ao Estatuto das Cidades (ROLNIK, 2006). Todavia, embora não se possa desconsiderar a relevância dessas iniciativas, elas não são capazes de responder a todas as questões postas.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 2º, traz como parte da política urbana brasileira a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda.

No mesmo período verifica-se, ainda, a Medida Provisória 2.220/2001, que regulamentou a concessão de uso especial para fins de moradia. A Medida Provisória visou conceder, àqueles que ocupavam imóvel público em área urbana, por período superior a cinco anos, este direito, transmissível inclusive mediante sucessão – desde que o herdeiro ali residisse no momento da sucessão (BRASIL, 2001b). Posteriormente, a Lei nº 11.481/2007 introduz, no Código Civil, como direitos reais, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso, colocando-os, ainda, como passíveis de gravame hipotecário e de oferta em garantia de alienação fiduciária, ao lado da propriedade superficiária (BRASIL, 2007).

Um outro exemplo conhecido de políticas de garantia ao direito à moradia realizadas em coordenação entre os entes públicos – que, como dito, possuem competência comum, nos termos do art. 23, IX, CRFB – é, certamente, o Projeto “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009, que visa, em suma, a construção de moradias populares.

A Lei nº 11.977/2009 dispunha ainda sobre certos aspectos da regularização fundiária e, especificamente, sobre a habitação popular no país. Esta norma introduziu importantes instrumentos de regularização fundiária - a título de exemplo, pode-se mencionar o instituto da legitimação da posse, definido originariamente como “ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto

de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse” (BRASIL, 2009)²⁷.

No entanto, apesar de esta lei enfrentar parcialmente a problemática habitacional - criando mecanismos para a regularização fundiária de área urbana, instituindo subsídios estatais e facilitando financiamentos imobiliários, Maricato (2015, p.37) alerta que o PMCMV reforçou “a visão empresarial da política habitacional, ou seja, da construção de novas casas, apenas, sem levar em consideração o espaço urbano em seu conjunto e muito menos a cidade já comprometida pela baixa qualidade”.

3.3 A ATUAL LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA BRASILEIRA – LEI Nº 13.465/2017

A lei de regularização fundiária vigente atualmente originou-se da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, editada pelo Presidente da República a partir de uma proposta formulada pelo Ministério das Cidades (BRASIL, 2016). Não se pode deixar de observar que a temática, muito embora relevante, não se revestia da urgência típica da medida provisória. Isto foi, inclusive, objeto de ação direta de inconstitucionalidade proposta pela Procuradoria-Geral da República (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2018)²⁸. O procurador-geral da República, Rodrigo Janot, responsável pelo ajuizamento no Supremo Tribunal Federal da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI 5771) contra a Lei 13.465/2017 sustenta ainda que a referida lei, “tem o efeito perverso de desconstruir todas as conquistas constitucionais, administrativas e populares voltadas à democratização do acesso à moradia e à terra e põe em risco a preservação do ambiente para as presentes e futuras gerações”. Não fosse isso suficiente, a medida provisória, em si, foi elaborada sem grande participação dos sujeitos da sociedade em sua elaboração, inobstante realize modificações em inúmeras normas sobre planejamento urbano e rural (AMORE; MORETTI, 2018).

²⁷ O conceito legal de legitimação de posse foi alterado pelo art. 1º, inciso VI, da Lei 13.465/2017, que passou a defini-la como “ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse” (BRASIL, 2017).

²⁸ Trata-se da ADI 5771, primeira ação recebida pelo STF contra a norma, resultado da conversão da Medida Provisória 759/2016 e sob a relatoria do ministro Luiz Fux. Existem outras ADI 5787 e 5883 e, por isso, foram distribuída por prevenção ao mesmo Relator.

A própria exposição de motivos da medida provisória denuncia a ausência de sua urgência a justificar sua edição, uma vez que confessa que a regularização fundiária urbana já era prevista desde a edição da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2016b). Tratava-se, pois, de omissão legislativa, que, em verdade, existe desde a edição da Constituição Federal (posto que esta estabelece como competência comum dos entes federativos a promoção da melhoria das condições habitacionais).

De toda sorte, conforme a exposição de motivos da Medida Provisória nº 759/2016,

82. Verifica-se, em âmbito habitacional, que as demandas por políticas públicas do Governo Federal, há muito concentraram-se na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

83. Mais recentemente, com o Programa Cartão Reforma, os problemas associados à correção do déficit habitacional qualitativo entraram no foco de atenção do Governo Federal.

84. Faltava, então, robustecer o terceiro suporte do tripé em que se apoia a questão urbana no País: o reconhecimento formal, pelo poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras – situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos. (BRASIL, 2016b).

A Lei nº 13.465/2017 – que, além de abordar a regularização fundiária urbana (Reurb), dispõe sobre a regularização fundiária rural, inclusive no âmbito da Amazônia Legal (pontos que não integram o escopo deste trabalho) – conceitua a Reurb como um conjunto de medidas “jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (BRASIL, 2017).

Para que seja melhor compreendido o que é a regularização fundiária, é necessário exemplificar o que é uma irregularidade fundiária. À luz da concepção monista do direito, Malheiros (2019) indica como principais e mais frequentes irregularidades a falta de “habite-se”, desacordo da matrícula do imóvel com a realidade, inexistência de título aquisitivo etc. Para o Estado, estas irregularidades podem, ainda, ser decorrente de problemas no financiamento do imóvel integrante de conjunto habitacional público ou privado – inadimplência ou divergência quanto aos valores devidos – ou impossibilidade de levar a registro o contrato de compra e venda devido a irregularidade anterior a este (MALHEIROS, 2019). No entanto, não se pode olvidar que, distintamente da concepção formal do direito, o pluralismo jurídico não encara como ilegalidade o fato de a posse ser juridicamente irregular; a distinção

entre moral e direito se sobreleva nesta observação, uma vez que há posses moral e socialmente legítimas, embora o direito positivo não as enxergue da mesma maneira.

Malheiros (2019) registra, ainda, as irregularidades decorrentes da constituição clandestina ou irregular do loteamento, criado em desobediência aos créditos da legislação pertinente, integral ou parcialmente.

O processo de surgimento das “favelas” e ocupações – marcadas principalmente pela precariedade do planejamento urbanístico e ausência de titulação da posse ou domínio – guarda, em si, a irregularidade por tratar-se de ocupação espontânea na qual não há um vínculo formal entre ocupante e proprietário (COSTA, 2002 *apud* MALHEIROS, 2019).

Lado outro, a exposição de motivos insere a edição da medida provisória que originou a Lei nº 13.465/2017, ainda, num contexto que visa posicionar os imóveis urbanos informalmente ocupados como base de investimento de capital, a partir, por exemplo, de oferta dos direitos reais titularizados pelos ocupantes como garantias de operações de crédito, além de agregar valor aos bens, tornando-os alvo de tributação e de cobrança de preços públicos (BRASIL, 2016b). Por último, a exposição de motivos elenca, ainda, que a identificação dos núcleos urbanos informais permite que estes sejam alvos de investimentos públicos, em obras de saneamento, habitação e mobilidade.

Percebe-se, portanto, que o instituto da regularização fundiária se regulamenta no Brasil comprometido, em primeiro lugar, não com o direito à cidade e à moradia, mas sim com pretensos projetos de desenvolvimento econômico, e que não estão, portanto, necessariamente comprometidos com aqueles tradicionalmente excluídos pelo processo de industrialização e urbanização brasileiro. Aponta Rolnik (2006, p. 200):

A presença desse vasto contingente de assentamentos inseridos de forma ambígua na cidade é uma das mais poderosas engrenagens da máquina de exclusão territorial que bloqueia o acesso dos mais pobres às oportunidades econômicas e de desenvolvimento humano que as cidades oferecem. Essa situação de exclusão é muito mais do que a expressão das desigualdades sociais e de renda: ela é agente de reprodução dessa desigualdade”.

A própria intenção, denunciada pela exposição de motivos, de aumentar a arrecadação de impostos sobre as propriedades não regularizadas, insere-se em uma lógica de gentrificação, que acaba por conduzir a um afastamento da população mais pobre das áreas que tradicionalmente ocupa por aumentar os custos de vida sem necessariamente aumentar a qualidade de vida.

O conceito de gentrificação foi cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass em seu livro “London: Aspects Of Change”, de 1964, podendo ser definido, em suma, como o processo de “aburguesamento” das áreas da cidade anteriormente degradadas a partir da transferência das classes médias para a localidade anteriormente ocupada por aqueles com menos renda (MELLO, 2013). O processo é acompanhado do aumento substancial no custo de vida, que empurra aqueles com menor poder aquisitivo para locais mais baratos e distantes do centro.

Mourad, Figueiredo e Baltrusis (2014) referindo-se aos processos de gentrificação no centro antigo da capital baiana, constatam que “Essas intervenções foram pensadas e executadas de acordo com um tipo de urbanismo excludente, que privilegia as intervenções-cenários voltadas ao turismo, em contraposição à manutenção dos moradores tradicionais.”

Eles notam que

[...] no Brasil, sobretudo nas grandes cidades, a requalificação em áreas centrais tem sido caracterizada por processos de gentrificação, marcados pela atração de novos tipos de atividades e de novos moradores, reinvestimento econômico, mudança de significado e imagem, melhoria ambiental e “limpeza social”, ou seja, a expulsão dos moradores pobres das áreas de intervenção. (MOURAD; FIGUEIREDO; BALTRUSIS, 2014, p. 439)

Assim sendo, para um melhor estudo das políticas públicas de regularização fundiária urbana, portanto, é necessário ter em mente que os processos ali previstos não são, necessariamente, comprometidos com a população excluída do desenvolvimento de urbanização brasileiro. Em verdade, conforme Wacquant (2010), o Estado é o maior vetor dos processos de reconfigurações de pessoas, recursos e instituições dentro da cidade.

É verdade que a própria Lei nº 13.465/2017 aponta, como objetivo da Reurb a ser alcançado pelos entes públicos, a promoção do acesso à terra urbanizada priorizando a permanência dos ocupantes em seus núcleos (artigo 10, III)²⁹. Ao elencar, na exposição de motivos da medida provisória que a origina, o acesso ao crédito (por meio da utilização dos direitos reais como garantias para operações financeiras) e a possibilidade de aumento na cobrança dos impostos como justificações para a Reurb, demonstra-se, em nosso sentir, que a norma não logra

²⁹ Art. 10, da Lei nº 13.465/2017: “Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: “[...] 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; [...]”

êxito suficiente em considerar que o aumento nos custos da moradia não é acompanhado, necessariamente, pelo enriquecimento do morador.

O comprometimento reduzido da Lei nº 13.465/2017 com a população ocupante dos imóveis urbanos em situação de precariedade/irregularidade pode ser, inclusive, percebido a partir daquilo que o Ministério Público Federal, por meio de nota técnica produzida Grupo de Trabalho “Direito à Cidade e Moradia Adequada”, qualificou como “tratamento incompatível da lei com o direito constitucional à moradia adequada” (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2018).

3.4 ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

A Lei nº 13.465/2017 estabelece três principais espécies de regularização fundiária urbana, a saber, a Reurb de interesse social (Reurb-S, prevista no art. 13, I), de interesse específico (Reurb-E, conforme art. 13, II) e inominada (art. 69).

A Reurb-S, conforme redação do próprio artigo, depende do ato do Poder Executivo para declarar a existência de interesse social nas áreas de núcleos urbanos informais ocupados pela população de baixa renda. Há isenção de emolumentos e custos dos atos registrais.

Não há, todavia, uma restrição temporal ou de zoneamento para a Reurb-S, aumentando-se o grau de discricionariedade aos municípios (ZAMONER, 2018). O Ministério Público Federal (2018) adverte precisamente contra o risco de que esta declaração seja feita para áreas dos municípios que não sejam, de fato, de baixa renda, muito embora destaque como benéfica, em geral, a possibilidade de que cada município possa refletir sobre suas próprias condições socioeconômicas.

Maior preocupação, todavia, inspira o instituto da Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais sem restrição de renda, assim declarados também por ato do Poder Executivo mediante requerimento. De igual sorte, não se registra uma limitação temporal ou de zoneamento. Assim, adverte Zamoner (2018, p. 25) que

Se a permissividade em relação à regularização de interesse social pode trazer riscos em relação à ausência de uma política urbana ampla, que considere não somente a regularização jurídica, mas a inclusão ampla da população de baixa renda nas políticas e infraestruturas da cidade formal, a permissividade presente no texto em relação à Reurb-E pode incentivar processos de grilagem e absorção de capitais via propriedade de terras que em nada se relacionam com a justa distribuição de terras urbanas.

As duas modalidades de Reurbs diferenciam-se, principalmente, quanto à forma do custeio das melhorias realizadas. Enquanto na Reurb-S o projeto de regularização fundiária e a implantação de infraestrutura essencial devem ser custeados pelos Municípios ou Distrito Federal, na Reurb-E os valores eventualmente despendidos a título da regularização devem ser pagos pelos beneficiários, seja diretamente, seja mediante reembolso ao Município.

Por fim, a Reurb inominada, prevista no art. 69 da Lei nº 13.465/2017, possui incidência temporal reduzida (o parcelamento urbano deve ser anterior a 19 de dezembro de 1979), mediante comprovação de que este esteja implantado e integrado à cidade. Esta comprovação é feita mediante requerimento do interessado, diretamente no Cartório de registro de Imóveis e depende da apresentação de planta obedecendo aos critérios técnicos constantes no art. 69, §1º, I, descrição técnica da área objeto da regularização e documento expedido pela prefeitura municipal comprovando que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19/12/1979.

O rol de legitimados para requerimento de Reurb-S e Reurb-E está inscrito no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017 e inclui, além dos entes federativos, os beneficiários – de forma individual ou coletiva –, os proprietários, loteadores e incorporadores dos imóveis ou terrenos, a Defensoria Pública – atuando em favor do beneficiário hipossuficiente – e o Ministério Público. O parágrafo terceiro do artigo, ao optar por não eximir os proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que, porventura, tenham dado causa à ocupação irregular fornece uma ressalva necessária para evitar-se disfarçar ilegalidades por meio dos institutos da Reurb (MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, 2018).

O procedimento administrativo pertinente para a Reurb encontra-se nos artigos 28 em diante da Lei nº 13.465/2017 e inicia-se mediante requerimento do legitimado; após este ato, é conferido prazo para manifestação dos eventuais titulares dos direitos reais sobre os imóveis, objeto da Reurb, e confrontantes. Após, há a elaboração de um projeto para a regularização fundiária, sendo o processo saneado para decisão da autoridade competente. Uma vez expedido o certificado de regularização fundiária (CRF), este deve ser registrado junto ao oficial do cartório de registro de imóveis competente.

A classificação das áreas nas Reurb-S e Reurb-E depende de ato do próprio Município, que deve fundamentar sua decisão no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de fixação automática do regime indicado pelo próprio beneficiário, sem prejuízo de revisão futura (conforme art. 30 da lei). O Ministério Público Federal (2018) aponta como potencial problema o risco ao Erário; conquanto a norma pareça ter intuito de facilitar o processo da Reurb, tornando-o mais célere, a previsão pode tornar-se um meio de concessão de tratamento privilegiado a quem não faça de fato jus.

Há, ainda, a demarcação urbanística, que é um procedimento que se presta a identificar quais os imóveis públicos e privados ocupados por núcleo urbano informal mediante auto a ser lavrado, visando obter a concordância dos titulares, inscritos na matrícula dos imóveis, de direitos sobre os bens. Uma vez que haja concordância (reputando-se a ausência de manifestação como concordância tácita) ou que as controvérsias sejam dirimidas (inclusive por meio de procedimento de resolução extrajudicial de conflitos) o auto de demarcação urbanística pode ser averbada na matrícula dos imóveis.

O procedimento encontra-se descrito nos artigos 19 a 22 da Lei de Regularização Fundiária e, embora não seja, em si mesmo, procedimento de regularização fundiária, caso efetivado pelo Poder Público dispensa parte do procedimento da Reurb no que toca à oitiva de terceiros nos termos do art. 31, §9º (BRASIL, 2017).

Deste procedimento administrativo previsto, infere-se que há, infelizmente, poucos mecanismos de efetivação da participação popular no âmbito da regularização fundiária, embora o art. 10 da Lei nº 13.465/2017 preveja a possibilidade de que os interessados participem nas etapas do processo.

Isto redundando em um grande problema de ordem prática: embora a participação popular seja um imperativo da política urbana, por força do artigo 182 da Constituição Federal (segundo o qual é necessário que a política urbana garanta o bem-estar dos habitantes do município) e do próprio regulamento deste artigo – qual seja, o Estatuto da Cidade – não se registra na lei um mecanismo real de participação no processo de instauração de uma Reurb, exceto pela legitimação do eventual beneficiário para requerê-la. Neste sentido, é, inclusive, sintomático que a exposição de motivos da Medida Provisória nº 759/2016 não mencione, uma só vez, a expressão “participação popular” (BRASIL, 2016b), para além do próprio fato da lei ter se originado de medida

provisória cujo texto não passou por discussão entre os diversos seguimentos da sociedade.

Portanto, é preciso fazer uma leitura da Lei nº 13.465/2017 à luz dos demais dispositivos do ordenamento jurídico pátrio, notadamente o artigo 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade que elenca como uma das diretrizes gerais da política urbana a “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”. Com efeito, a Lei 13.465/2017 não revogou o Estatuto da Cidade, motivo pelo qual a obrigatoriedade da participação popular continua vigente, sendo obrigatória no processo da regularização fundiária para conferir legitimidade às decisões que impactem a vida dos cidadãos.

O art. 10, inciso XII, da Lei nº 13.465/2017 franqueia aos cidadãos a “participação dos interessados nas etapas dos processos de regularização fundiária”. Veja-se que este dispositivo, lido em convergência com o Estatuto das Cidades – o que se faz para evitar um indesejável conflito de normas permite concluir que a participação popular é também obrigatória nas fases do processo de regularização organizado pela nova lei. Apesar do termo “franquear”, pensamos que a melhor interpretação possível, à luz do direito à cidade, é justamente a imposição, ao poder público, de permitir aos cidadãos a possibilidade de influir sobre as questões e projetos atinentes à urbe.

3.5 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA LEI Nº 13.465/2017

O artigo 15 da Lei de Regularização Fundiária possui um rol, não taxativo, de dezesseis institutos jurídicos que podem ser empreendidos com esta finalidade. Conforme Avanci e Machado (2018), entre estes institutos, somente a legitimação fundiária e a legitimação da posse seriam inovações, já que os demais já encontrariam previsão em outras legislações extravagantes. Cumpre dizer, todavia, que, em verdade, a Lei nº 11.977/2009 já previa a figura da legitimação da posse.

O rol do artigo 15 elenca possibilidades de regularização fundiária além da constituição de direitos reais sobre a coisa alheia em favor dos ocupantes ou da aquisição da propriedade (domínio). Assim, tem-se que a regularização fundiária não

importa, necessariamente, em constituição de direito real. Com efeito, embora a posse seja um direito com diversas repercussões jurídicas e fáticas, não há, na posse em si, o caráter de direito real – o que não significa dizer que esta não pode ser oposta contra terceiros.

É precisamente a ausência de caráter de direito real na ocupação promovida pelo possuidor que faz com que sua regularização seja necessária. Sem a possibilidade de regularizar a situação de sua posse, o ocupante está fadado a viver em situação de insegurança jurídica, por carecer-lhe de instrumento que seja oponível a terceiros, o que lhe tolhe, de igual modo, o direito fundamental à moradia digna.

Diante do escopo do trabalho mostra-se inviável discorrer a derredor de todos os dezesseis instrumentos de regularização fundiária já elencados pela lei, sendo certo, ainda, que podem existir outros, diante do fato de que o rol é, como dito, *numerus apertus* (leia-se: meramente exemplificativo). Assim sendo, optou-se, diante da maior relevância destes para o objeto principal do estudo ora formulado, discorrer-se mais alongadamente sobre os incisos I, II, XII e XIII do artigo 15.

A legitimação de posse é, como dito, um dos principais institutos regulamentados pela Lei nº 13.465/2017, consistindo, em suma, em um título emitido pelo Poder Público, no âmbito das Reurbs, que reconhece a existência de posse, com identificação dos ocupantes, duração e natureza. Não é, em si mesmo, um título aquisitivo da propriedade ou constitutivo de qualquer direito real (neste sentido, cite-se Casimiro, 2010; Tartuce, 2018; e Malheiros, 2019).

Após cinco anos de seu registro junto ao registro de imóveis, todavia, pode vir a ser convertida automaticamente em direito de propriedade caso sejam atendidos os requisitos da usucapião do artigo 183 da Constituição Federal (a usucapião especial urbana). Na ausência dos requisitos é possível que o beneficiário formule requerimento, observando os requisitos da usucapião estabelecidos em lei. A usucapião lastreada na averbação de legitimação de posse que não se operou *pleno iure* pode tramitar extrajudicialmente, no registro de imóveis da situação do bem, funcionando o documento expedido pela Administração como instrutório para o pedido.

É possível, ainda, a transmissão da legitimação de posse por meio de sucessão (*causa mortis*) ou por ato entre vivos. Destaca Tartuce (2018) que a possibilidade de

transmissão a título oneroso da legitimação de posse pode trazer problemas de cunho social, mormente diante da problemática da especulação imobiliária.

A legitimação fundiária, de seu turno, é, possivelmente, a maior inovação da lei, porquanto institua nova forma de aquisição do domínio do bem imóvel; Tartuce classifica-a como “instituto que se situa entre a legitimação da posse e a usucapião” (2018, p. 8). Segundo nota técnica do Ministério Público Federal (2018)

Uma das principais mudanças [no paradigma da Reurb] é a valorização da titulação de propriedades, o que, além de garantir a segurança jurídica, poderia ter impactos positivos para a economia e mercado imobiliário. Nesse contexto, a legitimação fundiária é de suma importância, pois institui uma forma extrajudicial e desburocratizada de aquisição originária da propriedade, instrumento de uso exclusivo na Reurb.

Para sua concessão, é necessário que o beneficiário exerça a posse em núcleo urbano consolidado até 22 de dezembro de 2016 (data de edição da Medida Provisória nº 759/2016). É dispensada a apresentação dos documentos individuais caso o indivíduo esteja constante da lista dos ocupantes da área quando da expedição do certificado de regularização fundiária (CRF), podendo esta listagem ser complementada posteriormente, nos termos do art. 23, §5º e §6º.

Em hipótese de Reurb-S exige-se, ainda, que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com finalidade semelhante (mesmo que em núcleo urbano distinto) e que, caso trate-se de imóvel urbano de finalidade não residencial, que seja reconhecido interesse público em sua ocupação. Indica o Ministério Público Federal (2018), em nota técnica, que estes requisitos deveriam ser estendidos às Reurb-E, a fim de evitar tratamento antiisonômico e mais gravoso àqueles que efetivamente necessitam da assistência estatal.

Malheiros (2019) aponta, como principal crítica à legitimação fundiária formulada por parte da doutrina, sua potencial inconstitucionalidade por, nas áreas particulares, haver a desapropriação do proprietário original sem pagamento de indenização. Tartuce (2018) indica questão semelhante, apontando ainda que a propriedade é, de igual sorte, direito fundamental.

De igual modo, seria inconstitucional, segundo parte dos estudiosos, já que a aquisição da propriedade dos imóveis públicos não é cabível por usucapião; somente haveria compatibilidade caso o ente que confere a legitimação fundiária seja o mesmo proprietário do bem (MALHEIROS, 2019).

Estas questões acabam por tornar a legitimação fundiária de aplicabilidade incerta no direito brasileiro. Malheiros (2019) indica como possibilidade sua aplicação subsidiária, passível de ser empregada quando, por exemplo, outro instrumento de política fundiária não for mais adequado – por exemplo, quando não houver como se comprovar a quitação de um contrato de compra e venda ou na ausência dos requisitos para a usucapião.

A usucapião, de seu turno, é instituto típico da aquisição do direito real de propriedade, de origem longínqua, que remota ao direito romano; a etimologia da palavra esclarece como se opera, pois deriva das expressões latinas *capio* (tomar) e *usus* (pelo uso), consoante Diniz (2012). Não há transmissão da propriedade entre o proprietário anterior e o usucapiente, mas sim uma aquisição originária da propriedade decorrente do longo tempo da posse.

No direito brasileiro verificam-se quatro espécies de usucapião de bens imóveis, no nível individual, a saber: i) ordinária; ii) extraordinária; iii) especial urbana; e iv) especial rural.

Concede-se a usucapião extraordinária, prevista no Código Civil Brasileiro, na existência de posse sem interrupção ou oposição, com ânimo de dono (*animus domini*), independente do justo título e de sua boa fé, pelo período de quinze anos. Havendo prova de que o usucapiente ali exerce sua moradia ou deu-lhe caráter produtivo, reduz-se o prazo a dez anos (BRASIL, 2002).

A usucapião ordinária, de seu turno, é a modalidade na qual exige-se a presença de justo título e boa-fé para aquisição da propriedade sobre a qual o usucapiente exerceu posse por dez anos; reduz-se o prazo pela metade caso tenha ocorrido registro da aquisição, a título oneroso, do imóvel, posteriormente cancelada, desde que ali tenha sido estabelecida morada dos possuidores ou haja investimento de relevância social e econômica (BRASIL, 2002).

A usucapião especial urbana, por sua vez, foi prevista na Constituição Federal, conforme seu artigo 183, sendo, ademais, regulamentada pelo Código Civil. Para esta, exige-se o lapso temporal de cinco anos, sendo certo que o imóvel deve ser

menor que duzentos e cinquenta metros quadrados e deve ser destinado para moradia. Não se computa a fração ideal para fins de estabelecimento do tamanho (DINIZ, 2012). Além disso, o usucapiente não deve ser proprietário de outro bem.

A usucapião especial urbana subdivide-se, ainda, na chamada “usucapião familiar”, contida no art. 1.242-A, do Código Civil, que ocorre quando, havendo divisão da propriedade com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandona o lar, o usucapiente adquire o domínio pleno decorridos dois anos; assim deve ser pois não corre o prazo de usucapião da vigência do casamento e a separação de fato extingue a sociedade conjugal – não o casamento – diante da ausência de *affectio maritalis*. Os requisitos de finalidade e de tamanho do imóvel são os mesmos da usucapião especial urbana (BRASIL, 2002).

A usucapião especial rural não pode ser considerada como instrumento de regularização fundiária urbana por impossibilidade lógica – exige-se a produtividade da zona rural. Encontra-se prevista no artigo 191 da Constituição Federal e art. 1.239 do Código Civil e pode ser considerada como forma de efetivar-se a função social da propriedade.

Tem-se, portanto, que as diferentes formas de usucapião são instrumentos de regularização fundiária porque, mediante o cumprimento de seus requisitos, constituem-se em títulos de aquisição originária da propriedade. Penaliza-se o prejudicado por ter se quedado inerte em permitir a posse de outrem (DINIZ, 2012), garantindo-se, ademais, segurança jurídica àquele que, com o decorrer do tempo, diante da ausência de oposição, passou a ter ânimo de dono sobre o bem que possuía.

Há, ainda, que se considerar que, em certas circunstâncias, a individualização da propriedade é inviável, em especial nas áreas favelizadas. Como solução para a questão põe-se a usucapião coletiva, que, uma vez reconhecida, institui um condomínio integrado pelos ocupantes da área, na qual cada um é proprietário de uma fração ideal da área. Este instituto encontra previsão no art. 10 do Estatuto da Cidade e impõe como requisito a ocupação da área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos, a ininterrupção, a ausência de oposição e a impossibilidade de individualizar-se os terrenos ocupados por cada um dos possuidores.

Segundo o Núcleo de Direito à Cidade da Universidade de São Paulo (2018), ainda, tem-se que, à época da propositura das primeiras ações de usucapião coletiva, não se cogitava na instituição de propriedade sobre o segundo andar da construção de maneira independente ao terreno. Para este problema, hoje há a discussão sobre o direito real de laje, iniciada em meados de 2016.

Por fim, registra-se que o Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015), ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), tornou o trâmite dos procedimentos de usucapião mais céleres, ao instituir a via extrajudicial para a sua requisição – sem prejuízo do procedimento jurisdicional, imprescindível na existência de impugnação quanto ao pedido.

A concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, por sua vez, geram direitos reais sobre a coisa alheia, registrando-se, inclusive, modificações no Código Civil para que este as contemple. Ambos os institutos são passíveis de aplicação nos imóveis públicos, distinguindo-se apenas pela finalidade de ambos. Enquanto a concessão de uso especial para fins de moradia pressupõe, como o próprio nome permite entrever, a moradia do beneficiário, é possível concessão de direito real de uso de acordo com outras finalidades urbanísticas (MALHEIROS, 2019).

3.6 POTENCIALIDADES, LIMITAÇÕES E RISCOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A irregularidade na posse dos imóveis urbanos é, como dito, um problema inerente do próprio processo de formação e crescimento das cidades brasileiras, razão pela qual não é possível dissociar o estudo da regularização fundiária do entendimento de como se deu a industrialização brasileira (expressão aqui entendida no sentido atribuído por Santos, 1993, conforme exposto no início do capítulo).

Da maneira como se encontra redigida a lei atualmente, afigura-se como maior desafio a necessidade de assegurar-se maiores formas de participação popular no procedimento administrativo das Reurbs, já que a lei carece de estabelecer outros mecanismos para tanto e, por isso, parece relegar a atuação dos beneficiários à mera propositura da Reurb. Viu-se no item 3.4 do presente Capítulo que a interpretação desta Lei deve ser realizada tomando-se o ordenamento jurídico como um todo

organizado e sistêmico; logo, as normas da nova Lei devem ser lidas à luz das regras e princípios instituídos no Estatuto das Cidades que apresenta a participação popular como uma das diretrizes bases.

Nota-se, especialmente no caso da Reurb-S, que a elaboração do projeto de regularização e de implantação de infraestrutura porventura necessária cabe ao ente público, sem que haja de fato um mecanismo garantido de participação popular na feitura do projeto. Pode-se argumentar que o Estatuto da Cidade já contém, em si, algumas medidas (a exemplo das audiências públicas e conferências, conforme artigo 43, BRASIL, 2001a), mas é necessário pensar em modos específicos de aplicá-las aos procedimentos administrativos das Reurb-S e Reurb-E.

A participação popular nos processos e etapas da Reurb, especialmente tratando-se de Reurb-S, não se configura como “favor”, mas, ao contrário, é um imperativo decorrente do próprio Estado Democrático de Direito, da gestão democrática da cidade e do próprio direito à moradia digna.

Neste sentido, ao discorrer sobre a ausência de investimentos públicos em áreas não regularizadas, destaca Rolnik (2006, p. 201) que

Invisíveis para o planejamento e a legislação, as “periferias” e “favelas” do país estão, há décadas, sendo objeto de microinvestimentos em infraestrutura [sic], que, diante da ambigüidade [sic] de inserção legal destes assentamentos à cidade, são vividos por beneficiários e concedentes como favores, a serem recompensados por lealdades políticas. Esse tem sido, inequivocamente, um dos mecanismos mais poderosos de geração de clientelas nas cidades e regiões metropolitanas.

Assim, da maneira como a lei de regularização fundiária encontra-se posta hoje, enfrentam-se alguns riscos, já esboçados neste trabalho. O principal deles é o risco de que as políticas de regularização fundiária se voltem excessivamente aos interesses de arrecadação da Fazenda (de tributos e de preços públicos, como foro e laudêmio), deixando de lado outros investimentos necessários para ampliar o acesso às oportunidades, provoque a gentrificação dos espaços, conduzindo a população para cada vez mais longe do centro das metrópoles – o que, não raro, é acompanhado pelo distanciamento das oportunidades de educação e emprego. A regularização fundiária, portanto, precisa necessariamente estar acompanhada de investimento público que vise garantir a moradia digna e outros direitos fundamentais, sob pena de não atingir seu propósito.

É necessário, ainda, que haja uma política que iniba a especulação imobiliária. Sugere nota técnica do Ministério Público Federal (2018, p. 12) que

Há maneiras de tentar lidar melhor com estes riscos, como a criação de ZEIS, proibindo-se o remembramento de terrenos, concedendo isenção de impostos e taxas para a população mais pobre (agora possuidora de propriedade) e acesso a serviços públicos com preços acessíveis. Esse é um cuidado não presente na legislação, mas que se deve fazer presente na política de planejamento das cidades, evitando-se um processo de gentrificação ou mesmo um retorno à informalidade, diante dos altos custos se manter regularizado.

Os benefícios da regularização fundiária são inconteste, mormente levando-se em consideração a segurança na posse é, conforme as Nações Unidas (1991) *apud* Brasil (2013), uma das principais dimensões do direito à moradia digna. Com efeito, ninguém pode se considerar em uma moradia de fato digna se não tem a segurança de que daquele local não será retirado e não será molestado.

Não fosse isso suficiente, é inconteste que, se muito embora regiões de classes média e alta também sofram com as mazelas das situações de irregularidade, o problema é geralmente agravado nas regiões de baixa renda, sobretudo considerando que a ausência de regularização, não raro, é utilizada como mecanismo de perpetuação da exclusão. Imprescindível, portanto, que as políticas de regularização fundiária representem algo além da concessão de um título, mas estejam voltadas, de igual sorte, para interesses sociais e da coletividade, tais como saneamento básico, transporte público e outras melhorias de infraestrutura, quebrando a lógica de perpetuação do afastamento da população de baixa renda das oportunidades e possibilidades que a cidade pode oferecer-lhe.

3.7 A REURB VISTA COMO INSTRUMENTO DO MERCADO PARA A CRIAÇÃO DE NOVOS ATIVOS FINANCEIROS

A Carta Republicana de 1988 foi um marco na história democrática do país. Fruto do processo de (re)democratização, a Constituição Federal promulgada no dia 5 de outubro de 1988 trouxe para a população a esperança da criação de um Estado de Bem-Estar Social que tinha como pedra angular a prestação universal e gratuita de serviços essenciais como, educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, transporte, lazer, segurança, previdência social, proteção a maternidade, infância, assistência aos desamparados.

Para além, a tutela dos direitos e garantias fundamentais se mostrou um objetivo primordial do Constituinte Originário, podendo-se perceber uma clara preocupação com a proteção, afirmação e promoção dos direitos e garantias individuais. Vejamos: a) a dignidade da pessoa humana passa a figurar como um dos fundamentos da República (art. 1º, inciso III, da CF/88); b) constituem objetivos fundamentais da República Brasileira a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, bem como a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais e regionais (art. 3º, incisos I e III da CF); c) no âmbito internacional, o Estado brasileiro assume constitucionalmente que o princípio da prevalência dos direitos humanos será o pilar das opções políticas do país em suas relações com as demais nações e organismos internacionais (art. 4º, II); d) os artigos 5º e 6º da CF/88 preveem, de maneira não-exaustiva um rol extenso de direitos e garantias fundamentais (individuais e sociais), imodificáveis por natureza (cláusulas pétreas).

Apesar de sua forte inspiração social-democrática, a questão da moradia, deixou de ser tratada como um direito fundamental na Constituição para ser alvo de políticas habitacionais e urbanas que se ocupam em tratar esse direito fundamental como forma de ganhos e fonte de riqueza. Nesse sentido, “esse processo resultou na despossessão massiva de territórios, na criação de pobres urbanos “sem lugar”, em novos processos de subjetivação estruturados pela lógica do endividamento, além de ter ampliado significativamente a segregação nas cidades”. (Rolnik, 2015, p. 15).

Nesse contexto os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme disciplina o art. 1º da Lei 6.015/73, também passaram a ser parte do complexo de instrumentos à serviço do capital, na medida em que no processo de Regularização Fundiária limitou a atuação do Registrador de Imóveis apenas ao Registro, ou seja, a formalização do título. Nesse sentido, Raquel Rolnik esclarece:

[...] a hegemonia da propriedade individual escriturada e registrada em cartório sobre todas as demais formas de relacionamento com o território habitado constitui um dos mecanismos poderosos da máquina da exclusão territorial e de despossessão em marcha no contexto de grandes projetos, sejam eles de expansão de infraestrutura e desenvolvimento urbano, sejam de reconstruções pós-desastres. (ROLNIK, 2015, p. 13)

Para a autora, “a propriedade imobiliária (*real state*) em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro”. (Rolnik, 2015, p. 14)

O mercado financeiro não aceitou a legítima vitória do movimento popular em 1988, mesmo tratando-se apenas de assegurar direitos sociais elementares para a edificação de uma sociedade mais livre, justa e igualitária.

A lógica do mercado neoliberal – cooptação de ativos no máximo grau possível – alcança todos os setores da sociedade. Alcançou os serviços essenciais – “outroza públicos” – e, como não poderia ser diferente, o setor imobiliário também foi profundamente atingido pelas “leis do mercado” com a edição da Lei Federal nº 13.465/2017.

Segundo Hernando de Soto (2001), nos países subdesenvolvidos os imóveis extralegais (leia-se: não registrados) totalizam – em valores da época da pesquisa – 9,3 trilhões de dólares. Portanto, os grandes bancos estão perdendo um setor importante de atividade financeira por conta da irregularidade formal desses imóveis. Imóveis cuja existência jurídico-registral poderia possibilitar o financiamento imobiliário e o consequente endividamento da população nos programas de financiamento habitacional.

Os grandes bancos também deixam de conceder crédito pessoal com garantia de hipoteca – com taxas de juros elevadas – por conta da ausência de matrícula dos imóveis extralegais.

Nesse contexto, a legitimação fundiária com a concessão de titulação de propriedade aos possuidores passa a ser uma necessidade legal para que o mercado financeiro possa obter segurança jurídica para lucrar ainda mais com financiamentos habitacionais e empréstimos pessoais com garantia real.

Assim como ocorreu no processo de transformação dos serviços públicos essenciais em ativos financeiros, a *mass media* também participa ativamente na construção da ideia de que o título é imprescindível para a vida digna do cidadão. Porém, a titulação pura e simples não garante dignidade habitacional sem a contrapartida estatal da implantação de infraestrutura na localidade que for alvo da regularização fundiária.

Defender a ideia de que o título, por si só, garante o direito social à moradia é falácia. Consta na Exposição de Motivos da medida provisória nº 759/2016 que a Reurb possui o condão de garantir aos cidadãos beneficiados pela regularização o fundamental (e constitucional) direito à moradia digna. Mais do que isso, afirma também a referida Exposição que a Reurb, além de ampliar a segurança jurídica em

relação à propriedade do bem pelo cidadão, deve também implementar medidas urbanísticas, ambientais e sociais que permitam aos cidadãos, além da regularização formal dos imóveis, o fomento da função social da cidade. Como um “pedaço de papel” pode, isoladamente, conferir dignidade material?

Segundo Rolnik (2015), a Europa, os Estados Unidos, a América Latina, o Oriente Médio e a Ásia, que são tão diferentes, se igualaram em experiências desastrosas, a partir da primeira década do século XXI, decorrentes do processo vivido nessas regiões onde a ideia da habitação, enquanto direito de todos e dever do Estado, foi transformada em objeto a serviço do capitalismo. A exemplo disso a autora afirma que,

Em países como a Inglaterra e a Holanda, por exemplo, que tiveram fortes Estados de bem-estar-social, a tônica das reformas dos sistemas de habitação foi a privatização – ou mesmo a destruição do estoque de moradia pública e a diminuição considerável. Em seu lugar, estimulou-se a criação de um sistema de financiamento por meio de hipotecas para incentivar a compra da casa própria no mercado privado, e os subsídios passaram a ser destinados à oferta e não mais à demanda. (ROLNIK, 2015, p. 31)

A Lei Federal nº 13.465/2017 tem como objetivo central a concessão de títulos de propriedade, assim como visa desburocratizar os projetos de regularização fundiária, concedendo amplos poderes aos municípios. Cabe aos municípios conferir aos cidadãos – verdadeiros titulares do direito à cidade – participação nos processos de regularização de forma consultiva e deliberativa, adjudicando democracia e atribuindo legitimidade às decisões administrativas e legislativas do município. Afinal, uma das matizes do direito à cidade reside justamente no direito de participar da construção da cidade que queremos para nós e para as futuras gerações (o direito à cidade é, assim como o direito ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado, um direito intergeracional).

Paulo Sérgio Ferreira Filho (2018) confirma a ideia de que a nova Lei da Reurb possui foco específico na titulação, uma vez que a implementação da infraestrutura urbana essencial à regularização não constitui *conditio sine qua non* à concessão do título: é possível, de acordo com o art. 36, §3º, da Lei Federal nº 13.465/2017, que a execução das obras de infraestrutura urbana seja posterior à titulação, sendo necessário apenas que a municipalidade apresente um cronograma de início e conclusão das obras. Não há, para o caso de descumprimento do cronograma, qualquer imposição de penalidade por ato de improbidade administrativa.

Eis a prova nítida de que a contrapartida estatal de criação de melhores condições de vida aos cidadãos é menos importante para o Estado do que a titulação: a concessão do título não gera custos para o Estado (pelo contrário, gera maior arrecadação com a cobrança do Imposto Territorial e Predial Urbano, Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, contribuição de melhoria etc.) e permite ao mercado financeiro captar tais imóveis como garantia real das transações travadas entre os cidadãos e os agentes financeiros (bancos).

Raquel Rolnik (2015) afiança em sua obra “Guerra dos Lugares” que a prevalência da propriedade particular titulada (e registrada) sobre os demais laços com a terra e a moradia (leia-se: posse) amplia, de certa forma, a vulnerabilidade dos hipossuficientes econômicos, pois as maciças políticas de titulação e os programas de regularização e reforma fundiária urbana que deveriam garantir a segurança e promover a arrefecimento da pobreza, na verdade, servem para prolongar as fronteiras do capital.

Desse modo, é possível visualizar que, assim como ocorre com o trespasse dos serviços públicos essenciais à iniciativa privada (por meio do processo de financeirização), o capital também visa ampliar seus horizontes e seu *spread* às custas da cobrança de juros extorsivos em transações pessoais ou imobiliárias que confirmam aos credores (agentes financeiros) a segurança jurídica de apropriação/espoliação do bem imóvel nos casos de inadimplemento do devedor. E o título de propriedade é o documento que permite ao credor obter essa segurança.

David Harvey (2019) explica ainda que a “reurbanização” transformou-se em fenômeno global de reprodução do lucro em larga escala, justificando políticas de gentrificação em nome de projetos urbanísticos puramente capitalistas e promovendo despejos massivos e forçados da população de baixa renda para zonas distantes dos centros urbanos. Assim, a lei da regularização fundiária, da forma como vem sendo implantada, termina muitas vezes por exacerbar, facilitar e até mesmo instrumentalizar os processos de gentrificação e segregação social.

4 O PROJETO “ÁREA LEGAL”

4.1 A ORIGEM DO PROJETO “ÁREA LEGAL”

A fase final do procedimento de regularização fundiária dá-se no Cartório de Registro de Imóveis com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório em que se situe a unidade imobiliária.³⁰ No entanto, a atuação preventiva e proativa do registrador de imóveis deve ser prestada desde o início da tramitação. Dessa forma, os oficiais dos cartórios de registros de imóveis devem, por exemplo, compor conselhos técnicos municipais no âmbito de sua atuação e, a ao lado dos beneficiários, agentes municipais, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, desempenhar papel fundamental por conhecerem a situação registral dos imóveis da sua circunscrição cartorária.

Essa participação do Oficial de Registro é relevante sob dois aspectos: facilita o ingresso do título no fôlio real quando colaboram na instrumentalização do procedimento; e dada a sua atuação como mediador³¹ dos conflitos fundiários.

Em que pese os cartórios estarem sob a responsabilidade de particulares, a sua privatização não retira a natureza pública do serviço notarial e registral. Nos termos do que preceitua o artigo 236, § 3º, da Constituição Federal de 1988, os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, e o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos. Dessa forma, esses agentes são equiparados a servidores públicos para fins civis, penais e administrativos e estão submetidos à fiscalização do Tribunal de Justiça na prática dos seus atos. O órgão fiscalizador das atuações dos

³⁰ Art. 28 da Lei 13.465/2017: “A Reurb obedecerá às seguintes fases: I – requerimento dos legitimados; II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; III – elaboração do projeto de regularização fundiária; IV – saneamento do processo administrativo; V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI – expedição da CRF pelo Município; e VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana”.

³¹ Provimento nº 67/2018 do CNJ disciplina conciliação e mediação em cartórios. PROVIMENTO CONJUNTO Nº CGJ/CCI-22/2019. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro no Estado da Bahia.

delegatários, ou seja, dos oficiais de registros públicos é a Corregedoria do Tribunal de Justiça do seu respectivo Estado.

A atuação deste órgão correicional, entretanto, não se resume à atividade fiscalizatória e punitiva, sendo também competente para uniformizar os procedimentos no âmbito das serventias notariais e de registros, motivo que ensejou a atuação na orientação dos responsáveis pelas serventias extrajudiciais da Bahia no trâmite cartorário dos processos de regularização fundiária do Estado,

Como consequência dessa competência uniformizadora, a Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – CCI, durante a 2ª Reunião do Fórum Fundiário dos Corregedores Gerais da Justiça do MATOPIBA³², lançou o Projeto denominado “Área Legal”, cuja proposta é aclarar os desígnios da novel legislação – Lei nº 13.465/2017 - a todos os envolvidos no procedimento formal de regularização, nos seguintes termos:

O projeto visa a qualificação teórico-prática de delegatários (Tabeliães e Registradores de Imóveis) das serventias extrajudiciais das comarcas de entrâncias inicial e intermediária, do Estado da Bahia; prefeitos; vereadores; servidores públicos municipais; e demais agentes políticos e/ou administrativos a quem compete a aprovação, concepção, formulação do modelo e execução, além do trâmite do procedimento administrativo, com vistas à expedição do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), e consequente registro do título de domínio no Cartório de Registro de Imóveis; advogados e demais cidadãos interessados”³³ (TJ/BA, 2019).

³² Segundo definição da Embrapa: “A expressão MATOPIBA resulta de um acrônimo criado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia. Essa expressão designa uma realidade geográfica que recobre parcialmente os quatro estados mencionados, caracterizada pela expansão de uma fronteira agrícola baseada em tecnologias modernas de alta produtividade.” Disponível em: <https://www.embrapa.br/gite/>. Acesso em: 11 set. 2019.

³³ Disponível em: <<http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/projeto-area-legal-promove-debates-sobre-regularizacao-fundiaria-em-mais-seis-comarcas-e-lanca-cartilha-sobre-o-tema/>>. Acesso em 11 de setembro de 2019

Figura 1: Layout do Projeto “Área Legal”, desenvolvido pela CCI – TJ/BA.



Fonte: site do TJ/BA.

Os contornos do projeto foram estabelecidos no Termo de Cooperação Técnica firmado entre a CCI e o município baiano de Conceição do Coité. O instrumento se fundamentou no art. 6º da CF/88 (que assegura a moradia como direito social), e no art. 182, *caput*, também da Carta Política, notadamente no que diz respeito à execução da política de desenvolvimento urbano a cargo do Poder Público Municipal na ordenação das cidades e regular ocupação do solo.

O Termo de Cooperação trouxe como premissas: a) o artigo 6º da Constituição Federal de 1988, segundo o qual o direito à moradia constitui direito social humano fundamental e deverá ser assegurado pelos poderes constituídos, em respeito ao princípio da valorização da dignidade da pessoa, considerado um dos pilares que justificam a própria República Federativa do Brasil, de acordo com o art.1.º, inciso III, da CF/88; b) o regramento estabelecido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no que diz respeito à regularização fundiária, sobretudo na construção da correta execução da política urbana de ocupação do solo e ordenação das cidades (art.182,

CF/88); e c) o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU n.º11³⁴, estabelecido pela Organização das Nações Unidas, em Conferência ocorrida no dia 15 de setembro de 2015, na Cidade de Nova Iorque (EUA).

Nos termos do Acordo Cooperativo, coube à Corregedoria do Tribunal de Justiça da Bahia a normatização procedimental da Regularização Fundiária no Estado, visando conferir uniformidade operacional aos procedimentos de regularização nos cartórios. A CCI buscou, portanto, expedir orientações no que tange à aplicabilidade da Lei Federal nº 13.465/2017.

Sendo a Corregedoria órgão fiscalizatório, de controle e de orientação das serventias extrajudiciais – de abrangência estadual, restou legitimada a formalização do Termo de Cooperação, visando o estreitamento das relações entre os Municípios, os Cartórios extrajudiciais, as entidades, associações e organizações da sociedade civil de interesse público que tenham por objetivo atividades nas áreas de habitação social. Ademais, a Corregedoria das Comarcas do Interior propôs, nessa iniciativa, a redução das ações judiciais decorrente de conflitos fundiários urbanos.

No dia 03 de maio de 2019 foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico do Estado da Bahia nº 2.370, Cad. 1/Página 182, o Termo de Cooperação Técnica

³⁴ Objetivo de Desenvolvimento Sustentável da ONU 11: “Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. 11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas; 11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos; 11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países; 11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo; 11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade; 11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros; 11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência; 11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento; 11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis e 11.c Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.” (ONU, 2020)

firmado entre a Corregedoria da Comarca do Interior do Tribunal de Justiça da Bahia (CCI) e o Município de Conceição do Coité (vide Anexo B), marcando oficialmente a formalização que daria os primeiros contornos do Projeto denominado Área Legal.

Para dar maior visibilidade e explicações acerca do Projeto “Área Legal” e orientar os futuros eventos, o TJ/BA, no dia 5 de junho 2019, publicou no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia uma cartilha³⁵ sobre o tema atinente à regularização fundiária, as atribuições dos municípios, as modalidades de Reurb, benefícios da regularização e principais regulamentações.

4.2 O PROCESSO DE DIFUSÃO DO PROJETO “ÁREA LEGAL” NO INTERIOR DO ESTADO DA BAHIA E O DISCURSO ECONÔMICO COMUM

O Projeto Área Legal no ano de 2019 abrangeu 18 cidades: Conceição do Coité³⁶; Casanova³⁷; Lençóis³⁸; Amargosa³⁹; Una⁴⁰; Livramento de Nossa Senhora⁴¹; Campo Formoso⁴²; Santo Estêvão⁴³; Queimadas⁴⁴; Itapetinga⁴⁵; Canavieiras⁴⁶;

³⁵ A Cartilha segue anexa ao presente trabalho.

³⁶ Fundado em 09 de maio de 1855 e emancipado em 07 de julho de 1933, Conceição do Coité é um município brasileiro do estado da Bahia localizado na mesorregião do nordeste baiano. Dista 224,6 quilômetros da capital baiana. Sua população, segundo o censo demográfico oficial do IBGE (2010), é de 62.040 habitantes. Tem como principal atividade econômica o cultivo do sisal (maior produtora do estado). Foi a primeira Comarca que recebeu o Projeto “Área Legal” no dia 24 de maio de 2019.

³⁷ Fundada em 20 de junho de 1879, a cidade de Casa Nova situa-se no semiárido nordestino. Dista 572 quilômetros da capital. Possui 64.944 habitantes (IBGE 2010). Foi apontada em 2005, pela pesquisa do IBGE, como a maior possuidora de rebanho de caprinos da Bahia. A cidade faz parte da Região Administrativa Integrada de Desenvolvimento do Polo Petrolina e Juazeiro e hoje se destaca pela produção de vinhos. Foi a segunda cidade do estado da Bahia a receber o Projeto “Área Legal”, em evento ocorrido no dia 11 de junho de 2019.

³⁸ Fundado em 1844, Lençóis é um município baiano localizado na Chapada Diamantina. Dista 410 quilômetros de Salvador. Possui 10.368 habitantes (IBGE, 2010). A cidade surgiu em meados do século XIX, com a atividade garimpeira, e atualmente é um dos mais procurados destinos turísticos do estado (destaca-se, na região, o Parque Nacional da Chapada Diamantina). Foi a terceira cidade a receber o Projeto “Área Legal”, em 11 de julho de 2019.

³⁹ Amargosa foi fundada em 19 de junho de 1891 e localiza-se na mesorregião do Centro-Sul baiano. Dista 269 quilômetros da capital baiana. Possui 34.351 habitantes (IBGE, 2010) e sua economia é predominantemente agropecuária. Foi a quarta cidade a receber o Projeto “Área Legal”, em evento ocorrido em 17 de julho de 2019.

⁴⁰ Una é um município baiano fundado em 02 de agosto de 1890 (e emancipado em 01 de janeiro de 1939). A cidade de Una dista 503 quilômetros da capital do estado. Sua população é de 24.110 habitantes (IBGE, 2010) e a economia é baseada a agricultura. Foi a quinta cidade a implantar o Projeto “Área Legal”. O evento ocorreu na Câmara de Vereadores da comarca no dia 18 de julho de 2019.

⁴¹ Fundada em 1715 e emancipada em 06 de outubro de 1921, Livramento de Nossa Senhora localiza-se no sudoeste baiano, mais precisamente a 606 quilômetros da cidade de Salvador. A população é de 42.693 habitantes (IBGE, 2010). Sua principal atividade econômica reside na fruticultura. Foi a sexta cidade visitada pelo Projeto “Área Legal”, em evento ocorrido no dia 23 de julho de 2019.

⁴² Fundado em 28 de julho de 1880, Campo Formoso é um município baiano distante 401 quilômetros da capital do estado. A economia da cidade baseia-se no comércio de esmeraldas extraídas de seus

Gandú⁴⁷; Prado⁴⁸; Santa Cruz de Cabrália⁴⁹; Conde⁵⁰; Ribeira do Pombal⁵¹; Sento Sé⁵² e Uauá⁵³.

garimpos. A população é de 66.616 habitantes (IBGE, 2010). Foi a sétima cidade a implantar o Projeto “Área Legal”, em 26 de julho de 2019.

⁴³ Fundado em 12 de junho de 1921, o município baiano de Santo Estêvão dista 148 quilômetros da capital baiana. Sua economia cresceu em virtude de fábricas que se instalaram na cidade. Sua população é de 47.880 habitantes (IBGE, 2010). Foi a oitava cidade a implantar o Projeto “Área Legal”, no dia 01 de agosto de 2019.

⁴⁴ Fundada em 22 de junho de 1884, a cidade de Queimadas localiza-se na mesorregião do nordeste baiano (localiza-se a 302 quilômetros de Salvador). Sua população, segundo censo oficial do IBGE (2010) é de 24.602 habitantes. Queimadas foi a nona cidade a receber o Projeto “Área Legal”, em evento ocorrido no dia 02 de agosto de 2019.

⁴⁵ Fundado em 12 de dezembro de 1952, o município de Itapetinga localiza-se na mesorregião do Centro-Sul Baiano. Dista 562 quilômetros da capital baiana. A cidade que já foi conhecida como “a capital da pecuária”, segundo a pesquisa do IBGE de 2006, hoje está entre os municípios mais industrializados do estado. Sua população é de 68.273 habitantes (IBGE, 2010). Itapetinga foi a décima cidade alvo de expansão do Projeto “Área Legal” – o evento ocorreu no dia 05 de agosto de 2019.

⁴⁶ Fundado em 13 de dezembro de 1832, Canavieiras é um município litorâneo localizado no sul do estado da Bahia. Dista 559 quilômetros da capital baiana. Possui uma população de 32.336 habitantes (IBGE, 2010). O município – que tem como atividades econômicas a agropecuária, a pesca e a carcinicultura, foi, no dia 22 de agosto de 2019, a décima primeira cidade alvo de expansão do Projeto “Área Legal”. A regularização em Canavieiras foi instrumentalizada via Decreto Municipal nº 248, de 18 de dezembro de 2019.

⁴⁷ Fundada em 28 de julho de 1958, a cidade baiana de Gandu situa-se na microrregião de Ilhéus-Itabuna, dentro da mesorregião do sul baiano. Dista 295 quilômetros da capital baiana. Sua população é de 30.336 habitantes (IBGE, 2010). O município cresceu em decorrência da busca de terras férteis para o cultivo do cacau. Foi, no dia 23 agosto de 2019, a décima segunda cidade objeto de expansão do Projeto “Área Legal”.

⁴⁸ Fundada em 02 de agosto de 1896 (há 123 anos), a cidade baiana de Prado – considerada por muitos o “caribe brasileiro” – localiza-se no Sul da Bahia, distante 789 quilômetros da capital baiana. Sua economia é baseada na agricultura, extração, pecuária, pesca e turismo. A população é de 27.627 habitantes (IBGE, 2010). Foi a décima terceira cidade objeto de expansão do Projeto “Área Legal”, em evento ocorrido no dia 10 de setembro de 2019.

⁴⁹ Fundada em 23 de julho de 1564 e emancipada em 30 de março de 1938, a histórica cidade da “costa do descobrimento”, Santa Cruz de Cabrália – localizada na mesorregião do sul baiano – dista 755 quilômetros de Salvador. A economia de Cabrália é baseada no turismo. Sua população possui 26.264 habitantes (IBGE, 2010). Foi a décima quarta cidade a aderir ao projeto “Área Legal” em evento ocorrido no dia 11 de setembro de 2019.

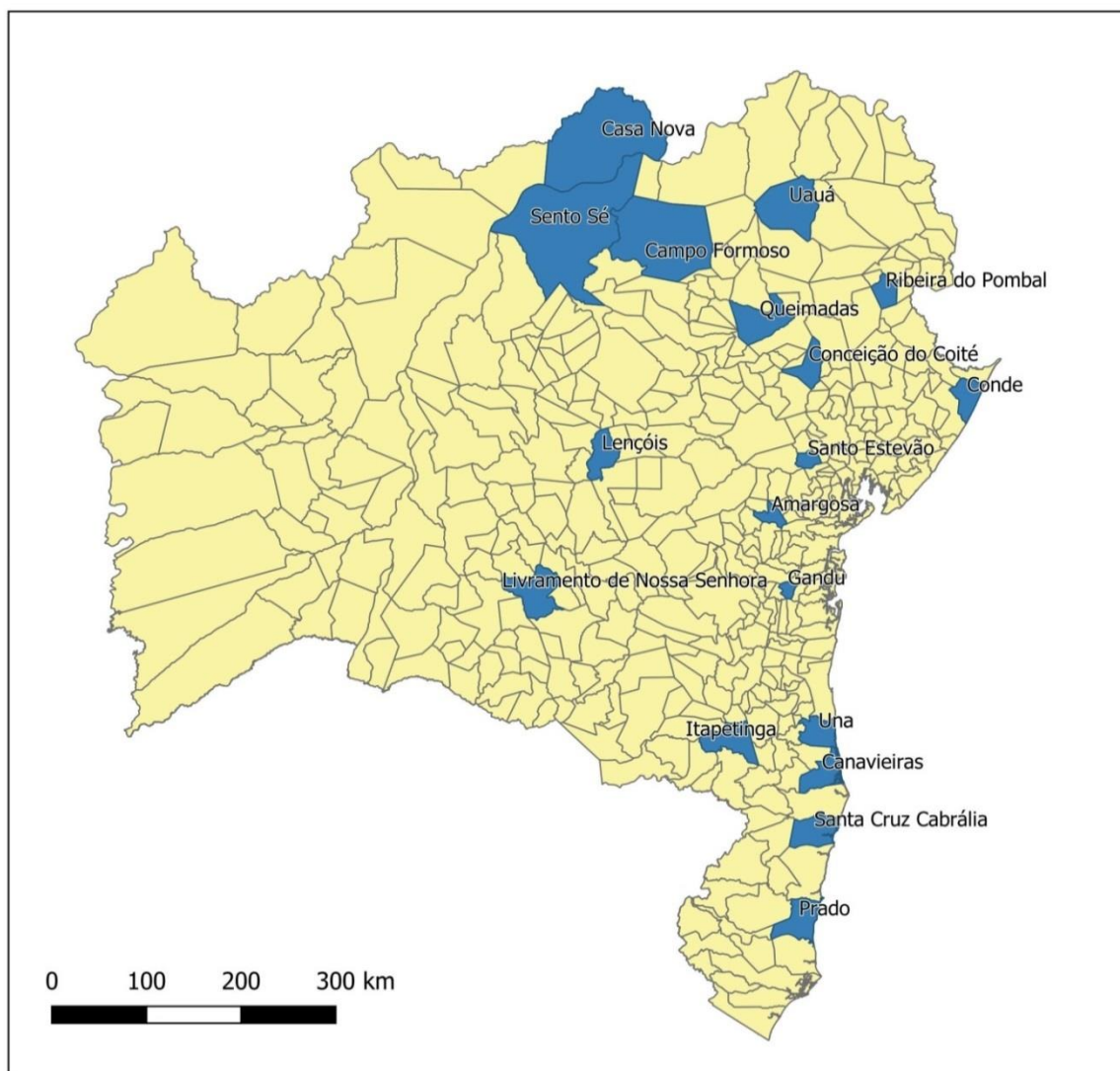
⁵⁰ Fundado em 10 de agosto de 1935, Conde é um município baiano conhecido como a “capital da linha verde”. Dista 187 quilômetros de Salvador. Sua população é de 23.620 habitantes (IBGE, 2010). A economia da cidade é voltada para o turismo. Foi a décima quinta cidade a aderir ao projeto “Área Legal” em evento ocorrido no dia 13 de setembro de 2019. A Reurb em Conde foi instrumentalizada via Decreto Municipal nº 50 de 2019, de 24 de setembro de 2019 que criou o Projeto “Conde Morada Legal” (assinado no mesmo dia da implantação do projeto na comarca).

⁵¹ Fundada em 1667 e emancipada em 1933, a cidade de Ribeira do Pombal situa-se em um entroncamento entre Salvador e a região do Rio São Francisco. Dista 271 quilômetros da capital baiana. Sua população é de 47.512 habitantes (IBGE, 2010). Segundo o IBGE (2014), o município é o maior produtor de mel de abelhas do estado da Bahia e o 7º maior do Brasil. A economia da cidade também é voltada para a agricultura e a pecuária. Foi a décima sexta cidade a receber o Projeto “Área Legal” em evento ocorrido no dia 25 de setembro de 2019.

⁵² Fundada em 1832 e emancipada em 06 de julho de 1832, a cidade de Sento Sé localiza-se no norte da Bahia, às margens do Lago de Sobradinho, na região do São Francisco. Distante 689 quilômetros de Salvador, sua população é de 37.425 habitantes (IBGE, 2010). A descoberta de ametistas, em 2017, atraiu garimpeiros de várias regiões do país, ampliando o comércio de pedras preciosas na cidade. Foi a décima sétima cidade a receber o projeto “Área Legal”, em evento ocorrido no dia 26 de setembro de 2019.

⁵³ Fundada no século XIII e emancipada em 09 de julho de 1926, a cidade de Uauá, no estado da Bahia, situa-se no semiárido baiano, distante 438 quilômetros de Salvador. Sua população é de 24.249 habitantes (IBGE, 2010). A cidade é conhecida nacionalmente como a “capital do bode” e a economia de subsistência é sustentada pela caprinocultura. Foi a décima oitava – e última – cidade a perfilar o

Figura 2: Mapa do Estado da Bahia com a localização geográfica das 18 cidades abrangidas pelo Projeto “Área Legal”.



Fonte: IBGE, 2010.

Elaboração: CARVALHO, Silvana de Sá. 2020.

Dos municípios atendidos pelo Projeto do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, cinco cidades pertencem à mesorregião do sul baiano (Canavieiras, Una, Santa Cruz de Cabrália, Gandu e Prado); quatro cidades pertencem à mesorregião do centro-sul baiano (Itapetinga, Lençóis, Amargosa e Livramento de Nossa Senhora); duas cidades pertencem à mesorregião do Vale do São Francisco da Bahia (Casa Nova e Sento Sé); cinco cidades pertencem à mesorregião do nordeste baiano (Conde, Queimadas, Conceição do Coité, Ribeira do Pombal e Uauá); e duas cidades pertencem à mesorregião do centro-norte baiano (Campo Formoso e Santo Estêvão).

Projeto “Área Legal” em 2019. A Reurb em Uauá foi regulamentada via Decreto Municipal nº 997/2019 de 02/09/2019.

O critério de instauração do Projeto nos municípios, majoritariamente, deu-se por iniciativa dos Registradores de Imóveis, embora pudesse ser proposto pelos gestores municipais, entidades, associações e organizações da sociedade civil de interesse público que tenham por objetivo atividades nas áreas de habitação social, de forma a reduzir as demandas e conflitos fundiários urbanos.

Preliminarmente, importante ressaltar que, na grande maioria dos municípios integrantes do Projeto, existe a incidência de conflitos relacionados à questão fundiária⁵⁴. Esse dado é relevante para direcionar os procedimentos a serem adotados em cada município, conforme as suas peculiaridades. O Estado da Bahia, v.g., é o 4º Estado da Federação no ranking dos Estados com maior número de conflitos por terra no Brasil, ficando atrás somente do Maranhão (1º lugar do ranking), do Pará (2º do ranking) e do Estado do Amapá (3º do ranking) - conforme apontou estudo da Comissão Pastoral da Terra (CPT)⁵⁵ entre os anos de 2001 a 2015 (Ver Gráfico 1).

⁵⁴ No município de Casa Nova e Campo Formoso, as comunidades tradicionais vivem um processo de resistência na defesa de seus territórios em decorrência da instalação de parques eólicos que provocam a expulsão dos moradores de suas casas.

Casa Nova, ainda, juntamente com Santo Estêvão e Sento Sé, são cidades com registro marcantes de despossessão para a construção de barragens, com impactos que ultrapassam os aspectos econômicos e geográficos e transcendem as dimensões socioculturais e socioafetivas em relação ao território.

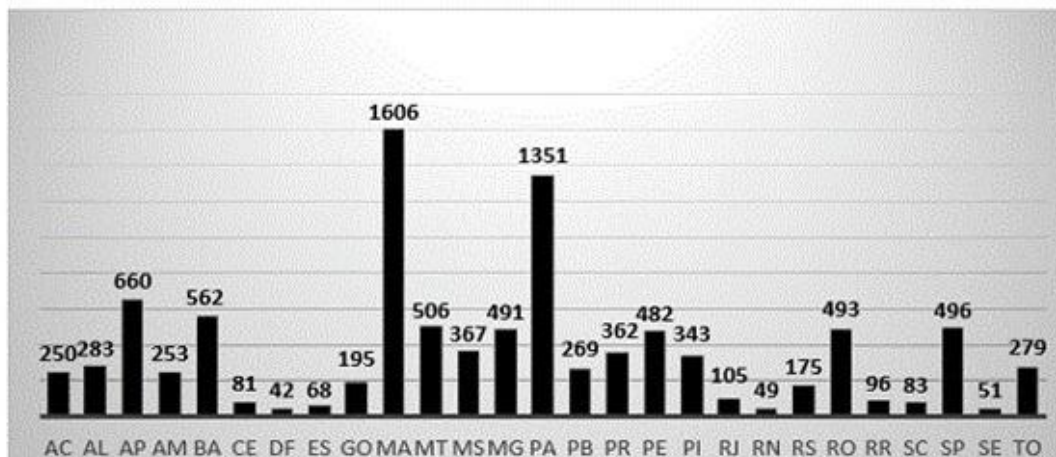
Nas cidades de Una, Ribeira do Pombal e Prado, os conflitos envolvem as comunidades indígenas. São lutas por demarcação de TI, reintegração de posses, e a tensão de serem retirados de suas terras – uma vez que não existe plano para a sua realocação ou assistência do Estado, os coloca em situação de absoluta vulnerabilidade.

Na cidade de Lençóis, a comunidade Quilombolas de Luna, desde que foi certificada como território quilombola, passou a ser alvo de violências e ameaças.

No município de Livramento de Nossa Senhora, um projeto de irrigação ocasionou a desterritorialização-reterritorialização dos moradores e as famílias foram expulsas sem direito a nenhuma indenização, porque não possuíam propriedade plena, pois eram meeiros, posseiros e arrendatários. Essas pessoas foram obrigadas a se deslocarem para a periferia da cidade e cidades vizinhas.

Em Santa Cruz de Cabrália e Canavieiras existem movimentos de resistência no enfrentamento de conflito com os proprietários das fazendas locais. Há ainda uma batalha fundiária travada por conta da existência de reserva extrativista, turismo desordenado, grilagem de terras e pressões especulativas do mercado imobiliário.

⁵⁵ A Comissão Pastoral da Terra (CPT) nasceu em junho de 1975, durante o Encontro de Bispos e Prelados da Amazônia, convocado pela Conferência Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB), realizado em Goiânia (GO). Foi fundada em plena ditadura militar, como resposta à grave situação vivida pelos trabalhadores rurais, posseiros e peões, sobretudo na Amazônia, explorados em seu trabalho, submetidos a condições análogas ao trabalho escravo e expulsos das terras que ocupavam. Disponível em <https://www.cptnacional.org.br/sobre-nos/historico>. Acesso em: 22 jan. 2020.

Gráfico 1: Conflitos por terra por estado brasileiro (2001-2005)

Fonte: CTP, 2010.

Com efeito, Milton Santos assevera que “é um equívoco pensar que problemas urbanos podem ser resolvidos sem a resolução da problemática social. É esta que comanda e não o contrário” (SANTOS, 2009, p.125). Nesse sentido, a investigação dos processos de produção do espaço cidade, das suas origens, memórias, peculiaridades, contradições, diversidades e movimentos sociais podem auxiliar na escolha das melhores estratégias de planejamento das políticas públicas de reordenamento do solo urbano no âmbito de cada município, conforme as suas especificidades.

Os conflitos de terras são balizas a nortear os possíveis instrumentos jurídicos a serem aplicados (ou não) ao caso concreto. Em casos tais, a participação é de relevante monta no desenvolvimento democrático do reordenamento do solo. Da mesma forma, os movimentos sociais contra-hegemônicos de luta por habitação nesses municípios denotam que há insurgências importantes que reforçam a identidade dos moradores locais como agentes protagonistas no processo de regularização fundiária dos municípios.

De acordo com o critério do IBGE (2010), são *pequenas* as cidades que possuem até 100.000 habitantes; são *médias* aquelas cujo contingente populacional varia entre 100.000 a 500.000 habitantes; aquelas que possuem acima de 500.000 habitantes são consideradas cidades *grandes*. Considerando tais parâmetros, pode-se concluir que 100% das cidades participantes do Projeto são cidades pequenas, ou seja, possuem até 100.000 habitantes, conforme se verifica no quadro abaixo:

Quadro 1: População das 18 cidades integrantes do Projeto

Cidades	População em 2010	População Estimada 2019
Conceição do Coité	62.040	66.612
Casa Nova	64.940	71.969
Lençóis	10.368	11.409
Amargosa	34.351	37.241
Una	24.110	19.002
Livramento de Nossa Senhora	42.693	45.732
Santo Estêvão	47.880	52.850
Campo Formoso	66.616	71.206
Queimadas	24.602	25.439
Itapetinga	68.273	76.147
Canavieiras	32.336	31.099
Gandu	30.336	32.403
Prado	28.174	27.627
Santa Cruz Cabrália	26.264	27.778
Conde	26.264	25.837
Ribeira do Pombal	47.518	53.807
Sento Sé	37.425	40.684
Uauá	24.294	24.240

Fonte: IBGE, 2010.
Elaboração própria.

Pois bem, estabelecidas as linhas iniciais, propõe-se agora a averiguação dos discursos proferidos pelos agentes envolvidos nos eventos de expansão do Projeto “Área Legal” no interior do estado da Bahia. As mensagens proferidas nos eventos ocorridos nas 18 cidades do interior baiano seguem a ideologia dominante – baseada no modelo federal de viés econômico, e que foi referenciada na reprodução dos discursos e mensagens reproduzidas nas leis e decretos municipais.

A Teoria Econômica de Hernando de Soto predominou em quase todos os discursos. A ideia segundo a qual o mercado é “aquecido” pela titulação individual esteve presente em todas as palestras ministradas nas 18 cidades que participaram do Projeto, configurando a regularização como sinônimo de circulação de riquezas, ressaltando a importância econômica da titulação individual como bem financiável, estimulando o empréstimo com garantia imobiliária (hipoteca) junto aos agentes financeiros. Ademais, os problemas fundiários locais foram relacionados exclusivamente à ausência de imóveis escriturados e não registrados. Para além, o interesse arrecadatário do Fisco decorrente da formalização dos imóveis no fôlio real cartorário também foi lembrado pela municipalidade como consequência positiva da

regularização fundiária (não se pode olvidar que, uma vez regularizados os imóveis, os municípios passam a receber com maior intensidade o Imposto Predial Territorial Urbano e os impostos decorrentes das operações imobiliárias que se sucederem perante os cartórios de registros de imóveis, a exemplo do ITIV). Vejamos:

“Estamos fazendo essa maratona no interior para que as pessoas se conscientizem dos benefícios da regularização do seu imóvel. **Você tem uma escritura que está registrada, você pode ir ao banco fazer uma hipoteca, ter um empréstimo e aquecer a economia local.**” (Corregedor das Comarcas do Interior do Estado da Bahia na cidade de Coité⁵⁶).

“**Um programa como este tem uma importância grande. No momento que você regulariza seu imóvel, você pode fomentar renda, incrementar o emprego. A regularização do imóvel permite tomar empréstimos no banco, melhorar sua casa e ter uma qualidade de vida melhor.**” (Corregedor das Comarcas do Interior do Estado da Bahia na cidade de Campo Formoso⁵⁷).

“[...] **proporcionar felicidade daquele que até então esperava receber um título em suas mãos, título esse que vai lhe dar segurança jurídica e a oportunidade de ver seu imóvel valorizado e também de obter junto aos agentes financeiros o financiamento desejado para sua subsistência.**” (Presidente da Associação de Notários e Registradores do Estado do Mato Grosso na cidade de Santo Estêvão)

“Isso, com certeza, vai ajudar no desenvolvimento, porque, **além de conceder o título – a escritura, também abre-se espaço para investimento.**” (Prefeito Municipal de Gandu⁵⁸)

“[...] trazer a possibilidade, justamente, de você ter **acesso a linhas de crédito** para poder empreender, para poder trabalhar a terra, para cultivar, para ter acesso a uma educação melhor para seus filhos, [...]”. (Registrador de Imóveis na cidade de Prado⁵⁹)

E isso vai ser muito bom para o município: **quem não quer ter sua área regularizada? E com isso o município ganha muito com a arrecadação. É muito importante para nós.** (Prefeito de Santa Cruz de Cabralia).

“A Reurb, antes de mais nada, é um instrumento da política pública que considero dar mais dignidade às pessoas; (...) **movimenta a economia da cidade e faz com que as pessoas tenham acesso ao crédito**, tenham a possibilidade de reformar sua casa, de construir uma casa, enfim, de construir um futuro melhor para os seus filhos, para os seus netos”. (Prefeito da cidade de Conde⁶⁰)

“[...] **essa pessoa não pode, por exemplo, pegar um crédito em uma instituição financeira para construir, para ampliar esse imóvel, não pode vender esse imóvel; se houver um comprador interessado, mesmo com crédito aprovado, se o imóvel não estiver regularizado o banco não**

⁵⁶ O Decreto Municipal nº 2619, de 21 de novembro de 2019, regulamentou o procedimento de Reurb em conceição do Coité.

⁵⁷ Esse município é um dos primeiros a deflagrar o processo da Reurb por meio do Programa denominado “Casa Legal” e, na ocasião, foram entregues dez títulos aos moradores.

⁵⁸ O Poder Legislativo de Gandu editou a Lei Municipal nº 1420/2019, publicada no Diário Oficial do Município de Gandu no dia 10 de setembro de 2019, para dispor sobre a regularização fundiária no âmbito municipal.

⁵⁹ De acordo com o Diário Oficial da cidade de Prado/BA – publicado no dia 02 de outubro de 2019, o Decreto 082/2019 autorizou a regularização fundiária urbana de interesse social no Conjunto Habitacional Alamedas do Quati, por meio de procedimento a ser instaurado com fundamento no art. 13, inciso I, e arts. 23 e 32 da Lei Federal nº 13.465/2017.

⁶⁰ Em Conde, a Reurb foi instrumentalizada pelo Decreto Municipal nº 50, de 24 de setembro de 2019. O aludido instrumento normativo foi assinado no mesmo dia da implantação do Projeto na comarca.

empresta. Então o objetivo é isso”. (Registrador de Imóveis na cidade de Ribeira do Pombal⁶¹)

As ideias de que a titulação individual é condição para a cidadania; de que a dignidade é consequência do registro de propriedade imobiliária; de que o direito social à moradia resume-se à titulação; de que a regularização fundiária é a uma questão meramente documental junto ao cartório de imóveis, foram alguns dos vieses apresentados nos elóquios oficiais. Vejamos:

“[...] projetos como esse que têm o fim de regularizar, na realidade tem um cunho social importante, então **vem trazer dignidade para as pessoas e trazer segurança jurídica para aquele que tem propriedade para aquele que ocupa o imóvel e a regularização de um modo bem simples é a questão da documentação das terras junto ao cartório de imóveis é importante eu vejo essas atitudes desse projeto como um veiculador de dignidade da pessoa humana traduzido no direito de propriedade** (Promotor de Justiça na cidade Casa Nova/BA).

“Isso vai atacar um dos principais problemas que a gente tem. Hoje do ponto de vista da política urbana e do **direito à cidade que é o Direito à propriedade.**” (Prefeito Municipal de Amargosa)

“[...] esse momento é um momento um ponto de partida a partir de então nós vamos de fato mobilizar todas as nossas equipes **para que de fato concretize o direito social a moradia que será com a titulação dos imóveis e o seu consequente registro.**” (Procurador do município na cidade de Una)

“Ter uma escritura na mão, isso é respeito, é cidadania, é cuidar das pessoas .” (Prefeita da cidade de Campo Formoso⁶²).

“Não deixe de aproveitar essa oportunidade, oportunidade esta ímpar **em ser verdadeira proprietária de um bem imóvel até então desconhecido pelo poder público** dessa forma você passa de mero possuidor a um **ingressarem nesse maravilhoso mundo novo no qual o seu imóvel sua família tornar** proprietário que é reconhecido inclusive pelo Poder Público.” (Professor de cursos de integração jurídica e pós-graduação no Brasil e no exterior, na cidade de Queimadas⁶³)

“O Área Legal tem o objetivo de mostrar a população que é possível regularizar, é possível ter o papel em seu nome como se diz de papel passado no cartório para garantir que **você não é só um mero posseiro, mas que você é o detentor do direito de propriedade, ou seja, você é o dono aos olhos da Lei e da população.**” (Registrador de Imóveis na cidade de Prado)

⁶¹ O Projeto “Área Legal”, nesta cidade culminou no Programa “Pombal Legal” e foi instituído por intermédio da Lei complementar Municipal nº 091, de 24 de setembro de 2019.

⁶² A Lei Municipal nº 047, de 06 de dezembro de 2018 de regulamentou a Reurb em Campo Formoso.

⁶³ O município de Queimadas, na Bahia, editou a Lei Municipal nº 156/2019 e os Decretos nº 580 e 581, ambos de 15 de outubro de 2019, como instrumentos normativos para a Regularização das áreas da sua circunscrição. A prefeitura desenvolveu o programa municipal denominado “Imóvel Legal Reurb” e promoveu no dia 24 de janeiro de 2020 a entrega de 24 Certidões de Regularização Fundiária (CRF) aos moradores.

Percebe-se, pelo exposto, que esse modelo neoliberal de captação de territórios para inserção no mercado imobiliário vai se capilarizando nas cidades baianas e nas respectivas políticas urbanas de moradia. Com efeito, não se pode resumir regularização fundiária à titulação individual. O título é importante, mas o Projeto “Área Legal” deve incutir no consciente coletivo a noção de contrapartida do município: o título, por si só, em nada agrega à vida do indivíduo se este não for efetivamente beneficiado pela infraestrutura básica que lhe permita uma existência digna. Nesse ponto, o discurso do “Área Legal” deve ser re(construído) no sentido de elaborar uma agenda mais ampla capaz de promover uma regularização fundiária voltada para a melhoria das cidades, reduzindo o espectro de importância conferida ao título formal de propriedade.

4.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS E PERSPECTIVAS FUTURAS

A análise dos dados coletados mostra que o Projeto “Área Legal” tem surtido efeitos normativos relevantes. Isso porque em nenhum dos 18 municípios – exceto Campo Formoso/BA até a data do evento – havia lei ou decreto executivo regulamentando o procedimento da Reurb. O Projeto finaliza o ano de 2019 com o seguinte resultado: das 18 comarcas visitadas, em 08 delas a municipalidade editou ato normativo (lei ou decreto).

Quadro 2: Produção normativa regulamentadora do procedimento da Reurb após o Projeto “Área Legal”

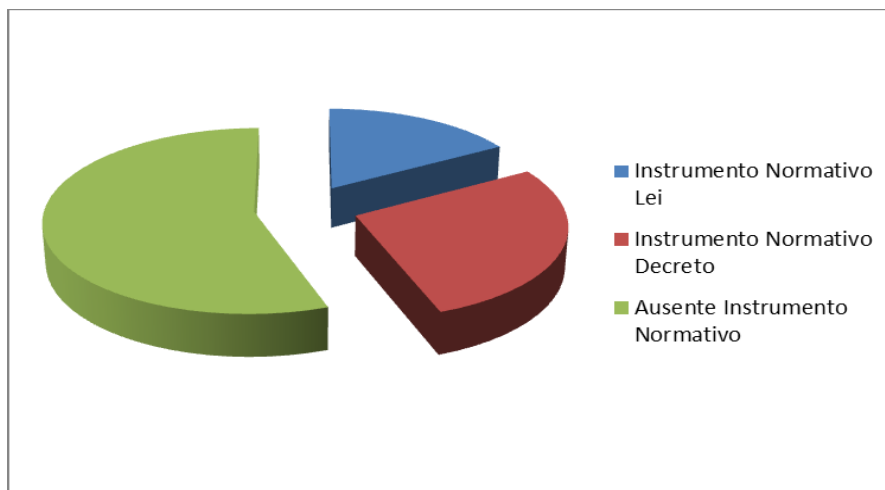
Município	Instrumento Normativo	Data da Publicação do Diário Oficial do Município
Gandu	Lei Municipal nº 1420/2019	10 de setembro de 2019
Conde	Decreto nº 50/2019	24 de setembro de 2019
Ribeira do Pombal	Lei Complementar Municipal nº 091/2019	24 de setembro de 2019
Uauá	Decreto nº 997/2019	06 de setembro de 2019
Prado	Decreto nº 082/2019	02 de outubro de 2019
Queimadas	Lei Municipal nº 156/2019 e os Decretos nº 580 e 581	15 de outubro de 2019
Canavieiras	Decreto nº 248/2019	18 de dezembro de 2019
Conceição do Coité	Decreto Municipal nº 2619	21 de novembro de 2019

Fonte: Diários Oficiais dos Municípios (vide Anexo A).
Elaboração própria.

A Lei Federal nº 13.465/2017 autoriza a regulamentação do procedimento da Reurb por duas formas de instrumento normativo: lei ou decreto. Analisando as opções adotadas pelas cidades após a implantação do Projeto “Área Legal”, pode-se verificar que em apenas 16,66% das comarcas visitadas houve a participação do Poder Legislativo na elaboração da Lei que trata sobre a regularização fundiária. Por outro lado, aproximadamente 27,77% regulamentaram o instituto por meio de Decreto Municipal. Dessa forma, conclui-se que a atuação do Poder Executivo isoladamente preponderou em relação ao legislativo. Ademais, 55,55% das cidades participantes do projeto, até o presente momento, não avançaram nesse aspecto, ou seja, ainda não houve qualquer instrumento normativo regulamentador.

Note-se que a Lei Federal ao permitir a opção municipal por lei ou decreto, decorreu da necessidade premente de regularização fundiária. O processo legislativo é mais complexo e demorado; porém, ainda que o decreto seja um ato mais célere, pode-se concluir que a ausência de participação popular nas regulamentações da Reurb, dificulta a existência de um debate mais pluralista e democrático sobre o direito à cidade. Vide gráfico de Setores (Gráfico 2)

Gráfico 2: Instrumentos Normativos regulamentadores da Reurb Pós o Projeto “Área Legal”



Fonte: Diários Oficiais dos Municípios (vide Anexo A).
Elaboração própria.

A população é a verdadeira detentora do direito de conformação da urbe, e deve participar com direito a voz e voto nos rumos da cidade. O Estatuto da Cidade fala em “gestão democrática da cidade”, e esse modelo de administração democrática só existirá verdadeiramente quando a população puder efetivamente decidir sobre a cidade que eles querem enquanto coletividade.

Gestores astutos podem, inclusive, valer-se da titulação com intuito meramente político, realizando regularizações apenas em localidades que, a despeito de necessitarem de regularidade registral, não estão em zonas da cidade que carecem de obras de infraestrutura urbana. Raquel Rolnik alerta que

Em contextos democráticos, em que os partidos políticos disputam o voto nesses territórios, o “desbloqueio” das impossibilidades legais/administrativas existentes para reconhecer a existência do assentamento e permitir a provisão de serviços e equipamentos transforma-se em potente moeda político-eleitoral. Esse mecanismo tem sido fundamental para manter a desigualdade e o controle da cidade pelas elites, ao mesmo tempo que reproduz mandatos políticos, constituindo vastas bases eleitorais para os partidos. (2015, p.181)

Foi visto também em alguns discursos oficiais uma intrínseca (e inexistente) relação entre registro e dignidade, como se a dignidade fosse obtida com o registro imobiliário (vide discurso já exposto do representante ministerial na cidade de Casa Nova). Ora, o posseiro também possui dignidade, assim como o proprietário e também aquele absolutamente destituído de quaisquer bens. Dignidade é um valor inerente e imanente à pessoa humana pelo simples fato de ser pessoa (KANT, 2007). Todas, invariavelmente, são únicas e insubstituíveis, e esses atributos da dignidade não estão sujeitos à (in)ocorrência de quaisquer fatores condicionantes.

O tema que foi unanimidade e preponderante em todos os eventos do “Área Legal” foi a questão dos benefícios econômicos que a regularização traz para a economia local, (vide todos os discursos destacados no capítulo 4) fomentando linhas de crédito, financiamentos, gerando circulação de riqueza para a cidade. Como visto no terceiro capítulo desta obra, a lógica do mercado neoliberal – e nitidamente patrocinada pela Lei Federal nº 13.465/2017 – visa cooptar esses imóveis “fora do comércio” para as atividades bancárias – e cobrando juros estratosféricos nas operações. Ocorre que, sem regularização cartorária, os bancos não conseguem ter a garantia necessária para financiá-los ou aceitá-los como garantia em algum empréstimo pessoal.

Os imóveis, ainda que não regularizados, são alvo de compra e venda entre os particulares. O fato de não serem alvo de financiamentos e de empréstimos com garantia real é que incomoda os agentes financeiros. A população cria sua própria rotina de circulação desses bens sem necessitar de bancos. Reconhecem firma dos contratos de compra e venda, registram esses contratos nos Cartórios de Títulos e Documentos, enfim, não deixam de transacionar e gerar circulação de riqueza.

Em sentido oposto ao posicionamento de Hernando de Soto, Ferreira Filho (2018, p. 1469) muito bem sintetiza a questão:

De Soto apenas prega a formalização como meio de gerar crescimento econômico, sem tecer maiores considerações acerca da necessidade de tal crescimento estar aliado com a efetiva melhoria do bem-estar da população afetada.

Por fim, as últimas sugestões que este trabalho faz para o aprimoramento do Projeto “Área Legal” são: a) a redução do discurso econômico; b) reconhecer que a regularização fundiária perpassa necessariamente pelas melhorias efetivas na infraestrutura das cidades; c) conceder voz aos movimentos sociais, buscando analisar em cada cidade quais são as causas específicas das querelas fundiárias. Cada localidade possui suas demandas específicas, e o termômetro mais democrático para conhecer as verdadeiras necessidades sociais reside na busca de quem possui verdadeiro “local de fala”. Os movimentos sociais, portanto, são a “ponte” entre a melhor política pública fundiária regional e o seu legítimo sucesso; d) a articulação com os demais instrumentos urbanísticos contidos no Estatuto das Cidades – *v.g.*, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que constituem importante ferramenta na busca da justiça social, com relativo potencial para o enfrentamento da exclusão territorial que marca as desigualdades endêmicas nas cidades brasileiras.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

“Mais esperança nos meus passos
do que tristeza nos meus ombros”.

Cora Coralina

No decorrer do presente trabalho, no qual analisamos a ampliação do processo de regularização fundiária no estado da Bahia por ocasião do Projeto “Área Legal”, ficou demonstrado que as regras municipais de regularização têm sido implantadas sem os necessários debates sociais acerca dos locais e dos impactos que a regularização irá causar. A comunidade, como lúdima detentora do direito à cidade, tem o legítimo direito de participar deliberativamente das decisões que digam respeito aos modelamentos que as normas jurídicas buscam conferir à urbe.

Viu-se que, infelizmente, o mercado imobiliário – num contexto global – vem fazendo forte pressão para remoção dos mais pobres das áreas centrais para áreas afastadas da cidade, uma verdadeira “limpeza” socioeconômica promovida com a chancela do Estado. Por isso, Rebouças, Manzi e Mourad (2019, p. 859) concluem que:

[...] o planejamento institucionalizado pelo Estado, baseado em políticas de controle do uso da terra e em instrumentos de política urbana como forma de captura e transferência de renda para os mais ricos, alija a população mais vulnerabilizada de possibilidades de acesso ao direito à cidade. Por outro, as grandes corporações, em especial as imobiliárias, figuram como agentes centrais do processo de planejamento das cidades, vendo-as como mercadorias e oportunidades para negócios. Elas descobriram nas cidades terrenos férteis para seus investimentos e têm se empenhado fortemente em interferir nas suas normas e nas estratégias para o seu desenvolvimento.

Como visto, este movimento de exclusão social é consequência do neoliberalismo e atinge não somente a realidade imobiliária das cidades, mas todo um conjunto de direitos sociais previstos constitucionalmente que estão sendo comprometidos por políticas que permitem ao capital financeiro ditar as regras jurídicas formais, como ocorreu recentemente com os ramos da educação, saúde e previdência (vide o movimento de financeirização da economia nacional, que está transformando os serviços públicos em privados e, conseqüentemente, em ativos financeiros na Bolsa de Valores).

A ideia de “Estado Mínimo” só interessa ao capital; o “Welfare State” tardio insculpido em nossa Carta Política de 1988 é desmontado a passos largos pelas

sucessivas políticas econômicas neoliberais que deixam os interesses privados sobressaírem-se quando postos em linha de confronto com os interesses da coletividade.

Sob um ponto de vista crítico e sociológico, o direito serve ao poder político-econômico como forma de dominação, nasce nas ruas um direito insurgente, contra-hegemônico, informal, mais democrático, e que enxerga os excluídos como sujeitos de direitos. Esse direito “fora do direito estatal” reforça a ideia de que urge repensar a cultura jurídica monista dominadora.

Portanto, uma forma eficiente de lutar contra processos de remoção compulsória e gentrificação resultante do mercado imobiliário segregador e excludente é justamente opor-se ativamente, valendo-se do poder de articulação associativa que as pessoas possuem e não fraquejando, ainda que haja vicissitudes no caminho. Exigir que o Estado responsabilize-se pela garantia dos direitos dos habitantes da cidade. A batalha não é fácil, mas é necessária.

Pois bem. A regularização fundiária, se não for efetivada levando em consideração o direito à cidade, nada mais faz do que reproduzir a lógica do mercado capitalista imobiliário. O direito de participar da construção da cidade que queremos para nós mesmos é condição fundamental e ponto de partida para qualquer política de regularização. A população deve opinar – e muito mais do que isso: deliberar – sobre tais políticas.

Para além, é dotada de ineficácia social uma política de regularização que apenas conceda títulos formais aos moradores, sem que o Estado preste os serviços essenciais dos quais é devedor. A titulação é parte importante do processo de regularização, mas o verdadeiramente imprescindível é a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos que residem na área que foi objeto da regularização.

Nesse contexto, o Projeto “Área Legal” – desenvolvido pelas Corregedorias das Comarcas do Interior (CCI) do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – surge como forma de interiorizar o procedimento de regularização fundiária no estado. Percebeu-se, da análise de todos os 18 eventos que marcaram a implantação do Projeto no ano de 2019, que o discurso dos representantes do Tribunal, do Legislativo e Executivo locais foi focado basicamente nos aspectos econômico e jurídico da regularização.

Sob o aspecto econômico, defendeu-se a ideia de que a Reurb é de suma importância para o desenvolvimento das comarcas, pois, uma vez regularizados, os

imóveis valorizariam e poderiam ser objetos de financiamentos e circular com maior volatilidade, “aquecendo o mercado”.

Sob o viés jurídico, os poderes constituídos defenderam que o título confere segurança aos titulados, uma vez que “quem não registra não é dono”; a “ilegalidade” formal seria, então, uma espécie de espada de Dâmocles sobre as cabeças dos meros possuidores. A remoção (ou despejo) é uma realidade possível e iminente na vida de todos aqueles que não têm “papel passado”.

A titulação não impede a “remoção econômica”, e sim o oposto. A titulação muitas vezes funciona como um facilitador na compra de imóveis de pessoas vulneráveis que, por muitas vezes não conhecem o valor real de mercado dos seus imóveis e acabam vendendo por preços vis para empreiteiras que os manipulam ou ameaçam. Por outro lado, os custos que a titulação gera para o proprietário, a exemplo do IPTU, e os impostos de transmissão de propriedade ITIV e ITCDM muitas vezes tornam-se insuportáveis, o que termina provocando um retrocesso a informalidade (vendas por contratos particulares e que não são levados a registro) em curto espaço de tempo.

Nada foi debatido nas reuniões do Projeto “Área Legal”: a) sobre a importância de a população local participar da produção normativa oficial que estabelece os lugares que serão alvo da regularização, e assim, exercer o seu direito à cidade; b) que a titulação de propriedade sem a prestação dos devidos serviços públicos essenciais e obras de infraestrutura não garante a dignidade habitacional dos titulados; c) que, apesar de o art. 36, §3º, da Lei Federal nº 13.465/2017 dispor que “As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb”, a titulação realizada antes dos projetos de implantação da infraestrutura soa promessa política eleitoreira que muito provavelmente não será cumprida.

Regularização não pode ser confundida com titulação individual – e a sociedade civil organizada tem que ter esse alcance de entendimento. Ademais, conferir títulos coletivos é um instrumento potencialmente poderoso para combater a especulação imobiliária e, ainda assim, sequer foi comentada nas reuniões do “Área Legal”.

Por se tratar de tema complexo, interdisciplinar, os envolvidos no Projeto “Área Legal”, nos anos de 2020 e seguintes, devem aceitar as contribuições que a academia pode proporcionar no tema da regularização. Há um universo de conhecimento metajurídico – e muito mais relevante – pairando sobre as normas legais. Somos excessivamente levados pela mídia de massa a compreender certos temas de uma maneira alijada da realidade: não se pode esquecer que os poderosos meios de comunicação promovem um conhecimento unilateral e superficial, muitas vezes com interesses escusos. Portanto, desfiliar-se do discurso oficial torna-se condição para enxergar, nas palavras de Nelson Rodrigues, “a vida como ela é”.

O trabalho desenvolvido pelo Tribunal de Justiça (Poder Judiciário) no sentido de conscientizar os atores da regularização fundiária é salutar e merece ser desenvolvido e aprimorado. Tal aprimoramento, no entanto, perpassa por uma virada copérnica no modo de ver a Reurb. É preciso encarar os cidadãos como os detentores do direito de conformar a cidade (Lefebvre) – são eles os legítimos atores; é preciso que o discurso neoliberal de “aquecimento do mercado” seja substituído por um discurso social de desenvolvimento de melhores condições ambientais, de habitação, de saneamento básico, iluminação pública, saúde, transporte, mobilidade urbana, segurança, educação e lazer.

As modernas concepções de Estado Constitucional Social e Democrático de Direito já vêm refutando a ideia de uma separação absoluta entre os Poderes. Para além, hoje já se defende – acertadamente – a existência de um princípio constitucional cooperativo, segundo o qual é salutar para a sociedade o entrosamento entre os diferentes Poderes, visando a promoção de um interesse comum.

Possível afirmar que o Projeto “Área Legal” – instituído pela Corregedoria das Comarcas do Interior (CCI) do Tribunal de Justiça da Bahia – simboliza nítido exemplo de cooperação entre os Poderes. Isso porque, muito embora o processo de regularização fundiária urbana prescindia da atividade típica desenvolvida pelo Poder Judiciário para se perfectibilizar, o Judiciário baiano mobilizou-se e engendrou esforços para cooperar com os Executivos e Legislativos municipais.

O art. 28 da Lei 13.465/2017 não prevê a participação do Judiciário no processo administrativo que estabelece as fases procedimentais da regularização fundiária; no entanto, isso não significa que o Poder Judiciário não possa cooperar com os demais Poderes visando a implementação da normativa de regência.

Ocorre que, a despeito de não haver usurpação de competências na implantação do projeto pelo Poder Judiciário, ficam as seguintes conclusões: a legislação da regularização fundiária, se não for aplicada à luz do direito à cidade, pode não beneficiar os cidadãos, servindo exclusivamente aos anseios do capital imobiliário. É imprescindível romper com a disseminação do discurso oficial de “aquecimento do mercado” e inculcar no consciente coletivo a ideia de que regularização não se encerra na titulação individual: as experiências mostram que a formalização do título sem a implantação das políticas sociais não mudam a realidade econômica de nenhum país. O Projeto deve clarificar à população o verdadeiro sentido do direito à cidade. O “Área Legal” não pode ser instrumento servil dos interesses eleitoreiros de gestores descompromissados. E para atingir seu escopo com o projeto de expansão da regularização fundiária, o Tribunal de Justiça deve atuar conjuntamente com a Academia, aproveitando ao máximo os conhecimentos empíricos colhidos nas conclusivas pesquisas que vêm sendo produzidas ao redor do mundo.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária**. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2002.
- AMORE, Caio Santo; MORETTI, Ricardo de Souza. “Gelo não é pedra!” – informalidade urbana e alguns aspectos da regularização fundiária de interesse social na lei 13.465/2017. In: VELOSO, Luiza Lins et al. (Org.). **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. vol. 1. São Paulo: Escola da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2018. p. 73 – 83.
- AVANCI, Juliana Lemos; MACHADO, Maria Fernanda Penha. Defesa do direito à moradia e permanência – análise da lei 13.465/17 sob a ótica do possuidor em núcleo informal na cidade de São Paulo. In: VELOSO, Luiza Lins et al. (Org.). **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. vol. 1. São Paulo: Escola da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2018. p. 62 – 72.
- BAHIA. Constituição (1989). **Constituição do Estado da Bahia**. Salvador, BA: Poder Executivo, 1989.
- BAHIA. SEI – Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia, Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso. / Diva Maria Ferlin Lopes, Wendel Henrique (organizadores). – Salvador: SEI, 2010. 250 p. il. (Série estudos e pesquisas, 87). p.63.
- BARROSO, Luis Roberto. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito (o triunfo tardio do direito constitucional no Brasil). In: **Revista de Direito Administrativo**. [S.l.], v.240, 2005. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/43618>. Acesso em: dez. 2006.
- BAUMAN, Zygmunt. **Capitalismo Parasitário**. Rio de Janeiro: Editora Jorge Zahar, 2010.
- BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função**: novos estudos de teoria do direito. São Paulo: Editora Manole, 2007, p.85.
- BOTELHO, André; SCHWARCZ, Lilia Moritz (Org.). **Um Enigma Chamado Brasil**. 29 Intérpretes e um país. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.
- BOTLER, Milton. **O universo além das muralhas**: morfologia urbana e padrões de regulação urbanística em assentamentos espontâneos: um estudo comparativo entre os assentamentos do Entero Apulso e Brasília Teimosa. 1994. 137 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1994.
- BOURDIEU, Pierre. A força do direito: elemento para uma sociologia do campo jurídico. In BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. 16ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012. p.209-254.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Legislativo, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869impressao.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.
- BRASIL. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967: Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo,

Brasília, DF, 28 fev. 1967. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. EMI nº 00020/2016 MCidades MP CCPR. Brasília: Poder Executivo, 2016. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf. Acesso em: 02 fev. 2020.

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. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jul. 2001b. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 31 mai. 2007. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, 7 jul. 2009. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

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 nos 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 nº 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. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, 6 set. 2017. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973: Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, 4 set. 2001. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2220.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, 22 dez. 2016. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 02 fev. 2020.

BRASIL. Ministério Público Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade – 5883. Distrito Federal. Relator: Ministro Luiz Fux. **Regularização Fundiária Urbana**. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15339308125&ext=.pdf>. Acesso em: 10 set 2018.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada**. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

CALDERÓN, Julio. **Después de la Formalización ¿Qué Sigue?** Notas acerca de la consolidación de los asentamientos humanos en áreas de bajos ingresos en el Perú. IV Simposio Urbano organizado por el Banco Mundial. Washington, mayo, 2007. Disponível em: <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269364687916/6892589-1269394475210/calderon.pdf>. Acesso em: XXXXXX

CALDERÓN, Julio. Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas. Centro h: **Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos**, Quito, n. 3, abril 2009, p. 47-62.

CARDOZO, Giuliana Vieira de Sá. Direito real de laje: sua instituição independe do respeito às normas urbanísticas municipais. **Revista JusNavigandi**, Teresina, ano 22, n. 5275, 10 dez. 2017. ISSN 1518-4862. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/61504>. Acesso em: 14 maio de 2019.

CARTA AO BRASIL – Medida provisória nº 759/2016: A desconstrução da Regularização Fundiária no Brasil, 2016.

CASIMIRO, Lúcia Maria Silva Melo de. **A política urbana e o acesso à moradia adequada por meio da regularização fundiária**, 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2010.

CHAUI, Marilena. **Convite à filosofia**. São Paulo: Editora Ática, 2000.

CLICHEVSKY, Nora. **Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en America Latina**. Santiago de Chile: NACIONES UNIDAS. División de Desarrollo Sostenible y Assentamientos Humanos, 2003.

CLICHEVSKY, Nora. **Regularizando la informalidade del suelo en America Latina y el Caribe**. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas. Santiago de Chile: NACIONES UNIDAS. División de Desarrollo Sostenible y Assentamientos Humanos, 2006.

COREGNATO R. C. A., MUTTI, R. **Pesquisa Qualitativa: análise de discurso versus análise de conteúdo**. Texto & Contexto – Enfermagem. vol. 15, n. 4, 2006.

CTP. Comissão Pastoral da Terra. **Histórico**. [S.], 2010.

CUNHA JR., Dirley. **Curso de Direito Constitucional**. Salvador: Juspodivm, 13ª Ed., 2019, p.141.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana - REURB**. 1.ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. vol. 4. São Paulo: Saraiva, 2012. 27ed.

DOURADO, José Aparecido Lima. **Projetos desenvolvimentistas nas terras do sem-fim: Expansão do agronegócio e precarização do trabalho no semiárido baiano**. Soc. nat., Uberlândia , v. 26, n. 1, p. 7-23, abr. 2014 . Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1982-45132014000100007&lng=pt&nrm=iso. Aceso em 20 fev. 2020.

EL DEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos**. Coletânea de Leis para Cartórios. 4ª ed., Salvador: JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 3 ed., Salvador: JusPodivm, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil**. Salvador: Juspodivm, 3 ed., 2018, p. 1436.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011. Versão em português desta publicação com o apoio da Caixa e BRASIL, Ministério das Cidades.

FERREIRA FILHO, Paulo Sergio. As Lógicas por trás das Políticas de Regularização Fundiária: a alteração de paradigma pela Lei 13.465/20172018. **Revista de Direito da Cidade**. Rio de Janeiro: UERJ, v. 10, n. 3, 2018. p. 1449-1482

FIELD, Erica; TORERO, Maximo. **Do Property Titles Increase Credit Access Among the Urban Poor? Evidence from a Nationwide Titling Program**. Cambridge: Havard, 2006.

FOUCAULT, Michel. **A Ordem do Discurso**. São Paulo: Edições Loyola, 2013.

FOUCAULT, Michel. **Vigiar e punir: nascimento da prisão**. Petrópolis: Vozes, 1987.

- GADAMER, Hans-Georg. **Verdade e método**. 7ª ed. Petrópolis: Vozes, Bragança Paulista: EDUSF, 2005.
- GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Estudos Avançados, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 237-250, 2009. Disponível em: www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142009000200017&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 02 fev. 2020.
- GUIMARÃES, Leandro da Silva. **O modelo de urbanização brasileiro**: notas gerais. GeoTextos, Salvador, v. 12, n. 1, p. 13-35, jul. 2016. Disponível em: portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/14084. Acesso em: 02 fev. 2020.
- HAESBAERT, Rogério. **Viver no limite**: território e multi/transterritorialidade em termos de insegurança e contenção. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.
- HARVEY, D. (2014). **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo, Martins Fontes
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. **Rebel cities**: from the rights to the city to the urban revolution. Verso, London, 2012.
- HOLSTON, J. (2016). **Rebeliões Metropolitanas e Planejamento Insurgente no século XXI**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.18, n. 2, p.191-204.
- HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente**: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 22 de nov. de 2019.
- KANT, Immanuel. **Fundamentação da Metafísica dos Costumes**. Tradução de Paulo Quintela. Lisboa: Edições 70, 2007.
- KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville*. Paris: Economica, 2009.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2008. 5. ed.
- LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **“Do direito Autoconstruído ao Direito à cidade: porosidades, conflitos e insurgência em Saramandaia, 2016**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016.
- LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **A (in)segurança da posse**: regularização fundiária em salvador e os instrumentos do estatuto da cidade. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2005.
- LIMA, Aurilene Rodrigues. **Memórias dos Lameiros do Velho Chico**. História da população transplantada para Quixaba, Santo Sé, BA. 2004. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Universidade Federal de Pernambuco, Petrolina, 2004. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/9892/1/arquivo9384_1.pdf. Acesso em: 20 de fev. 2020.
- LIRA, Ricardo Pereira. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária. **Revista de Direito da Cidade**. Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 261-276, 2006. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/issue/view/760. Acesso em: 02 fev. 2020.

LYRA FILHO, Roberto. **O que é direito?** São Paulo: Editora brasiliense. Coleção Primeiros Passos, nº. 62. 1999.

MALHEIROS, Rafael Taranto. **O procedimento administrativo da regularização fundiária urbana de interesse social como garantia do direito à moradia.** Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2019.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília, MARICATO, Ermínia e VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** 2 ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. In: MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2011.

MELLO, Pedro Paulo Thiago de. **Botafogo e Aligre: Gentrificação em Rio e Paris.** Disponível em:

www.academia.edu/4616949/Botafogo_e_Aligre_Gentrifica%C3%A7%C3%A3o_em_Rio_e_Paris_ensaio_. Acesso em: 02 fev. 2020.

MINISTÉRIO PÚBLICO Federal. **Nota Técnica nº 9/2018-PFDC**, 07 de novembro de 2018. Disponível em: <http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/temas-de-atuacao/moradia-adequada/nota-tecnica-9-2018-regularizacao-fundiaria-urbana>. Acesso em: 02 fev. 2020.

MIRAFTAB, F. (2016). Insurgência, planejamento e a perspectiva de um urbanismo humano. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 18, n. 3, pp. 363-377.

MOURAD, L.; FIGUEIREDO, G. C.; BALTRUSIS, N. **Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos** (2014).

NÚCLEO de Direito à Cidade da Universidade de São Paulo. Regularização fundiária e a usucapião coletiva: ferramenta ou obstáculo?. In: VELOSO, Luiza Lins et al (Org.). **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. v. 1. São Paulo: Escola da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2018. p. 84 – 106.

PITOMBO, João Pedro. Briga por posse de terras ameaça mil famílias no Sertão da Bahia. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 17. set. 2019. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/poder/2019/09/briga-por-posse-de-terras-ameaca-mil-familias-no-sertao-da-bahia.shtml> . Acesso em: 20 fev. 2020.

RAMOS, Carlos. El "otro" sendero: los presupuestos teóricos de Hernando De Soto. Realidad: **Revista De Ciencias Sociales Y Humanidades**, p. 1991 227 – 254.

REBOUÇAS, T. M.; MANZI, M. e MOURAD, L. N. **Experiências de planos de bairro no Nordeste brasileiro: articulando planejamento insurgente e direito à cidade.** Caderno MetrÓpole, v. 21, n. 46, 2019, p. 855-878.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país** – Avanços e desafios. Políticas sociais: acompanhamento e análise, Brasília, n. 2, p. 199-210, 2006. Disponível em: repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4507. Acesso em: 02 fev. 2020.

ROLNIK, Raquel. **Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. v. 11, n. 2, Novembro/2009.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico-social de “Pasárgada”. In: SOUTO; CLAUDIO E FALCÃO; JOAQUIM (Org.). **Sociologia e Direito**. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1980, p.107-117.

SANTOS, Boaventura de Souza. **O direito dos oprimidos**. Coimbra: Almedina, 2014. O Estado e a Sociedade em Portugal (1979-1988).

SANTOS, Janio. A Natureza Contraditória da Urbanização e as Mudanças nas Cidades Médias Baianas. **Revista Geográfica de América Central**. II semestre, 2009. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal13/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/085.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2020

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993

SANTOS, Milton. **O espaço dividido**. Rio de Janeiro: Livraria Editora Francisco Alves, 1978.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

SOTO, Hernando de. **La Ley y la Propiedad Fuera de Occidente**: algunas ideas para combatir la pobreza. *Themis – Revista de Derecho*, n. 48, 2004, p. 15-21.

SOTO, Hernando de. **The Mystery of capital**. Why capitalismo triumphs in the West and fails everywhere else. London: Black Swan, 2000.

SOUZA, Jairo Salvador. A regularização fundiária na pauta metropolitana: apontamentos sobre o novo marco jurídico da regularização fundiária de interesse social no Brasil. In: VELOSO, Luiza Lins et al (Org.). **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. v. 1. São Paulo: Escola da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2018. p. 1 - 23.

STRECK, Lenio Luiz. **Lições de Crítica Hermenêutica do Direito**. 1. ed. Porto Alegre/RS: Livraria do Advogado, 2014

SUSPENSA a reintegração de posse de fazendas ocupadas por pataxós. **Globo Rural**. Rio de Janeiro, 28 jul. 2017. Disponível em: <https://revistagloborural.globo.com/noticias/noticias/2017/07/suspensa-reitegração-de-posse-de-fazendas-ocupadas-por-pataxos.html>. Acesso em: 20 fev. 2020.

TANAKA, Gisele. **Planejar para lutar e lutar para planejar**. Possibilidades e limites do planejamentos alternativos, 2017. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

TARTUCE, Flávio. **A Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017)**: análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. *Pensar*, Fortaleza, v. 23, n. 3, p. 51-58, 2018. Disponível em: periodicos.unifor.br/rpen/issue/view/465. Acesso em: 02 fev. 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA. Projeto Área Legal promove debates sobre regularização fundiária em mais seis comarcas e lança cartilha sobre o tema. 2019. Disponível em: <http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/projeto-area-legal-promove-debates-sobre-regularizacao-fundiaria-em-mais-seis-comarcas-e-lanca-cartilha-sobre-o-tema/>. Acesso em: 10 set. 2019

UM POUCO Mais da História dos Kiriris em Ribeira Do Pombal. Terras indígenas no Brasil. Bahia, 2010. Disponível em: <https://terrasindigenas.org.br/pt-br/noticia/78707>. Acesso em: 20 fev. 2020.

VIDAL, Fernanda Blanco. **Memória do Deslocamento Compulsório e da Reconstrução da Vida dos Atingidos pela Barragem de Pedra do Cavalo em Santo Estevão** (Bahia), 2012. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/13618>. Acesso em: 20 de fev. 2020

WACQUANT, Loïc. Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o estado na pesquisa urbana recente. Salvador: **Cadernos CRH**. v. 23, n. 58, abr. 2010. p. 51-58. Disponível em: www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792010000100004&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 02 fev. 2020.

WALTER CENEVIVA: **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

WEBB, Richard, et al. **La construcción del derecho de propiedad**. El caso de los asentamientos humanos en el Perú. Peru: Colegio de Notarios de Lima, 2006.

WEBER, Max. **Ciência e Política**: duas vocações. 1970.

WEBER, Max. **História geral da economia**. São Paulo: Mestre Jou, 1968.

WOLKMER, Antônio Carlos. **Pluralismo jurídico**: fundamentos de uma nova cultura do Direito. São Paulo: Alfa-OMEGA, 1997.

YIN, Robert. **Planejamento e métodos**. Porto Alegre Bookman, 2001.

ZAMONER, Tatiana. A nova lei e os velhos desafios no contexto de atuação da Defensoria Pública em processos de regularização fundiária de interesse social. In: VELOSO, Luiza Lins et al (Org.). **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo**. v. 1. São Paulo: Escola da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2018. p. 21 - 32.

ANEXO A – LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS



Diário Oficial do
MUNICÍPIO

ANO 2019 BAHIA PODER EXECUTIVO
21 DE NOVEMBRO DE 2019 ANO IX Nº 01584

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ- BA

2

GABINETE DO PREFEITO

Decreto n.º 2619

De 19 de novembro de 2019.

Regulamenta e disciplina o procedimento de pedido de legitimação fundiária, previsto na lei federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ – BAHIA, no

uso das atribuições de seu cargo, com fundamento no artigo 67, inciso VII, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e:

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no âmbito federal, que favorece as ações do Poder Público Municipal e dos demais entes e atores responsáveis;

CONSIDERANDO a premente necessidade de se normatizar, no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse específico e social;

CONSIDERANDO a ausência de procedimento para instruir, conduzir e sanear os procedimentos administrativos tendo por objeto a aplicação da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO a necessidade em adotar uma rotina administrativa que objetive maior eficiência e efetividade na análise das demandas oriundas da aplicabilidade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

DECRETA:

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I MODALIDADES E OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído no âmbito do Município de Conceição do Coité/BA, o Programa de Regularização Fundiária Urbana – REURB, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes nos termos da Lei Federal 13.465/2017, que se dará nas seguintes modalidades:

I – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme especificados no artigo 16 deste Decreto.

II – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o parágrafo 1º desse artigo.

Art. 2º Constituem objetivos da regularização fundiária:

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá- los e proporcionar 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 - Adaptar as unidades imobiliárias existentes 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 - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VI - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; X - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XI - Estimular a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

CAPÍTULO II DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3

Art. 3º Fica instituída, junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, Comissão para instrução, condução e análise dos procedimentos administrativos de REURB, sendo composta pelas seguintes representações:

- I – Um Representante do Chefe do Poder Executivo;
- II – Um Representante da Procuradoria Geral do Município;
- III – Um Representante da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento; IV – Um Representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- V – Um Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação;

Art. 4º São atribuições da Comissão, quando o Município não for o Requerente da Regularização Fundiária Urbana:

- I – Processar administrativamente o requerimento;
- II – Classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- III – Processar, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária; IV – Elaborar a Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Parágrafo Único O saneamento do procedimento administrativo será realizado pela Procuradoria Geral do Município, por sua Procuradora-Geral.

Art. 5º A Comissão reunir-se-á uma vez por semana para deliberar sobre os Requerimentos, competindo a cada membro, dentro de sua respectiva competência, emitir parecer referente a sua área de atuação, indicando medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso, segundo o parágrafo único do art. 32 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Disposições Gerais

Art. 6º As regularizações fundiárias de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E) serão objeto de processo administrativo próprio, de iniciativa de qualquer dos legitimados constantes no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo Único O procedimento administrativo deve ser instruído com os documentos necessários ao processamento de cada REURB, em atendimento às etapas previstas neste Decreto.

Art. 7º O requerimento de REURB, tendo por objeto a Legitimação Fundiária, será protocolado junto ao Departamento de Planejamento Urbano e Habitação, na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos.

Seção II

4

Do Requerimento Administrativo

Art. 8º O Requerimento inicial indicará:

- I – Endereçamento à Comissão de Regularização Fundiária Urbana;
- II – Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, telefone fixo e/ou celular com DDD, o domicílio e a residência do(s) Requerente(s);
- III – O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- IV – Qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;
- V – O pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da REURB que se pretende implementar.

Art. 9º O requerimento deve estar acompanhado dos seguintes documentos:

- I – Documentos pessoais dos Requerentes com foto, que constem o número do Registro Geral e do Cadastro de Pessoa Física;
- II – Comprovação do Estado Civil (Certidão de Nascimento ou Casamento atual);
- III – Comprovante de residência, considerando-se, para tanto, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, nos últimos 03 (três) meses;
- IV – Comprovação da Posse;

V – Certidão ou Declaração emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis com circunscrição sobre o imóvel para verificar sua titularidade do domínio onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado ou da inexistência de registro.

VI - 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;

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

§ 1º A comprovação da união estável será aceita por declaração expressa do casal;

§ 2º A comprovação do estado civil será aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§ 3º A comprovação de posse será aceita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.

§ 4º Em caso de falecimento de um dos cônjuges, a aquisição da propriedade será de direito do(a) viúvo(a) com a anuência dos eventuais filhos.

5

§ 5º Na aquisição da propriedade de posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais dos filhos, será aceita a anuência dos demais herdeiros em favor daquele que pretende regularizar.

§ 6º Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, em que não se arrolou o bem possuído na partilha, ou ainda, não havendo sido realizada a mesma, será aceita declaração de desistência para o outro cônjuge.

Art. 10 No caso de Requerimento fundamentado na modalidade de REURB-E, além dos documentos previstos no art. 9º deste Decreto, o pedido também deve estar acompanhado dos seguintes documentos, relativos ao projeto de regularização, observados o disposto nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

II – Projeto urbanístico; III – Memoriais descritivos;

IV – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

V – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VI – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

VII – Proposta de 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

VIII – Minuta de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VII 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.

Art. 11 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, segundo art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a 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.

Seção III

Do Processamento do Requerimento

Art. 12 Recebido o Requerimento inicial, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá:

I – Indeferir o pedido;

II – Solicitar ao Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.

Parágrafo único. A solicitação indicada no inciso II deste artigo será enviada por meio de carta ou correspondência eletrônica dirigida ao endereço indicado no Requerimento Inicial, sendo que, a devolução desmotivada da correspondência, acarretará no imediato arquivamento do respectivo procedimento administrativo.

Art. 13 O Requerimento inicial será indeferido quando:

I – O Requerente for manifestamente ilegítimo;

II – O Requerente carecer de interesse;

III – Constatar-se casos de especulação imobiliária;

IV – A modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 14 Deferido o processamento, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá:

I – Classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;

II – Notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação;

§1º Quando a notificação dos titulares de domínio e dos confrontantes da área demarcada não ocorrer pessoalmente, pela ciência na planta geral do levantamento topográfico ou qualquer documento demonstrando a anuência prévia, será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega neste endereço.

§ 2º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – Quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e II – Quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 15 Entendendo pelo deferimento do requerimento a Comissão Municipal de Regularização Fundiária indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização

fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária;

Art. 16 Todas as providências e manifestações, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras providências, estarão sujeitos à revisão e encaminhamento pela Procuradoria Geral do Município.

Seção IV

Da Conclusão do Procedimento

Art. 17 Saneado o procedimento pelo(a) Procurador(a)-Geral do Município, conforme art. 28, IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária proferirá sua decisão devidamente motivada e fundamentada, acompanhada da minuta da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, 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.

Art. 18 A decisão final da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será encaminhada para o Chefe do Executivo Municipal, para aprovação da CRF e posterior devolução à Secretaria de origem, devidamente assinada em via original.

Art. 19 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária dará publicidade ao ato e posteriormente encaminhará a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis competente, na modalidade REURB-S, ou entregará ao Requerente, na REURB-E, para abertura da matrícula imobiliária.

Art. 20 Após findados os trabalhos, o procedimento administrativo será arquivado na Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS À REURB-S

Art. 21 Presume-se de baixa renda, não dispondo norma federal ou estadual de forma diversa, a pessoa natural integrante de entidade familiar que aufera renda familiar mensal não superior a 03 (três) salários mínimos federais;

§ 1º Para os fins disposto deste Decreto, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 2º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos

por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais, bem como o valor comprovadamente pago a título de contribuição previdenciária oficial.

§ 3º O limite do valor da renda familiar previsto no § 2º deste artigo será de 04 (quatro) salários mínimos federais, quando houver fatores que evidenciem exclusão social, tais como:

- a) entidade familiar composta por mais de 5 (cinco) membros;
- b) gastos mensais comprovados com tratamento médico por doença grave ou aquisição de medicamento de uso contínuo;
- c) entidade familiar composta por pessoa com deficiência ou transtorno global de desenvolvimento;
- d) entidade familiar composta por idoso ou egresso do sistema prisional, desde que constituída por 04 (quatro) ou mais membros.

§ 4º A permanência temporária de indivíduo em um núcleo familiar não caracteriza a constituição da entidade familiar prevista no § 2º.

§ 5º O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

§ 6º Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada.

Art. 22 Quando a REURB for classificada na modalidade REURB-S, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará o requerimento à Secretaria Municipal de Assistência Social, com auxílio direto da Secretaria de Infraestrutura, para elaborar os documentos elencados nos arts. 10 e 11 deste Decreto, excluídos os que foram apresentados voluntariamente pelo Requerente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, retornando os autos conclusos para a Comissão após esse prazo.

Art. 23 A Comissão Municipal de Regularização Fundiária considerará o termo predominantemente inserido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, toda soma de 50 % (cinquenta por cento) mais um.

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 A presente norma será implementada em consonância com o Termo de Cooperação Técnica firmado com a Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça da Bahia, com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com o

Decreto Regulamentador nº 9.310, de 15 de março de 2018, e demais Legislações Federais e Estaduais que tratem da matéria.

Parágrafo único. Em caso de lacuna ou obscuridade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no julgamento dos procedimentos administrativos, caberá aplicar as normas legais; não as havendo, recorrer-se-á à analogia, aos costumes, aos entendimentos jurisprudenciais e aos princípios gerais de direito.

Art. 25 As áreas públicas inseridas em glebas partícipes da Política Municipal de Regularização Fundiária e indicadas no respectivo levantamento topográfico como vias, servidões e áreas verdes, passarão ao domínio do município.

Art. 26 Na contagem de prazo em dias, estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, ou pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, computar-se-ão somente os dias úteis.

Art. 27 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Conceição do Coité, 19 de novembro de 2019.

Francisco de Assis Alves dos Santos
Prefeito Municipal

Decretos

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Queimadas
CNPJ: 14.218.952/0001-90

Gabinete do Prefeito

**DECRETO Nº580 de 15 de Outubro de 2019**

Institui a Comissão Municipal para o processo da Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município de Queimadas – Bahia

O PREFEITO MUNICIPAL DE QUEIMADAS no uso de suas atribuições legais, tendo em vista a Lei Orgânica Municipal e regulamentando dispositivo da Lei Municipal nº 156/2019 em seu Art. 3º, decreta:

Art. 1º - Fica instituída a Comissão Municipal para dar encaminhamento aos processos da Regularização Fundiária Urbana no Município de Queimadas-BA com os seguintes membros:

- I. Valdir Fiamoncini
- II. Mário José dos Santos Filho
- III. Eduardo José Nascimento Coelho

Art. 2º - Este DECRETO entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, 15 de Outubro de 2019

**Andre Luiz Andrade Prefeito
Municipal**

Página 1 de 1



DECRETO Nº581 de 15 de Outubro de 2019

Institui as TAXAS a serem cobradas para o processo da Regularização Fundiária Urbana - REURB no Município de Queimadas – Bahia

O PREFEITO MUNICIPAL DE QUEIMADAS no uso de suas atribuições legais, tendo em vista a Lei Orgânica Municipal e regulamentando dispositivo da Lei Municipal nº 156/2019, decreta:

Art. 1º - REURB S - Ficam isentos os requerentes inscritos no CADUNICO com renda familiar mensal inferior a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ou ainda que comprovem via contra-cheques ou declaração de Imposto de renda;

Parágrafo único: para os contemplados no “caput” do Art. acima será cobrada uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) referente às custas com os serviços de confecção de planta e memorial descritivo.

Art. 2º - REURB E – Os requerentes não abrangidos no Art. anterior sendo cobradas taxas conforme avaliação do Valor Venal do imóvel (VV):

- I. IMÓVEIS COM VV ATÉ 100.000,00 – R\$ 100,00
- II. IMOVEIS COM VV DE 101.000 A 200.000,00 – R\$ 200,00
- III. IMOVEIS COM VV DE 201.000 A 350.000,00 – R\$ 300,00
- IV. IMOVEIS COM VV DE 351.000 A 500.000,00 – R\$ 400,00
- V. IMÓVEIS COM VV ACIMA DE 501.000,00 – R\$ 500,00
- VI. TAXA CONFECÇÃO PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO – R\$ 100,00
- VII. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART – R\$ 80,00



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Queimadas
CNPJ: 14.218.952/0001-90

Gabinete do Prefeito



Art. 3º - Os imóveis com fins comerciais não terão isenção de Taxas sendo cobradas conforme avaliação do Valor Venal do imóvel(VV):

- I. IMOVEIS COM VV ATÉ 250.000,00 – R\$ 300,00
- II. IMOVEIS COM VV DE 251.000 A 500.000,00 – R\$ 500,00
- III. IMOVEIS COM VV ACIMA DE 500.000,00 – R\$ 1.000,00
- IV. TAXA CONFECÇÃO PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO – R\$ 200,00
- V. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART – R\$ 80,00

Gabinete do Prefeito Municipal, 15 de Outubro de 2019

Andre Luiz Andrade
Prefeito Municipal

Página 2 de 2

Decretos



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



DECRETO Nº 248/2019 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019

“REGULAMENTA E DISCIPLINA O PROCEDIMENTO DE PEDIDO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, PREVISTO NA LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CLÓVIS ROBERTO ALMEIDA DE SOUZA, Prefeito de Canavieiras, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município de Canavieiras e atribuições e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e:

CONSIDERANDO que é necessário privilegiar a integração social e a geração de emprego e renda no Município.

CONSIDERANDO que é necessário efetivar a função social da propriedade;

CONSIDERANDO que nos mais de 128 anos de história do município e nunca houvera uma política a fim de possibilitar o registro dos imóveis dos cidadãos Canavieirenses;

CONSIDERANDO, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no âmbito federal, que favorece as ações do Poder Público Municipal e dos demais entes e atores responsáveis.



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



CONSIDERANDO, a premente necessidade de se normatizar, no âmbito administrativo municipal, os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico;

CONSIDERANDO, a ausência de procedimento para instruir, conduzir e sanear os procedimentos administrativos tendo por objeto a aplicação da Regularização Fundiária Urbana previsto no art. 10 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 que constituem os objetivos da REURB;

CONSIDERANDO, a necessidade em adotar uma rotina administrativa que objetive maior eficiência e efetividade na análise, demandas oriundas da aplicabilidade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

DECRETA:

CAPÍTULO I

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º- Fica instituído no âmbito do Município de Canavieiras, Estado da Bahia, o Programa de Regularização Fundiária Urbana – REURB, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes nos



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



termos da Lei Federal 13.465/2017, que se dará nas seguintes modalidades:

§ 1º - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme será especificado neste Decreto.

§ 2º - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o parágrafo 1º desse artigo, a prefeitura credenciará empresas especializadas, por meio de chamamento ao credenciamento, obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município de Canavieiras conforme será identificado pelo executivo a modalidade de REURB de cada núcleo.

§ 3º - O Art. 89 do Decreto Federal 9.310 de 15 de março de 2018 estabelece que para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

I - autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



II - avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, será necessário regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

Art. 2º- Constituem objetivos da regularização fundiária:

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e proporcionar 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 - Adaptar as unidades imobiliárias existentes 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 - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



VI - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

X - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XI- Estimular a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º- Compete a Secretaria de Municipal de Administração obedecidos os critérios estabelecidos na Lei Federal nº. 13.465/2017, promover a organização e procedimentos, visando facilitar o acesso dos cidadãos, que fazem jus aos benefícios instituídos pela referida Lei Federal.

Art. 4º- Ficará instituída por meio de Portaria junto à Secretaria Municipal de Administração, Comissão para instrução, condução e saneamento dos procedimentos administrativos tendo por objeto a aplicação da Regularização Fundiária prevista na Lei Federal nº 13.645/2017, sendo composta pelas seguintes representações:



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



- I – Um representante da Secretaria de Administração;
- II – Um Representante da Procuradoria geral do município;
- III – Um Representante da Secretaria Municipal de Finanças;
- IV – Um Representante da Secretaria Municipal de obras e transportes;
- V – Um Representante da Secretaria de assistência social;
- VI - Um representante da secretaria do meio ambiente;

Parágrafo único. A comissão poderá firmar convênio com o oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canavieiras para facilitar os serviços de REURB, através de cooperação mútua, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, expedição de certidões, ou qualquer outro meio a ser ajustado entre a comissão e o titular dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 5º- O Chefe do Executivo nomeará um Presidente e um Coordenador dentre os membros da comissão referida no artigo anterior, para exercer as atribuições instituídas por este Decreto e pela Lei.

Art. 6º- São atribuições da Comissão, quando o Município não for o Requerente da Regularização Fundiária Urbana Social:

- I – Processar administrativamente o requerimento;
- II – Identificar todos os Núcleos Urbanos Informais da Reurb (S);



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



III – Processar, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária;

IV – Sanear o procedimento administrativo;

V – Elaborar a Certidão de Regularização Fundiária – CRF Reurb (S)

SECÃO II

Dos Procedimentos Administrativos

Art. 7º- A regularização fundiária de interesse social (REURB-S) será objeto de processo administrativo próprio, e a de interesse específico (REURB-E) será feito através do Edital de chamamento para credenciamento de interessados e de iniciativa de qualquer legitimado enumerado no Art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017, a requerê-la, devendo para tanto reunir todos os documentos pertinentes no atendimento das etapas previstas neste Decreto.

Art. 8º- Os Requerimentos iniciais para aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (REURB-S), tendo por objeto a Legitimação Fundiária, serão protocolados junto ao Protocolo Central do Município (Setor de Tributos) ou o que o executivo determinar, inaugurando um procedimento administrativo encaminhado à Secretaria Municipal de Administração na Reurb (S).



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 9º- O Requerimento inicial da Reurb (S) indicará:

I – O endereçamento a quem é dirigida, no caso à Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;

II – Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, telefone fixo e celular com DDD, o domicílio e a residência dos Requerentes;

III – O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV – Qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;

V – O pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da REURB-S informando o nome do núcleo da ocupação predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. Nos casos de Requerimento fundamentado na modalidade de Reurb-E será feito a instituição ganhadora no chamamento público do credenciamento e indicará, ainda, o valor do terreno objeto da Regularização, por meio de carta de avaliação particular, com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses, firmada por corretor de imóveis inscrito no respectivo órgão de classe e seguirá a tabela



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



mínima do valor venal vigente no código tributário do município de Canavieiras.

Art. 10º- O Requerimento da Reurb (E) deve vir acompanhado dos seguintes documentos:

I – Documentos pessoais com foto onde deve constar o número do Registro Geral e do Cadastro de Pessoa Física;

II – Comprovação do Estado Civil;

III – Comprovação de Residência, considerando-se para tanto, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa;

IV – Comprovação de Renda, observado o disposto no art. 16 desta norma.

V – Comprovação da Posse;

VI – 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;

§ 1º - A comprovação da união estável poderá ser aceita por declaração expressa do casal;



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



§ 2º - A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§ 3º - A comprovação de posse poderá ser aceita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnes de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.

§ 4º - Em caso de falecimento de um dos cônjuges, a aquisição da propriedade será de direito do (a) viúvo (a) com a anuência dos eventuais filhos.

§ 5º - Na aquisição da propriedade de posse advinda dos pais e atualmente exercida por um ou mais dos filhos, será aceita a anuência dos demais herdeiros em favor daquele que pretende regularizar.

§ 6º - Na aquisição por um dos cônjuges separado ou divorciado, em que não se arrolou o bem possuído na partilha, ou ainda, não havendo sido realizada a mesma, será aceita declaração de desistência para o outro cônjuge.

§ 7º - Aprovado o pedido de legitimação fundiária pela Empresa vencedora do chamamento público será emitida a certidão de regularização fundiária (CRF) para encaminhamento ao chefe do executivo.



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Parágrafo Único, Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção

Art. 11º - 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.

Art. 12º- O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, segundo art. 36 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a 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;



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



- 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.

Art. 13º- Recebido o Requerimento inicial, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá:

- I – Indeferir o pedido;
- II – Solicitar à Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.

Parágrafo único. A solicitação indicada no inciso II deste artigo será enviada por meio de carta ou correspondência eletrônica dirigida ao endereço indicado no Requerimento Inicial, sendo que, a devolução desmotivada da correspondência, acarretará no imediato arquivamento do respectivo procedimento administrativo.

Art. 14º- O Requerimento inicial será indeferido quando:

- I – O Requerente for manifestamente ilegítimo;
- II – O Requerente carecer de interesse;
- III – Constatar-se casos de especulação imobiliária;



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



IV – A modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 15º- Deferido o processamento, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária deverá proceder as buscas determinadas no artigo 31 da Lei 13.465/17 para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º - Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º - Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º - A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.



**ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO**



§ 5º - A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º - A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º - Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º - O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º - Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 16º- Presume-se de baixa renda, não dispondo norma federal ou estadual de forma diversa, a pessoa natural integrante de entidade familiar que aufera renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos federais;

§ 1º - Para os fins disposto deste Decreto, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 2º - Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e de benefícios assistenciais, bem como o valor comprovadamente pago a título de contribuição previdenciária oficial.

§ 3º - O limite do valor da renda familiar previsto no § 2º deste artigo será de dois salários mínimos federais, quando houver fatores que evidenciem exclusão social, tais como:

- a) entidade familiar composta por mais de 5 (cinco) membros;
- b) gastos mensais comprovados com tratamento médico por doença grave ou aquisição de medicamento de uso contínuo;
- c) entidade familiar composta por pessoa com deficiência ou transtorno global de desenvolvimento;
- d) entidade familiar composta por idoso ou egresso do sistema prisional, desde que constituída por 4 (quatro) ou mais membros.



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



§ 4º - A permanência temporária de indivíduo em um núcleo familiar não caracteriza a constituição da entidade familiar prevista no § 2º.

§ 5º - O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

§ 6º - Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada.

Art. 17º- O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, decidirá em 15 (quinze) dias, contados do prazo final para a apresentação de impugnação, pelo andamento do procedimento administrativo, por diligências para esclarecer fatos narrados na impugnação ou pelo seu indeferimento;

Art. 18º- Quando despachado pelo andamento do procedimento administrativo que determinou a modalidade Reurb-S, se for o caso, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária encaminhará o requerimento para certificar o cumprimento dos requisitos do artigo 11.

Art. 19º- A Comissão reunir-se-á periodicamente para deliberar sobre os requerimentos, competindo a cada membro, dentro de sua respectiva competência, emitir parecer referente a sua área de



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



atuação, indicando medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso, segundo o parágrafo único do art. 32 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O membro da Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá requerer vista do procedimento administrativo durante a reunião, sendo que, a carga não ultrapassará a data da próxima e o silêncio quanto ao pedido será entendido como ato de concordância.

Art. 20º- Entendendo pelo deferimento do requerimento a Comissão Municipal de Regularização Fundiária indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária;

Art. 21º- Todas as providências e manifestações, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras providências, estarão sujeitos à aprovação e encaminhamento ao Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 22º- Saneado o procedimento, conforme art. 28, IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, proferirá sua decisão,



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



devidamente motivada e fundamentada, acompanhada da minuta da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização (REURB-S), as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, 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.

Art. 23º- A decisão final do Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será encaminhada para o Chefe do Executivo Municipal, para aprovação da Minuta e posterior devolução à Secretaria de origem, devidamente assinada em via original.

Art. 24º- O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária dará publicidade ao ato e posteriormente encaminhará a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis competente para abertura da matrícula imobiliária.

Art. 25º- Após findados os trabalhos, o procedimento administrativo será arquivado.



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 26 - A presente norma será implementada em consonância com o Programa Nacional de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e demais legislações Federais e Estaduais que tratem da matéria.

Parágrafo único. Em caso de lacuna ou obscuridade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no julgamento dos procedimentos administrativos, caberá aplicar as normas legais; não as havendo, recorrer-se-á à analogia, aos costumes, aos entendimentos jurisprudenciais e aos princípios gerais de direito.

Art. 27 - As áreas públicas inseridas em glebas partícipes da Política Municipal de Regularização Fundiária e indicadas no respectivo levantamento topográfico como vias, servidões e áreas verdes, passarão ao domínio do município.

Art. 28º- A Comissão Municipal de Regularização Fundiária considerará o termo predominantemente da modalidade de Reurb inserido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 toda soma de 50 % (cinquenta por cento) mais um.



ESTADO DA BAHIA
SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAVIEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 29º- Na contagem de prazo em dias, estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, ou pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, computar-se-ão somente os dias úteis.

Art. 30º- Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Canavieiras/BA, 18 de dezembro de 2019.

DR. ALMEIDA
CLOVIS ROBERTO ALMEIDA DE SOUZA
PREFEITO DE CANAVIEIRAS-BA

Clóvis Roberto Almeida de Souza
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GANDU

ESTADO DA BAHIA

CERTIDÃO

LEI Nº 1420/2019 DE 10 DE SETEMBRO DE 2019.

Certifico que este(a) lei nº
1420/2019 foi
publicado(a) na forma da Lei, em 10/09/2019
Prefeitura Municipal de Gandu
em 10 de setembro de 2019
BDS

Gabinete do Prefeito

Dispõe sobre a Execução de Regularização Fundiária com a legitimação de domínio ou de propriedade de imóveis no âmbito do município de Gandu e comina outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GANDU, Estado Federado da Bahia, no exercício da competência conferida pelos incisos I e III, do art. 30, da Constituição Federal, art. IV da Lei Orgânica Municipal, e em conformidade com as disposições das Leis nºs 6.766/1979, 8.666/1993 e, especialmente, Lei Federal 13.465/2017, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Todo aquele que possuir, ainda que de forma indireta, imóvel público municipal ou particular, situado em zona urbana, de expansão urbana ou rural, poderá obter a legitimação de domínio ou de propriedade do bem, desde que atendidos os requisitos prescritos em Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se também, como zona urbana e zona de expansão urbana, toda a área descrita nas matrículas que constam em nome do Município junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Gandu/BA, situada dentro dos limites e confrontações descritos do registro, ou que o zoneamento seja determinado pela autoridade competente.

Art. 2º Para obter o título de legitimação de domínio ou de propriedade, o interessado deverá apresentar requerimento à municipalidade e comprovar a posse ou comosse do bem, por pelo menos cinco anos, de forma mansa, pacífica e sem oposição de terceiros.

Parágrafo único. O requerimento de legitimação deverá ser protocolizado no Departamento da Receita Municipal juntamente com os seguintes documentos:

- I - declaração, com firma reconhecida, dos confrontantes, ou, não os havendo ou não os sendo localizados, de no mínimo duas testemunhas, atestando a posse ou comosse do imóvel, pelo requerente, há no mínimo cinco anos;
- II - comprovante de compra e venda, doação, permuta ou similar, do bem, com firma reconhecida, devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos local, até a data do protocolo do requerimento de legitimação;
- III - cópia de conta de consumo (luz ou água), ou comprovante de entrega de material de construção (caso não exista edificação concluída), ou outro documento que comprove o exercício da posse no endereço da área a ser regularizada;
- IV - certidão de cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GANDU

ESTADO DA BAHIA

CERTIDÃO

Certifico que este(a) lei nº
1420/2019 foi
publicado(a) na forma da Lei, em 10/09/20 19
Prefeitura Municipal de Gandu
em 10 de setembro de 20 19

805
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 1420/2019 DE 10 DE SETEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a Execução de Regularização Fundiária com a legitimação de domínio ou de propriedade de imóveis no âmbito do município de Gandu e comina outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GANDU, Estado Federado da Bahia, no exercício da competência conferida pelos incisos I e III, do art. 30, da Constituição Federal, art. IV da Lei Orgânica Municipal, e em conformidade com as disposições das Leis nºs 6.766/1979, 8.666/1993 e, especialmente, Lei Federal 13.465/2017, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Todo aquele que possuir, ainda que de forma indireta, imóvel público municipal ou particular, situado em zona urbana, de expansão urbana ou rural, poderá obter a legitimação de domínio ou de propriedade do bem, desde que atendidos os requisitos prescritos em Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se também, como zona urbana e zona de expansão urbana, toda a área descrita nas matrículas que constam em nome do Município junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Gandu/BA, situada dentro dos limites e confrontações descritos do registro, ou que o zoneamento seja determinado pela autoridade competente.

Art. 2º Para obter o título de legitimação de domínio ou de propriedade, o interessado deverá apresentar requerimento à municipalidade e comprovar a posse ou composses do bem, por pelo menos cinco anos, de forma mansa, pacífica e sem oposição de terceiros.

Parágrafo único. O requerimento de legitimação deverá ser protocolizado no Departamento da Receita Municipal juntamente com os seguintes documentos:

- I - declaração, com firma reconhecida, dos confrontantes, ou, não os havendo ou não os sendo localizados, de no mínimo duas testemunhas, atestando a posse ou composses do imóvel, pelo requerente, há no mínimo cinco anos;
- II - comprovante de compra e venda, doação, permuta ou similar, do bem, com firma reconhecida, devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos local, até a data do protocolo do requerimento de legitimação;
- III - cópia de conta de consumo (luz ou água), ou comprovante de entrega de material de construção (caso não exista edificação concluída), ou outro documento que comprove o exercício da posse no endereço da área a ser regularizada;
- IV - certidão de cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GANDU

ESTADO DA BAHIA

- V – fotografias da fachada do imóvel, ou do terreno, quando não houver construção;
- VI – cópia do CPF e da Carteira de Identidade do requerente;
- VII – planta de localização e medição do imóvel acompanhado do memorial descritivo;
- VIII – certidão negativa de débitos municipais;
- IX – pesquisa da origem registrária do imóvel atingido pela regularização junto aos Cartórios de Registro de Imóveis de Gandu /BA ou de Ituberá/BA (antiga circunscrição imobiliária). Nesse caso, relativo a imóveis datados anteriormente à emancipação político administrativa do município de Gandu.

Art. 3º O Poder Executivo designará no mínimo três servidores municipais, pelo menos dois concursados, para compor comissão que irá analisar os requerimentos e emitir os títulos de legitimação de domínio ou de propriedade.

Parágrafo único. O Prefeito Municipal procederá a outorga do título de legitimação para inscrição no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca.

Art. 4º Para fins de aplicação da presente lei, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de área destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos edilícios, em consonância com a Lei nº 13.465/2017.

Art. 5º O Poder Executivo poderá expedir decreto dispondo sobre normas complementares para a execução desta Lei.

Art. 6º As despesas decorrentes desta Lei, especificamente em relação à Reurb de Interesse Social, correrão por conta dos recursos orçamentários próprios previstos na Lei Orçamentária Anual, e bem assim dos valores eventualmente arrecadados com a regularização dos imóveis, ficando o Poder Executivo autorizado a efetuar, mediante decreto, as modificações orçamentárias necessárias.

Art. 7º Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal 1.310/2015, de 16 de dezembro de 2015.

Art. 8º Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GANDU, 10 de setembro de 2019.

CERTIDÃO

Certifico que este(a) lei nº 1420/
2019 foi

publicado(a) na forma da Lei, em 10/09/2019

Prefeitura Municipal de Gandu

em 10 de setembro de 2019 - Tel/Fax.: (73) 3254-0382 / 3254-0386 / Rua Manoel Libânio da Silva, 20 -

Ce. CEP: 45.450-000 - Gandu-BA.

Gabinete do Prefeito


Leonardo Barbosa Cardoso
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRADO

ESTADO DA BAHIA

PROCURADORIA GERAL



§ 1º - A delimitação da área compreendida na REURB-S será efetuada no bojo do procedimento administrativo, tendo em mira o memorial descritivo da área e os requerimentos formulados pelos interessados;

§ 2º - A delimitação deverá compreender, especificamente, a área do núcleo urbano que será atendida.

Art. 2º - Para instaurar a REURB-S mencionada no artigo anterior, a Procuradoria Geral do Município deverá adotar as medidas necessárias para instituir procedimento administrativo, obedecendo as fases estabelecidas pelo art. 28 da mencionada Lei Federal.

Art. 3º - A Procuradoria Geral do Município, através de seus procuradores, terá como atribuição, entre outras, presidir procedimentos de REURB, na forma da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 4º - Aplica-se, no que couber, o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, para regulamentar e instruir o procedimento administrativo.

Art. 5º - Declara-se, neste ato, como de núcleo urbano informal a área do município de Prado – Estado da Bahia denominada, popularmente, de Alamedas do Quati, para fins do art. 13, I da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 6º - Fica neste ato, com base no art. 13 da Lei 13.465/2017 e art. 6º do Decreto n.º 9.310/2018, para fins da REURB-S a localidade denominada Alamedas do Quati, definido como núcleo familiar de baixa renda aquele que possui renda mensal inferior a 3 (três) salários mínimo vigentes.

Art. 7º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

**GABINETE DA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE PRADO -
ESTADO DA BAHIA, AOS 13 DE SETEMBRO DE 2019.**

MAYRA PIRES BRITO

- PREFEITA MUNICIPAL

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRADO
ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL



O MUNICÍPIO DE PRADO – ESTADO DA BAHIA, portador do CNPJ/MF nº 13.761.713/0001-10, com sede na Avenida Itamaraju, s/n – Bairro Luiz Eduardo Magalhaes, na Cidade de Prado, representado pela Prefeita MAYRA PIRES BRITO, nos termos do Decreto nº 052/2018, **CONCEDE** à Sr^a., brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº, inscrita no CPF/MF sob o nº, casada com o Sr....., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº, inscrito no CPF/MF sob o nº, residentes e domiciliados na....., **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE**, reconhecendo a posse dos ocupantes nos termos dos artigos 15, inciso I e 25 da Lei nº 13.465/17, podendo a posse ser convertida em título de propriedade, após cinco anos do registro deste título e se atendidos os requisitos do artigo 183, da Constituição Federal, referente o imóvel que possui a seguinte descrição.....

Prado – Estado da Bahia, 12 de Setembro de 2019.

MAYRA PIRES BRITO

- PREFEITA MUNICIPAL -

Rodovia Prado x Itamarajú, Km 01, Lote 14 - CEP: 45.980-000 - Prado - Bahia - Tel.: (73) 3298-4650 Fax: (73) 3298-4690

ANEXO VI

DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

<http://ba.portaldatransparencia.com.br/prefeitura/conde/>



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

DECRETO Nº 050/2019

“CRIA O PROJETO CONDE MORADA LEGAL, DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE CONDE – BAHIA, ESTABELECE REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO NA REURB-S E REURB-E, REGULAMENTA MECANISMOS PARA O PROCEDIMENTO DE REURB, VIABILIZA A COOPERAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CONDE COM O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CONSECUÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CONDE, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições constitucionais c/c com o inciso IV, do art. 58 da Lei Orgânica do Município de Conde – Bahia e;

CONSIDERANDO a instituição, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, das normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, no âmbito urbano, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro;

CONSIDERANDO a necessidade de se promover o reordenamento ambiental do espaço urbano, de modo racional e sustentável;

CONSIDERANDO a necessidade de fomentar o crescimento do município e a regularização imobiliária das comunidades que constituem núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO o interesse público no registro predial, gerando o bem-estar da população e o crescimento do próprio município, decorrente do fato de ter todos os imóveis do território devidamente inscritos no Cartório de Registro de Imóveis de Conde – Bahia;

CONSIDERANDO a existência de inúmeros núcleos urbanos e rurais informais ocupados no Município de Conde - Bahia e a necessidade de regularização fundiária destes;

CONSIDERANDO a possibilidade de georreferenciar todos os imóveis dentro do município, a fim de facilitar a ordenação da cidade e a organização de políticas públicas para o crescimento e desenvolvimento do município;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

CONSIDERANDO a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB por meio de Decreto Executivo Municipal (art. 13, inc. I e art. 28, parágrafo único, da Lei Federal nº 13.465/17),

DECRETA:

Art. 1º. Fica criado o projeto de regularização fundiária denominado “**CONDE MORADA LEGAL**”.

Parágrafo único: Este Decreto estabelece os requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB – E; viabiliza a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária e dá outras providências.

Título I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.2º. A Regularização Fundiária do Município de Conde - Bahia será coordenada pela Comissão criada pelo Decreto nº 045/2019.

Art. 3º. A Comissão será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão e ratificada por Decreto Executivo Municipal.

Parágrafo único. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de Decreto.

Art. 4º. Competirá à Comissão:

I – coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

- II – coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;
- III –deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso II;
- IV – atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;
- V – decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;
- VI –opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;
- VII –executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para sua concretização;
- VIII–decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;
- IX –decidir sobre os casos omissos neste Decreto.

Art. 5º. Incumbe ao Presidente da Comissão:

- I – iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;
- II – instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;
- III – lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;
- IV – encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;
- VI – instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

VII – após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

- a) anotações em seus cadastros;
- b) comunicação à Secretaria Municipal de Finanças, à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e à Procuradoria do Município;

VIII – requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo;

IX - promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB.

Art. 6º. Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I – Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de Conde/BA, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão;

II – Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou outro título de domínio, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante”, nos termos do art. 11, inciso VIII, da LREURB;

§1º. Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

§3º. Para a promoção do registro dos títulos de legitimação fundiária será entregue por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos da REURB, documento digital (.doc ou docx.), em que constarão todos os elementos do título.

Art.7º. A Comissão poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU, celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Título II DAS ÁREAS AFETADAS PELA REURB

Art.8º. O Município promoverá a REURB, de modo coletivo, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela Comissão.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

Título III DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB

Art.9º. Serão considerados beneficiários da REURB-S aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos objetivos previstos nos incisos I e II desse dispositivo:

I – o valor venal do imóvel a ser regularizado não for superior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

II - o beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

a) aquela com renda familiar de até dois salário mínimos;



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

§1º. O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de medição dos lotes objeto da REURB, sendo avaliado pela Setor de Tributos do Município de Conde – Bahia.

§2º. Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§ 3º. Para fins de comprovação do requisito previsto no inciso II, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico (art. 4º, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§4º. O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos dos incisos I e II, poderá promover impugnação perante a Comissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da publicação da portaria no Diário Oficial em que constará relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

§5º. Para a realização da avaliação do valor dos imóveis utilizar-se-á como base de cálculo a Planta Genérica de Valor ao exercício financeiro em curso.

Art. 10. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, desde que esteja adimplentes com os tributos municipais.

**Título IV
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art.11. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos artigos 23 e 24 da LREURB.

§ 1º. Apenas na Reurb-S a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

- I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do §1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Decreto.

§3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 13, §2º, LREURB).

Art.12. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos..

Parágrafo único: Não impedem a REURB-E a existência de débitos com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art.13. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

- I – prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art.11, inc. VIII, da LREURB.
- II – certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;
- III – cópia autenticada da carteira de identidade e CPF/MF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;
- IV – certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

V – declaração de residência com a necessidade de reconhecimento de firma, salvo se a a declaração for firmada perante a Comissão da REURB ou perante Oficial de Imóveis ou seu substituto legal;

VI – certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§1º. Para cumprimento do inciso I deste artigo, constitui meio de prova a apresentação de contrato, recibo, declaração de confrontantes com reconhecimento de firma ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual posseiro, pretendo beneficiário, observando-se que:

I – os beneficiários da REURB-E deverão obrigatoriamente registrar no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Conde/BA toda a cadeia sucessória de contratos, recibos ou outros documentos firmados entre o possuidor e anterior proprietário ou possuidor, devendo, para comprovação deste requisito, apresentar a certidão de ato praticado referente ao aludido registro; e

II – os beneficiários da REURB-S ficam dispensados de tal registro, devendo apenas apresentar original ou cópia autenticada dos documentos deque tratam este dispositivo.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato *inter vivos*, deverão apresentar todos os documentos que comprovem o seu tempo de posse no mínimo de cinco anos, bem como se necessário o documentos que comprovem o seu tempo de posse de seus antecessores, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *successio possessionis*), nos termos dos artigos 1.207, 1.242e 1.243 da Lei Federal nº 10.406/02–Código Civil.

§3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daqueles constantes no§1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresse, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inc. II:

I – a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar, no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o cadastro imobiliário ou memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.

II – a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§5º. Para efeitos do inciso V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§6º. Para efeitos do inciso VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art.14. Os requisitos exigidos por este Decreto poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em Direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada por no mínimo 3 (três) testemunhas.



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

Art. 15. Os ocupantes de imóveis públicos ou particulares que tiverem recebido anteriormente “título de legitimação de posse”, desde que tenham registrado previamente este documento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Art.16. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.

**Título V
Capítulo I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 17. A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB):

- I – requerimento dos legitimados (FASE1);
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE2);
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE3);
- IV – saneamento do processo administrativo (FASE4);
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE5);
- VI – expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município (FASE 6); e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE7).

**Capítulo II
FASE 1 (Requerimento dos Legitimados)**



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

Art.18. A REURB prescindirá de requerimento (FASE1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento, necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

Capítulo III FASE 2 (Processamento do Requerimento)

Art.19. A FASE2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão estabelecer outras atividades intermediárias:

I–Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objetos da REURB, por meio de visita in loco dos agentes tributários municipais;

III–Audiência pública junto à comunidade cujos imóveis serão objeto de regularização fundiária, com o intuito de explicar seus direitos e o procedimento da REURB, entregar a lista de documentos a ser providenciado pelos beneficiários, oportunizar o debate sobre a melhor forma de se proceder à REURB, dentre outros objetivos.

II –Requerimento de expedição de certidões do registro de imóveis, a fim de verificar a existência ou não de matrícula nas áreas a serem regularizadas;

III –Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver na forma do art.31da LREURB;

IV – Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

Capítulo IV FASE 3 (Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária)



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

Art. 20. A FASE 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Sessão I Dos Trabalhos Técnicos

Art.21. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes de verão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§ 2º. Do memorial descritivo deverá constar além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

§3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários e pelos confrontantes, ressalvado o disposto no§ 5º.

§ 4º. Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lenheiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

§ 5º. As assinaturas no memorial descritivo deverão ter as firmas do profissional e demais signatários reconhecidos junto ao Tabelionato de Notas.

§6º. Os memoriais descritivos obedecerão ao disposto no §2º do art.5º deste decreto.

Art.22. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 23. O projeto de regularização fundiária conterà, 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;



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

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 ao público, quando for o caso.

Art.24. 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;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

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.

§ 1º. Para fins deste Decreto, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III – rede de energia elétrica domiciliar;
- IV – soluções de drenagem, quando necessário; e
- V – outros equipamentos a serem definidos por Portaria da Comissão, em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 25. O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promover em tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

Sessão II Dos Estudos de Viabilidade e Licenças Ambientais e Urbanísticas

Art.26. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir “Alvará de Licenciamento Ambiental”,



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como promoverão a regularidade de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, §2 e art. 12, §2º e 3º, da LREURB.

Art. 27. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Capítulo V
FASE 4 (Saneamento do Procedimento)

Art. 28. A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito aos critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por este decreto, pelas portarias da Comissão e demais normas legais em vigor.

§1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 29. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretense beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC),



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art.5º,§ 6º,da Lei Federal nº7.347/85–Lei de Ação Civil Pública).

§1º.Não cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF será emitida em nome do Município,devendo seu registro ocorrer também em nome deste, coma expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 2º. Para promover a assinatura da escritura acima especificada, fica delegado ao Secretário de Tributos conjuntamente como Secretário do Interior a atribuição de assinar tais instrumentos públicos de transmissão de direito real.

§ 3º. Em caso de não cumprimento das condições ou encargos, o contribuinte perderá o direito real de uso, devendo a execução do CAC ocorrer por força do poder de polícia do poder público, quando não ultrapassar as atribuições administrativas da municipalidade. Subsidiariamente, o CAC deverá enviado ao Ministério Público, para que tome as devidas providências, e/ou executado judicialmente (art.5º,§6º,da Lei de Ação Civil Pública c/cart.784,inc.XII,da Lei Federal13.105/15–Novo Código de Processo Civil).

§4º. Comprovadamente cumpridas as condições ou encargos constantes do caput, o Município outorgará nova escritura pública, a expensas do interessado, fazendo a doação da propriedade, na forma da lei,em favor do beneficiário.

Capítulo VI

FASE 5 (Decisão Administrativa sobre o Procedimento)

Art.30. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão, mediante portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

Capítulo VII

FASE 6 (Emissão da CRF e dos Títulos de Legitimação Fundiária)



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

Art. 31. Na FASE 6 a Comissão expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária.

Art. 32. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na Lei Federal 6.766/79.

§1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos como procedimentos.

§ 2º. Portaria da Comissão estabelecerá modelo da CRF.

Art. 33. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº10. 257/01(Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 34. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35. Os títulos de legitimação fundiária da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverá ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

Art.36. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art.1.510-A e seguinte do Código Civil.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Capítulo VII

FASE 7 (Envio da CRF e dos Títulos para o Cartório de Registro de Imóveis)

Art.37. Para a conclusão do processo administrativo, a FASE 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados (art.44, §5º, da LREURB).

Art.38. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

Título VI Obras de Infraestrutura

Art.39. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art.36, §3º, da LREURB).

Parágrafo único: As obras de infraestrutura da REURB-E serão custeadas pelos seus beneficiários, por meio de contribuição de melhoria ou outra forma a ser estabelecida pela legislação municipal.

DISPOSIÇÕES FINAIS



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E - mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

Art.40. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art.41. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e a expensas do interessado.

Art.42. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quais quer regras referente tal demanda.

Art. 43. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURBINOMINADA, na forma e sob os critérios do art.69da LREURB.

Art.44. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.

§1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no *caput*.

§2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE
 PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.
 E – mail prefeituradeconde@ig.com.br
 C.N.P.J 14.126.692/0001-23

meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no §1º.

Art. 45. Para efeitos deste Decreto, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I –Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art.2º,§1º, da Lei Federal nº6.766/79;

II –Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art.2º,§2º, da Lei Federal nº6.766/79;

III –Desdobro o parcelamento do solo cuja gleba tenha sido subdividida em até, no máximo, 10(dez) lotes, mediante prévia e expressa autorização do Município.

IV **Art. 46.** O Desdobro de imóveis será realizado por meio de “Alvará de Desdobro”, expedido pela Secretaria Municipal de Tributos, no qual deverá constar inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados, constando os imóveis confrontantes de cada um dos lotes desdobrados.

§1º. O referido alvará será lavrado nos termos de modelo estabelecido por Portaria da Comissão.

§ 2º. O Alvará de Desdobro possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do parágrafo terceiro.

§3º. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóvel competente, promover o registro se averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentando, ato contínuo, na Secretaria Municipal de Tributos, as certidões dos imóveis desdobrados, e da área remanescente, se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU;



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23.

§4º. A descrição dos imóveis confrontantes constante do alvará poderá ser substituída por Certidão de 1º Lançamento do IPTU de cada um dos lotes desdobrados, documento que será juntado ao alvará.

§5º. As Certidões de 1º Lançamento terão validade de 90 (noventa dias), a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro.

Art. 47. Os desdobros, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste município, a partir da entrada em vigor do presente decreto, deverão ser realizadas por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observadas as demais normas legais.

e Documentos da circunscrição deste município.

Art. 48. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art.49. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDE

PÇA. ALTAMIRANDO REQUIÃO, 27 TELEFAX (075) 429-1221/429-1214 CONDE-BA.

E – mail prefeituradeconde@ig.com.br

C.N.P.J 14.126.692/0001-23

§1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§2º. As regras estabelecidas no *caput* no§1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art.50. As portarias expedidas pela Comissão serão publicadas no Diário Oficial do Município, devendo, ao final dos trabalhos, serem todas registradas conjuntamente no Cartório de Registro de Títulos.

Art. 51. Os casos omissos serão decididos pela Comissão.

Art. 52. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, CONDE – BAHIA, 13 DE SETEMBRO DE 2019.


ANTÔNIO EDUARDO LINS DE CASTRO
Prefeito



DIÁRIO
OFICIAL
Prefeitura Municipal
de Ribeira do Pombal



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.929.397/0001-69

LEI COMPLEMENTAR Nº 091 DE 24 DE SETEMBRO DE 2019

“Institui o Programa “POMBAL LEGAL” - Programa de Regularização Fundiária Urbana, no município de Ribeira do Pombal, e dá outras providências”.

PREFEITO MUNICIPAL, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal de Ribeira do Pombal, subunidade federativa do estado da Bahia, decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído no Município de Ribeira do Pombal, o Programa “POMBAL LEGAL”, Programa de Regularização Fundiária, com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

Art. 2º - A regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I. prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II. articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III. controle, fiscalização e cobrança, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV. articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V. estímulo a resolução extrajudicial de conflitos.

Art. 3º - As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Ribeira do Pombal, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº. 13.465 de 11.07.2017



DIÁRIO
OFICIAL
Prefeitura Municipal
de Ribeira do Pombal



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-03

e Decreto Federal 9310/2016, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- 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 Federal nº 5.868 de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situada 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 a época de sua implantação ou regularização;
- III. Regularização Fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (Reurb - S) ou de interesse específico (Reurb - E), que visem adequar núcleos urbanos informais preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- IV. Reurb de Interesse Social (Reurb - S): regularização fundiária de interesse social, que visa a regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente por população de baixa renda, quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 13, inciso I da Lei Federal nº. 13.465 de 11.07.2017;
- V. Baixa Renda: famílias inscritas no cadastramento único do governo federal ou com renda familiar de até dois salários mínimos;
- VI. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o como Reurb-S;
- VII. Ocupação Irregular: aquele decorrente de núcleo urbano informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis; e
- VIII. Projeto de Regularização Fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal
de Ribeira do Pombal



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-09

§ 2º - A constatação da existência de núcleo urbano informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Município, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº. 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.

Art. 4º- Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

Parágrafo único - Para a aprovação do empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I DA REURB – S

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º - O Município será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social.

Art. 6º - Observadas as normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente - APP que deverão ser respeitadas.

Art. 7º - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I- do sistema viário;
- II- da infraestrutura básica;
- III- dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção; e
- V- a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

Parágrafo único - Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-09

harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;

V - Implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;

VI - Implantação de sistema de esgotamento sanitário individual ou coletivo;

VII - recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;

VIII - Implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IX - acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos;

§ 1º Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público.

§ 2º - Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

§ 3º - Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou, alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

§ 4º - O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

§ 5º - Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a) O imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município; e
- b) A dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes.

§ 6º - A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise do Órgão Municipal competente, definido no decreto regulamentador.

§ 7º - A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-09

ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 14 - O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

Capítulo IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 15 - A regularização fundiária depende da análise domínial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis ou por ato do poder executivo, e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º - Identificado o titular domínial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança extrajudicial e ou judicial do parcelador.

§ 3º - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 16 - O projeto de regularização fundiária deve atender os requisitos do art.35 e art.36 da lei Federal 13.465-17.

§ 1º - O projeto de regularização do parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º - Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 16, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, cabendo ao município decidir, em cada caso solicitado, sobre a concessão desse benefício.

Art. 17 - Os critérios e procedimentos de enquadramento, análise e aprovação do projeto de regularização fundiária urbana o, demais especificações técnicas deste Programa, serão regulamentados por decreto.

Art. 18 - O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

-Art. 19 - A regularização das ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-09

ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 14 - O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

Capítulo IV

DO PROCEDIMENTO

Art. 15 - A regularização fundiária depende da análise domínial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis ou por ato do poder executivo, e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

§ 1º - Identificado o titular domínial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança extrajudicial e ou judicial do parcelador.

§ 3º - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

Art. 16 - O projeto de regularização fundiária deve atender os requisitos do art.35 e art.36 da lei Federal 13.465-17.

§ 1º - O projeto de regularização do parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2º - Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 18, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, cabendo ao município decidir, em cada caso solicitado, sobre a concessão desse benefício.

Art. 17 - Os critérios e procedimentos de enquadramento, análise e aprovação do projeto de regularização fundiária urbana o, demais especificações técnicas deste Programa, serão regulamentados por decreto.

Art. 18 - O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

-**Art. 19** - A regularização das ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.



DIÁRIO
OFICIAL
Prefeitura Municipal
de Ribeira do Pombal



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRA DO POMBAL
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ 13.809.397/0001-09

Art. 20 - O processo administrativo da Regularização Fundiária Urbana deverá conter parecer jurídico da Advocacia Geral do Município;

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ribeira do Pombal, 24 de setembro de 2019.

RICARDO MAIA CHAVES DE SOUZA
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Uauá



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UAUÁ
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 997/2019

"Autoriza a Regularização Fundiária urbana de Interesse Social nos bairros denominados Parque dos Umbuzeiros – (Malaquias), Conjunto Habitacional URBIS (Populares I) e Conjunto Habitacional Francisco de Assis Borges Ribeiro (Populares II), através de procedimento a ser instaurado com fundamento no art. 13, I e art. 23, 32, da Lei Federal nº 13.465/17, no Município de Uauá, Bahia e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE UAUÁ, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, Art. 164 e seus parágrafos com fundamento, nos arts. 6º e 182 da Constituição Federal, nas disposições constantes na Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, no teor normativo da Lei Federal nº 13.465/07 e no Decreto nº 9.310/2018, e

CONSIDERANDO a edição da Lei Federal nº 13.465/17 que estabelece as normas e procedimentos para implementar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais;

CONSIDERANDO a relevância do direito social à moradia como meio para estabelecer o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, bem como a pacificação de conflitos e desjudicialização;

CONSIDERANDO o bem-sucedido projeto Áreas Legais, relevante instrumento de difusão e implementação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, capitaneado pelo Eminentíssimo Desembargador Emílio Salomão Resedi, Corregedor das Comarcas do Interior do Egrégio Tribunal de Justiça da Bahia;

DECRETA:

Art. 1º. Fica autorizada a instauração da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-5) dos núcleos urbanos consolidados, denominados Parque dos Umbuzeiros – (Malaquias), Conjunto Habitacional URBIS (Populares I) e Conjunto Habitacional Francisco de Assis Borges Ribeiro (Populares II), com fundamento nos art. 13, inciso I e art. 32 da Lei Federal nº 13.465/17.

Praça Belarmino José Rodrigues, s/n, Centro, CEP 48.950-000, Uauá – Bahia
Tels.: (74) 3673-1938-1707 - E-mail: gabinete.prefeito@uaua.ba.gov.br
CNPJ – 13.698.758/0001-97

Praça Praça Belarmino José Rodrigues | S/N | Centro | Uauá-Ba
www.pmuaua.ba.ipmbrasil.org.br

Prefeitura Municipal de Uauá



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UAUÁ
GABINETE DO PREFEITO

§1º - A delimitação da área compreendida na REURE-5 será efetuada no bojo do procedimento administrativo, tendo em mira o memorial descritivo da área e os requerimentos formulados pelos interessados;

§2º - A delimitação deverá compreender, especificamente, a área do núcleo urbano que será atendida.

Art. 2º. Para instaurar a REURE-5 mencionada no artigo anterior, a Coordenação de Projetos Especiais deverá adotar as medidas necessárias para instituir procedimento administrativo, obedecendo as fases estabelecidas pelo art. 28 da mencionada Lei Federal.

Art. 3º. Fica Responsável a Sr.ª Maria de Fátima Borges Ribeiro, Coordenadora Especial de Projetos e Convênios, do Município de Uauá-BA, nomeada conforme decreto de nº 798/2018 vinculado ao Gabinete do Prefeito, a qual terá como atribuição, entre outras, presidir procedimentos de REURE, na forma da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 4º. Aplica-se, no que couber, o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, para regulamentar e instruir o procedimento administrativo.

Art. 5º. Declara-se, neste ato, como de núcleo urbano informal a área do município de Uauá-BA denominada, popularmente, de bairros denominados Parque dos Umbuzeiros - (Malaquias), Conjunto Habitacional URBIS (Populares I) e Conjunto Habitacional Francisco de Assis Borges Ribeiro (Populares II), para fins do art. 13, I da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 6º. Fica neste ato, com base no art. 13 da Lei 13.465/2017 e art. 6º do Decreto nº 9.310/2018, para fins da REURE-5 dos bairros denominados Parque dos Umbuzeiros - (Malaquias), Conjunto Habitacional URBIS (Populares I) e Conjunto Habitacional Francisco de Assis Borges Ribeiro (Populares II), definido como núcleo familiar de baixa renda aquele que possui renda mensal inferior a 3 (três) salários mínimo vigentes.

Art. 7º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE UAUÁ, em 02 de setembro de 2019.

Lindomar de Abreu Dantas
 Prefeito Municipal

Praça Belarmino José Rodrigues, s/n, Centro, CEP 48.950-000, Uauá - Bahia
 Tels.: (74) 3673-1938-1707 - E-mail: gabinete.prefeito@uaua.ba.gov.br
 CNPJ - 13.698.758/0001-97

Praça Praça Belarmino José Rodrigues | S/N | Centro | Uauá-Ba
www.pmuaua.ba.lpbrazil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
 1F8ED1C0FD4D3185C8CCB51D221D74A5

ANEXO B – TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

TJBA – DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO – Nº 2.370 - Disponibilização: sexta-feira, 3 de maio de 2019 Cad. 1 / Página 182

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA QUE ENTRE SI FIRMAM A CORREGEDORIA DAS COMARCAS DO INTERIOR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA E O MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ.

Aos 25 dias do mês abril do ano de 2019, a CORREGEDORIA DAS CAMARCAS DO INTERIOR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MPF sob o número 13.100.722/0003-21, com sede na Avenida Luis Viana Filho, 560, Centro Administrativo da Bahia - CAB - prédio anexo, sala 312, CEP 41.745-971, Salvador Bahia, neste ato representado pelo EXMO. SR. DESEMBARGADOR CORREGEDOR DAS COMARACAS DO INTERIOR, EMÍLIO SALOMÃO RESEDA e o MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MPF sob o número 13.843.842/0001-57, com sede na Praça Theógenes Antônio Calixto - Vila Tolde, Conceição do Coité-BA, CEP 48730-000, neste ato representado pelo PREFEITO MUNICIPAL, FRANCISCO DE ASSIS ALVES DOS SANTOS,

CONSIDERANDO o que dispõe o artigo 6.º, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual o direito à moradia constitui direito social humano fundamental e deverá ser assegurado pelos poderes constituídos, em respeito ao princípio da valorização da dignidade da pessoa, considerado um dos pilares que justificam a própria República Federativa do Brasil, de acordo com o art.1.º, inciso III, da CF/88;

CONSIDERANDO o regramento estabelecido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no que diz respeito à regularização fundiária, sobretudo na construção da correta execução da política urbana de ocupação do solo e ordenação das cidades (art.182, CF/88);

CONSIDERANDO o objetivo do Desenvolvimento Sustentável n.º11, estabelecido pela Organização das Nações Unidas, em Conferência ocorrida no dia 15 de setembro de 2015, na Cidade de Nova Iorque (EUA), segundo o qual os países deverão propiciar políticas e

programas públicos que tornem as cidades e as comunidades sustentáveis, em respeito ao direito internacional à moradia digna, estabelecendo que, até o ano de 2030, os países deverão garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas, com a ampliação das capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países;

CONSIDERANDO a função social dos órgãos públicos e a necessidade de priorizar as demandas sociais dos mais excluídos, proporcionando condições de igualdade entre as pessoas com o desenvolvimento de projetos de sustentabilidade econômica, urbanística, social e ambiental;

CONSIDERANDO ser a Corregedoria das Comarcas do Interior, Órgão de orientação, controle e fiscalização dos serviços extrajudiciais, com atribuições em todo o Estado, no âmbito de sua competência;

CONSIDERANDO a necessidade de estreitar a cooperação entre a Corregedoria das Comarcas do Interior, os Municípios sob sua abrangência e o Estado da Bahia, bem assim com as entidades, associações e organizações da sociedade civil de interesse público que tenham por objetivo atividades nas áreas de habitação social, de forma a reduzir as demandas e conflitos fundiários urbanos,

RESOLVEM

firmar o presente TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA, com base nas disposições legais vigentes e mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Termo de Cooperação Técnica tem por objeto:

1 - estabelecer a mútua cooperação entre as PARTES, visando a promover a concretização da Regularização Fundiária Urbana.

II - auxílio e cooperação com a CORREGEDORIA na edição de normatização sobre os temas de afinidade da Regularização Fundiária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPES

I - Compete à CORREGEDORIA:

a normatização procedimental acerca da instrumentalização da Regularização Fundiária (REURB), visando a dar uniformidade na aplicabilidade do conteúdo normativo pelos cartórios de registro de imóveis e tabelionatos de notas.

acompanhar e fiscalizar a operacionalidade dos atos e atividades da Serventia Extrajudicial competente, para os fins do procedimento de registro de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem assim expedir orientações técnicas no âmbito de suas atribuições em torno da atividade cartorária registral sobre o mencionado procedimento de registro da Regularização Fundiária Urbana, no que couber e quando for necessário.

II - Compete ao MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ:

fornecer elementos técnicos, quando solicitados pelos membros da Corregedoria das Comarcas do Interior do Tribunal de Justiça da Bahia, pertinentes ao objeto do presente ajuste;

sugerir a edição de normatização relativa a temas relacionados à sua atividade, inclusive com a apresentação de minuta, cujo conteúdo será avaliado pela CORREGEDORIA.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O presente termo é firmado por prazo indeterminado, iniciando-se sua vigência a partir da data de assinatura deste instrumento, podendo ser rescindido desde que respeitadas as disposições da CLÁUSULA QUINTA abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - DA ALTERAÇÃO

Este Termo poderá ser alterado em qualquer de suas cláusulas e disposições, exceto quanto ao seu objeto, mediante Termo Aditivo, de comum acordo entre as partes, desde que tal interesse seja manifestado, previamente, por escrito.

CLÁUSULA QUINTA - DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

I - A denúncia deste Termo poderá ocorrer a qualquer tempo, por iniciativa de qualquer um

dos partícipes, mediante notificação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A eventual denúncia deste Termo não prejudicará a execução de atividades previamente acordadas entre as partes, já iniciadas, os quais manterão seu curso normal até sua conclusão.

II - Constituem motivo para rescisão de pleno direito, o inadimplemento de quaisquer de suas cláusulas, o descumprimento das normas estabelecidas na legislação vigente ou a superveniência de norma legal ou fato que torne material ou formalmente inexecutável o ajuste, imputando-se aos partícipes as responsabilidades pelas obrigações.

CLÁUSULA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

A publicação do presente Termo será providenciada pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO

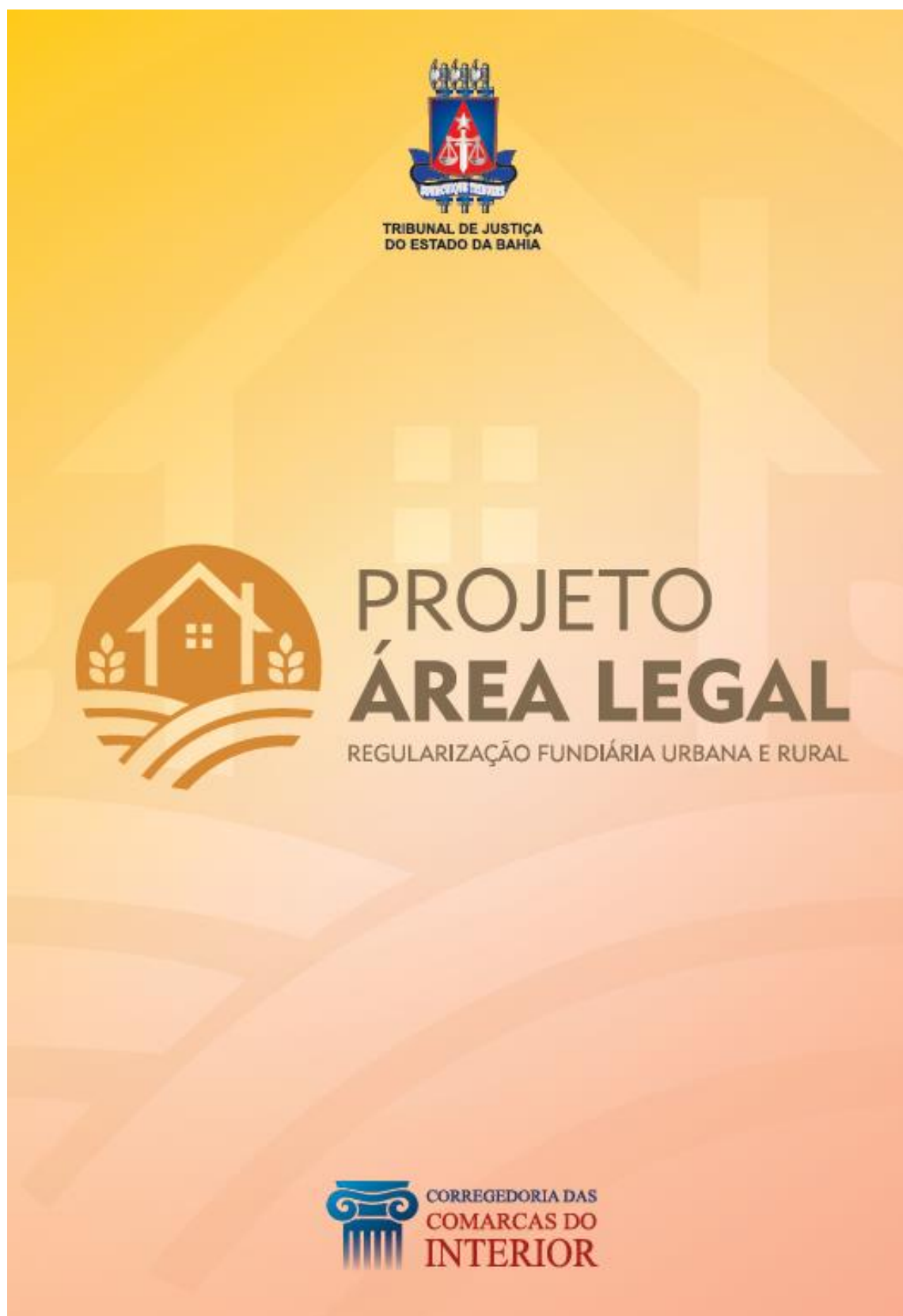
Fica eleito o foro da Comarca de Salvador para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste acordo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e acordadas, firmam este termo em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, comprometendo-se a cumprir e a fazer cumprir, por si e por seus sucessores, em juízo ou fora dele, tão fielmente como nele se contém na presença das testemunhas abaixo, para que produza os devidos e legais efeitos.

Salvador/BA, 25 de abril de 2019

DESEMBARGADOR EMÍLIO SALOMÃO RESEDÁ
CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR
FRANCISCO DE ASSIS ALVES DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

ANEXO C – CARTILHA DO PROJETO “ÁREA LEGAL”





O Projeto **ÁREA LEGAL**, da Corregedoria das Comarcas do Interior-CCI, do Tribunal de Justiça da Bahia, objetiva proporcionar orientação aos Municípios interessados em realizar a regularização fundiária urbana, ordenando núcleos urbanos informais existentes nas localidades, através de Termo de Cooperação Técnica.

O projeto promove e qualifica agentes que, de alguma forma, participam da implementação, concretização e fortalecimento de ações tendentes à regularização fundiária nos Municípios do Estado da Bahia sob a égide da CCI.

O que é Regularização Fundiária Urbana?

A Regularização Fundiária Urbana é definida doutrinariamente como sendo o conjunto de medidas de ordem jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à regularização de determinados núcleos urbanos informais, com incorporação ao ordenamento territorial urbano legalizado, promovendo a titulação e com isto dando concretude ao direito constitucional social à moradia e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade.

O que é Núcleo Urbano Informal?

É o assentamento humano clandestino ou irregular; as ocupações ordenadas, desordenadas; as posses, ocupações, condomínios, loteamentos e incorporações ilegais, situados em núcleos informais com uso e características urbanas, mesmo em zonas rurais.



MODALIDADES DA REURB:

Reurb-S - Regularização Fundiária de Interesse Social: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente, por população de baixa renda, assim declarada em ato do Poder Executivo municipal, respeitado o limite máximo legal de 5 salários mínimos.

Nessa modalidade as famílias beneficiadas têm isenção total de todos os custos decorrentes da REURB, além da isenção de custas e emolumentos cartorários, indenizações e/ou compensações e caberá ao poder público competente, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção

Reurb-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, esta, declarada em ato do Poder Executivo municipal.

Nessa modalidade as famílias beneficiadas assumem os custos do projeto da REURB, bem como emolumentos e custas cartorárias e os Municípios deverão definir os responsáveis pela implantação dos sistemas viários, infraestrutura essencial e equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso, além dos responsáveis por medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e



estudos técnicos, quando for o caso.

Reurb-I - Regularização Fundiária Inominada: aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979.

BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Para as famílias:

- Título da propriedade;
- Segurança na compra e venda do imóvel com a transferência realizada em cartório;
- Possibilidade de aquisição de créditos bancários;
- Habilitação para inscrições em programas habitacionais;
- Fornecimento regular de energia elétrica, água e rede de esgoto, com aumento da qualidade de vida e dignidade na moradia.

BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Para os Municípios:

- Dinamização da economia, com a saída de famílias da informalidade de moradias;
- Aumento da receita dos Municípios, com IPTU e a incidência do ITIV na compra e venda;
- Crescimento urbano ordenado e melhoria da infraestrutura, com reflexos inclusive na saúde pública;
- Prevenção ou mitigação de danos ambientais.



LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Consoante o art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017, “a Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016”. Já o art. 23 da mesma Lei, preclina que “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”.

Desta forma, mesmo sendo possível regularizar núcleo urbano informal consolidado depois da entrada em vigor da nova Lei, a legitimação fundiária, ou seja, a titulação, somente é possível se isso tiver ocorrido até 22 de dezembro de 2016, data de assinatura da Medida Provisória nº 759/16.

Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida desde que atendidas as seguintes condições :

a) O beneficiário não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;



b) o beneficiário não pode ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

c) Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, tem que ser reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

PRINCIPAIS REGULAMENTAÇÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A inspiração maior deriva dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que trata da função social da propriedade e disciplina diversos institutos, inclusive ligaso à desapropriação, usucapião e IPTU.

Em 2001 veio o Estatuto da Cidade, que tratou da regularização fundiária como como diretriz geral e instrumento jurídico de política urbana, não só de forma autônoma.

Também em 2001 a Medida Provisória 2.220 criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

Em 2005 a Lei 11.124 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS.

Em 2007 a Lei 11.481 tratou do acesso aos imóveis da União por beneficiários de programas habitacionais, reforçando a valorização da posse de imóveis pela população carente.



Em 2009, a mesma Lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida, a Lei 11.977/09, tratou da regularização fundiária por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU).

Já em 2017, a Lei 13.465/17, dispôs sobre a regularização fundiária urbana e rural.

O QUE MUDOU COM A NOVA LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Com a nova legislação passaram os Municípios a conduzir o processo de regularização fundiária, desde o seu início até o requerimento ao Oficial do Cartório do registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) e o projeto aprovado para a emissão do título de propriedade.

Nos casos de REURB-S (social), o Projeto de Regularização Fundiária ou o seu custeio são de responsabilidade do Município.

ATRIBUIÇÕES DO MUNICÍPIO NO PROCESSO DA REURB

Instaurado o processo da REURB compete ao Município:

Requerer junto aos ocupantes toda documentação necessária;

Notificar os extremantes e possíveis interessados para, querendo, apresentarem impugnação no prazo legal;



Tratando de Reurb-S, promover o estudo social das famílias beneficiadas e a elaboração dos projetos;

Aprovação do projeto da Reurb;

Expedição da CRF (Certificado de Regularização Fundiária);

Nos casos de Reurb-S, encaminhar ao Oficial do Cartório a CRF e o projeto aprovado, requerendo a regularização do imóvel, sanando eventuais pendências quando requisitadas;

Entregar o título de propriedade ao beneficiário.

Uma vez protocolado o requerimento dos legitimados, a lei confere prazo de 180 dias para classificar a modalidade da REURB.

O Município conveniado no REURB assumirá o compromisso de aprovar o projeto e emitir a CRF no prazo de 30 dias, prorrogável por mais 30, mediante justificção, a contar do recebimento do projeto.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Documentos necessários:

Requerimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e do Projeto aprovado, informando Reurb classificada pelo Município;



Certidão de Regularização Fundiária-CRF, expedida pelo Município;

Projeto da regularização aprovado, com georreferenciamento;

ART ou RRT do responsável técnico, que é dispensada quando o responsável técnico for servidor público;

Memorial descritivo das áreas, com georreferenciamento;

Estudo técnico de risco e ambiental, quando for o caso;

O prazo para finalização é 60 dias prorrogável por igual período.

INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre o assunto podem ser encontradas no texto Cartilha - Regularização Fundiária Urbana – Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017, encontrada no endereço eletrônico <https://www.sinoreg-es.org.br>, acesso em em 20/05/2019.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DA BAHIA**