CURSO DE BACHAREL EM DIREITO

JULIANO DALLA COSTA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CAMINHOS PARA TITULAÇÃO DE POSSE SEGUNDO A LEI 13.465/2017 E SUA APLICAÇÃO EM APUCARANA

Apucarana
2022

JULIANO DALLA COSTA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CAMINHOS PARA TITULAÇÃO DE POSSE SEGUNDO A LEI 13.465/2017 E SUA APLICAÇÃO EM APUCARANA

Projeto de pesquisa apresentado à disciplina de Trabalho de Curso (TC) do curso de Bacharelado em Direito da Faculdade de Apucarana- FAP, para obtenção de nota parcial.

Orientador(a): Prof.ª Danylo Fernando Acioli Machado.

Apucarana
2022

JULIANO DALLA COSTA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CAMINHOS PARA TITULAÇÃO DE POSSE SEGUNDO A LEI 13.465/2017 E SUA APLICAÇÃO EM APUCARANA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade de Apucarana – FAP, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, com nota igual a conferida pela Banca Examinadora formada pelos professores.

COMISSÃO EXAMINADORA

_____
Prof.

_____
Prof.

_____
Prof.

Apucarana, 30 de Novembro de 2022.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, pela minha vida, e por me permitir ultrapassar todos os obstáculos encontrados ao longo da realização deste trabalho.

Aos meus familiares e amigos, que foram compreensivos e me estimularam a cumprir a realização deste trabalho acadêmico.

Aos Professores desta renomada academia, que no decorrer dos últimos anos foram dedicados não apenas no ensino da letra jurídica, mas também na arte do Direito como um todo, por todos os conselhos, pela ajuda e pela paciência com a qual guiaram o meu aprendizado, sempre buscando o melhor para os acadêmicos.

Aos colegas de turma, por compartilharem comigo tantosmomentos de descobertas e aprendizado e por todo o companheirismo ao longo deste percurso.

Ao orientador, Professor Danylo Fernando Acioli Machado, queconduziu o trabalho com paciência e dedicação, sempre disponível a compartilhar todo o seu vasto conhecimento.

Ainda, agradeço ao Doutor Ivanildo da Silva, que além de companheiro de trabalho, tornou-se meu mentor e conselheiro pessoal, tanto a questões de trabalho quanto ao cotidiano da vida, ao qual muito me honra e enriquece.

Em especial, dedico este trabalho de conclusão de curso aos meus amados filhos, Paulo Daniel Dalla Costa e João Lucas Dalla Costa,fontes da minha busca em aprender, crescer e evoluir na vida.

“ Não basta que todos sejam iguais perante a lei. É preciso que a lei seja igual perante todos.”

Salvador Allende

COSTA, Juliano Dalla. **Regularização fundiária: Caminhos para titulação de posse pela lei 13.465/2017 e sua aplicação em Apucarana.**45 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia). Graduação em Bacharel em Direito. Faculdade de Apucarana – FAP. Apucarana-PR. 2022.

RESUMO

Durante o século XX, o Brasil passou por um intenso processo de urbanização que se estende até os dias de hoje.No decorrer do processo de desenvolvimento urbano, as instituições e os planos de desenvolvimento urbanos não foram capazes de conter o fenômeno da informalidade habitacional dentro do espaço urbano, gerando como consequência ambientes urbanos precarizados, tanto no sentido registral como em relação às infraestruturas necessárias ao correto desenvolvimento da cidade. Frenteà situação sob a qual milhões de pessoas vivem, durante a última década, foram editadas normas que endereçam soluções para o problema mencionado e, no ano de 2017, foi instituído o marco legal nacional para a regularização fundiária (Lei 13.465/17), em especial a regularização fundiária urbana, que propõe, através de um procedimento administrativo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais, para que se regularize imóveis e, além disso, qualifique-se os espaços precarizados, por meio de melhorias habitacionais e implantação de infraestrutura essencial. Abordará aindaa aplicabilidade da REURB na cidade de Apucarana-Pr, sede do presente trabalho de conclusão de curso, os trabalhos de regularização fundiária já realizados através da lei 13.465/17, as localidades que necessitam de sua realização e os meios para se alcançar resultados positivos dentro das metase objetivos traçados.

Palavras – chave: Regularização Fundiária, REURB, Habitação.

COSTA, Juliano Dalla. **Land regularization: Paths for titledeedsbylaw 13.465/2017 and its application in Apucarana.**45 p. Worl (Monograph). Bachelor in Law Graduation. FAP – Collegeof Apucarana. Apucarana-PR. 2022.

ABSTRACT

Duringthe 20th century, Brazilwentthroughan intense processofurbanizationthat continues tothepresentday. urban space, generating as a consequenceprecarious urban environments, both in the registry sense and in relationtothenecessaryinfrastructures for thecorrectdevelopmentofthecity. In viewofthesituationunderwhichmillionsofpeoplelive, over thelastdecade, normswereissuedthataddresssolutionstotheaforementionedproblem and, in 2017, thenational legal framework for landtenureregularizationwasestablished (Law 13,465/17), in particular urban landregularization, whichproposes, throughanadministrative procedure that includes legal, urban and environmentalmeasures, to regularize properties and, in addition, toqualifyprecariousspaces, throughhousingimprovements and infrastructureimplementation. essential. Wewillalsoaddresstheapplicabilityof REURB in thecityof Apucarana-Pr, headquartersofthiscourseconclusionwork, thelandregularizationworkalreadycarried out throughlaw 13.465/17, thelocationsthatneedtobecarried out and themeanstoachieveresultswithinthegoals and objectivesoutlined.

Keywords: Land Regularization, REURB, Housing.

LISTA DE SIGLAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMA	Propriedade do Município de Apucarana
PPS	Programa de Prioridades Sociais
REURB	Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos
RGI	Registro de Imóveis
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 9

2 PRINCÍPIOS 11

2.1 Princípios Regidos pela Lei Maior 11

2.2 Princípio da Isonomia ou Igualdade 12

2.3 Princípio da Legalidade 14

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 15

3.1 A importância da Regularização Fundiária Urbana e seus principais instrumentos 15

3.2 Conceito de Reurb e suas modalidades 17

3.2 Legislação Aplicável 19

4 COMPETÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA CRF E ROL DE LEGITIMADOS PARA REQUERER A INSTAURAÇÃO DO PROCESSO DE REURB 20

4.1 Competências para a Expedição da CRF 20

4.2 Legitimados para requerer e Formas de Custeio da Reurb 20

5 DOS CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DA REURB EM: DE INTERESSE SOCIAL, ESPECÍFICO E INOMINADA E RESPECTIVOS OBJETOS DE ANÁLISE. 23

5.1 Reurb-S 23

5.2 Reurb-E 23

5.2 Reurb Inominada 25

5.2 Do Procedimento Administrativo 27

6 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE APUCARANA - PR 31

7 CONCLUSÃO 43

REFERÊNCIAS 45

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho irá abordar a questão da precarização urbanística ocorrida no processo de desenvolvimento urbano brasileiro. Através do método de pesquisa bibliográfica e análise de instrumentos legislativos, estabelecer-se-á as conclusões parciais em cada capítulo e, ao final, será feita a conclusão final da análise da aplicação da Lei 13.465/17, através do método de abordagem dedutivo.

Em um primeiro momento, abordar-se-á o conceito histórico da cidade e seu desenvolvimento, em especial as cidades brasileiras e seu desenvolvimento mais expressivo durante o Século XX, época em que o fenômeno da informalidade passou a ser generalizado, podendo ser percebido em todo o território nacional, sob diversas formas. Sendo esses espaços onde a insegurança da posse e a falta de infraestrutura são generalizados. Também trataremos do Direito à moradia, analisando seu conteúdo através do instituto da posse e suas teorias subjetiva e objetiva.

Demonstrando o caráter de cidade sustentável como aquela que oferece os serviços urbanos necessários à administração dos recursos e dos rejeitos gerados dentro do espaço urbano de maneira a tornar a cidade mais sustentável. Dessa forma, a sustentabilidade será o elo entre o problema, a questão da informalidade habitacional, e a solução, a regularização proposta pela Lei 13.465/17. Surge neste momento a hipótese de trabalho: frente aos problemas de informalidade presentes nas cidades e suas consequências territoriais, a Lei 13.465/17 (Reurb) oferece soluções para o desenvolvimento urbano sustentável?

Apresentar-se-á os antecedentes legislativos e os instrumentos trazidos pela Reurb – Regularização Fundiária e Urbana, demonstrar-se-á as potencialidades da Lei 13.465/17, bem como modalidades de aplicação e legitimados à proposição, ou seja, analisar-se-á as possibilidades de regularização dos espaços informais presentes no texto legal.

A Reurb enuncia o procedimento administrativo que deverá ocorrer na instância municipal, sendo o Município o ente encarregado de emitir a Certidão de Regularização Fundiária, e também positiva diversos instrumentos que podem ser utilizados nesse procedimento para concretizar a segurança da

posse, como a legitimação fundiária e de posse, a usucapião, até mesmo institutos clássicos do Direito Civil como a doação ou a compra e venda.

Após a delimitação dos campos de atuação da norma, como objetivo final, confrontar-se-á o conteúdo das primeiras partes em um derradeiro e conclusivo capítulo. Dessa forma, o objetivo geral será concluir se, diante das necessidades de desenvolvimento urbano sustentável, os institutos da Reurb (Lei 13.465/17) colocam-se como uma alternativa ao enfrentamento dos problemas presentes nos assentamentos informais e se está em conformidade com o que se tem, conceitualmente e legalmente, como cidade sustentável.

Pretende-se demonstrar que a Reurb, por apresentar soluções que oferecem a oportunidade para que se reconheça esses espaços como parte do ordenamento territorial permite ,que a cidade, de maneira formal, passe a oferecer mais espaços para habitação, serviços e lazer, logo, aproveitando espaços existentes já ocupados e qualificando-os, promovendo obras de infraestrutura e provendo qualidade de vida aos seus habitantes.

2 PRINCÍPIOS

Neste capítulo será trazido inicialmente a base de toda e qualquernorma, lei, princípio regido no Brasil, na qual se tem a Constituição Federal de 1988 como Magna Carta, Lei Maior, para guiar todo o ordenamento jurídico. Sendo assim, não seria diferente com o Direito Público, onde deve prevalecer obem de todos, conduzido pelo Princípio da sobe.

Falar sobre os princípios gerais do Direito, pelo qual se reflete em toda norma jurídica, tem-se que entender seus reflexos perante o Direito Público, e, logo, sob o tema principal deste trabalho que é a Regularização Fundiária.

2.1 Princípios Regidos pela Lei Maior

Primordialmente, quando se traz o assunto “Princípios” deve-se ter em mente seu significado, onde seu entendimento revela e esclarece sua grande importância, levando-nos a entender melhor sobre o que, está intrinsecamente, subentendido pela norma.

Como anota Carrió, citado na doutrina de Alberto Jorge Correia deLima:

> (...)na linguagem comum, o conceito de princípio vincula-se, no mínimo, a sete focos de significação. Relaciona-se com a ideia de propriedade fundamental, núcleo básico; regra, guia ou orientação; fonte geradora, causa ou origem; finalidade, objetivo, proposta ou meta; premissa, axioma, verdade teórica postulada como evidente, essência; regra prática de conteúdo evidente, verdade ética inquestionável; e com as ideias de máxima, provérbio, aforismo.[1]

Neste sentido, não há como tratar de um assunto, se não trazer os princípios que os norteiam; princípios esses que, como significado: guia, orienta, origina, de forma constitucional, o que na maior parte das vezes, encontra-se intrínseco na norma, significados para que as demais legislações possam se basear. A fim de compor as leis de forma que não contrarie a Constituição.

Ao se falar em princípios deve-se ter em mente, que por ele se constitui um sistema lógico e coordenado, formando assim, o nosso Ordenamento

---

[1]CARRIÓ apud LIMA, Alberto Jorge Correia de Barros. Direito Penal Constitucional. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. p. 49.

Jurídico, a fim de assegurar a coerência das normas e leis nas várias áreas do Direito.

De acordo com os conceitos de Nucci:

> Os princípios não afrontam direitos e garantias fundamentais; com eles sintonizam-se na essência. Aliás, como regra, os princípios protegem os direitos fundamentais e servem de estrutura para as garantias fundamentais.[2]

Sendo assim, esclarece a grande importância da existência dos princípios para melhor compreensão das normas, leis, jurisprudências, entre outros julgados que as vezes estão sendo fiéis a princípios tão relevantes quanto uma legislação.

2.2 Princípio da Isonomia ou Igualdade

O Princípio da Isonomia ou Igualdade vem explícito no caput do art 5º da Constituição, como sendo um dos direitos fundamentais trazidos pela norma, dizendo que "todos são iguais perante a lei, sem qualquer distinção de natureza".[3]

Ao se aprofundar neste estudo, deve-se levar em consideração vários aspectos para julgar a igualdade entre os indivíduos. Observa-se que alguns doutrinadores abordam duas espécies de Igualdade: a Igualdade Formal e a Igualdade Material.[4]

Ao tratar da primeira espécie, na qual se relaciona especificamente com o art 5º, caput, da Constituição, onde não se preocupa com as particularidades do ser humano, sendo generalizada a palavra igualdade para todos. Já a Igualdade Material, também conhecida como Igualdade Real ou substancial, criada também pelo filósofo Aristóteles, leva em conta as peculiaridades dos indivíduos, que os diferentes devem ser tratados de

---

[2]NUCCI, Princípios Constitucionais Penais e Processuais Penais. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 28.
[3]BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.
[4]PADILHA, Rodrigo. Direito Constitucional. 6ª ed. São Paulo: Método. 2020. p. 259

maneiras diferentes. Assim sendo, esse princípio vai muito além de um significado generalizando o todo igualitário.[5]

Ana Paula Barcellos, em sua doutrina cita: “a isonomia envolverá o tratamento igual daqueles que se encontrem em situações equivalentes e o tratamento desigual dos desiguais, na medida de sua desigualdade”[6].

Este princípio está intimamente ligado ao Princípio da Dignidade da pessoa humana, desde sua grande importância até a dificuldade de estabelecer as medidas pelas quais o Estado deve tratar diferentemente ou igualmente os homens, por suas desigualdades biológicas e psicológicas.[7]

Neste mesmo ponto de vista, o doutrinador Clever Vasconcellos traz sob o pensamento de um grande filósofo uma definição:

> A igualdade é representada pela ideia de Aristóteles em tratar de maneira igual os iguais e de maneira desigual os desiguais. Deve haver a busca pela igualdade proporcional, repelindo-se discriminações gratuitas, evitando uma possível lesão ao princípio da isonomia.[8]

Dessa maneira, conforme definição acima, discriminações gratuitas entre as pessoas neste caso, relaciona-se com a razoabilidade a partir do caso concreto. Por exemplo, o art. 7º, XX diz que a lei protegerá o mercado de trabalho feminino.[9]

Sendo assim, o grande desafio é prevalecer a igualdade entre as partes, trazendo consequências e desafios para o Direito Processual, que garante direitos e deveres, ônus e faculdades iguais a todos. Portanto, essa igualdade não é absoluta, as particularidades das partes podem causar desequiparações no devido processo, uma delas é a falta de assistência jurídica a quem não pode constituir um defensor particular sem prejuízo ao seu sustento e de sua família.[10]

---

[5]BARCELLOS, Ana Paula. Curso de Direito Constitucional. 3. ed. Rio de Janeiro:Forense. 2020. p.153.
[6]*Ibidem*. p. 259.
[7]BORBA, Andreia Zimmermann de. Justiça Restaurativa: uma leitura constitucional a partir do garantismo. p. 33. Dissertação de Mestrado. Universidade do Vale do Itajaí. Itajaí. 2009.
[8]VASCONCELOS, Clever. Curso de Direito Constitucional. 7. ed. São Paulo: Saraiva. 2020. p.199
[9]MOTTA, Sylvio. **Direito Constitucional.** 29. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2021. p. 237
[10]BORBA, *op. cit.* p. 34.

2.3 Princípio da Legalidade

Após o iluminismo, ao estipular a separação dos três poderes (Executivo, Legislativo e o Judiciário), na qual levou em conta a igualdade entreeles, tem-se que o ato de legislar, que cria as normas jurídicas, é do próprio poder legislativo, onde pode-se considerar o fundador do Princípio da Legalidade.

Assim sendo, a Lei da REURB tratada neste documento encontra total amparo legal, uma vez que foi amplamente debatida e analisada nas duas casas do Congresso Nacional (Câmara dos Deputados e Senado Federal) até chegar a sua sanção presidencial no Poder Executivo, nascendo aí em 11 de julho de 2017 a Lei 13.465, conhecida como Lei da REURB.

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1 A importância da Regularização Fundiária Urbana e seus principais instrumentos

A informalidade urbana é uma situação recorrente em muitas cidades brasileiras (BRASIL, 2012). Embora esteja associada a ocupações populares, de famílias de baixa renda, também atinge áreas ocupadas por pessoas dotadas de recursos financeiros, causando a insegurança da posse e a vulnerabilidade do direito à moradia.[11]

A expansão desordenada das cidades, decorrente do êxodo rural, deu origem a assentamentos irregulares e informais, os quais se desenvolveram e se espalharam em tamanha quantidade, capaz de levantar dúvidas se a informalidade é a regra ou exceção no processo de urbanização brasileiro. [12]

Segundo a pesquisa realizada no ano de 2019 pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, dos 60 (sessenta) milhões de domicílios urbanos existentes no Brasil, 30 (trinta) milhões não possuem escritura. As causas para tal irregularidade são diversas, indo desde a invasões de loteamentos até a venda de imóveis às margens da lei, entre outros motivos.[13]

Assim, diante da situação de informalidade, a ausência de titulação dos imóveis ocupados cria situação de insegurança permanente, motivo pelo qual a regularização fundiária desponta como um mecanismo capaz de transformar a realidade social e concretizar direitos fundamentais[14].Isso porque, a regularização fundiária pode ser entendida como um processo que envolve medidas destinadas a garantir a moradia digna, conferindo titulação aos ocupantes de assentamentos informais e clandestinos adquiridos em descompasso com a legislação vigente.Os referidos assentamentos podem ser

---

[11]NEGRI, S. M. C. A.; ALCÂNTARA, L. A. G.; DECASTRO; F. C. B. Inovação em assentamentos populares: regularização fundiária e associativismo na construção de políticas urbanas. Confluências| Revista Interdisciplinar de Sociologia e Direito, v. 15, n. 1, p. 96-104, 2013.

[12]HOSHINO, T. de A. P. *et.al* . A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. Revista de Direito da Cidade, vol. 09. p. 972-1001, 2017.

[13]CUNHA, Márcio M. 60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério. Jornal Opção.

[14]BRASIL. Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009 -Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos. Brasília, 2012.

decorrentes de invasões, ocupações de áreas públicas e privadas, favelas e até mesmo condomínios de luxo.[15]

A dita regularização foi instituída na ordem jurídica brasileira pela Lei Federal nº 11.977/2009, com a finalidade de converter as posses ilegais em propriedades válidas, e, sobretudo, favorecer a qualidade de vida urbana e ambiental da população.[16]

O marco normativo de 2009 foi substituído pela Lei 13.465/17, que estabeleceu os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), consistente no conjunto de medidas jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais que visam a regularização de assentamentos informais e a titulação de seus ocupantes.[17]

Conforme conceito estabelecido na legislação, reputa-se ocupante o indivíduo que mantém poder de fato sobre área pública ou privada em núcleos urbanos informais. Estes núcleos, por sua vez, referem-se aos imóveis clandestinos, irregulares ou que não foi possível realizar a titulação dos ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente ao tempo de sua implantação ou regularização.[18]

Pois bem. A nova lei federal assentou 02 (duas) modalidades de Reurb, as quais levam em consideração a condição socioeconômica do indivíduo a ser beneficiado, posto que, como já observado, “a irregularidade fundiária não se restringe aos assentamentos populares. Existem também bairros e loteamentos formados por famílias de média e alta renda que se encontram fora das leis”.[19]

A primeira espécie é a regularização de interesse social (Reurb-S), aplicável às populações de baixa renda, assim definidas por critérios municipais; a segunda, por sua vez, é caracterizada pelo interesse específico

---

[15]SILVA, R. L.S.da. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465. Cadernos do Desenvolvimento Fluminense, n. 13, p. 131-144, 2017.
[16]RAMOS JÚNIOR, L.dS.; SOUZA, P. R. M. R. de. Regularização Fundiária Urbana: uma análise comparativa legal para o nascimento da propriedade social em São Luís. Revista de Políticas Públicas, v. 21, n. 2, p. 1085-1102, 2017.
[17]NUNES, M. A.da C.; FIGUEIREDO JUNIOR, C. M.A.. Regularização Fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus –ES. Revista de Direito da Cidade, v. 10, n. 2, p. 887-916, 2018.
[18]BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.
[19]BRASIL. Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009, 2012.

(Reub-E), sendo destinada à regularização de núcleos ocupados por pessoas de maior poder aquisitivo.

O assunto em tela constitui um dos temas mais controversos do direito contemporâneo. Cuida-se de matéria que possui raízes em conflitos e mazelas que marcam a nossa sociedade. O tema da Regularização Fundiária nos remete à garantia e a proteção de direitos e Princípios de estatura constitucional, como o Direito à Moradia, o Direito de Propriedade, A função Social da Propriedade, o Uso Sustentável do Meio Ambiente, etc.

Nesse diapasão questiona-se:

- O que é Reurb, quais as suas modalidades e qual a legislação que rege a matéria?
- Quem são os legitimados a requerer a instauração do procedimento e quem detém a competência para expedir a CRF?
- Quais os critérios para se classificar a Reurb como de Interesse Social, de Interesse Específico ou Inominada?
- Qual o objeto e procedimento de cada Modalidade de Reurb?

Delimitado a extensão do tema, passa-se à análise de cada questionamento suscitado.

3.2Conceito de Reurb esuas modalidades

Conforme leciona Michely Freire F. Cunha, a Reurb – Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos, como:

> (...) 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, conforme art. 9º da Lei nº 13.465/17. [20]

Desse conceito já se extrai que a Reurb propõe exatamente a regularização, por meio do procedimento previsto em lei, dos núcleos urbanos informais visando integrá-los ao ordenamento territorial urbano, através de

[20]CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana – REURB - 2º edição revisada e ampliada- São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. 464 p.

medidas que conferem segurança jurídica às relações constituídas. Vejamos o teor do art. 9º, da Lei nº 13.465/17:

> Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.[21]

Cumpre notar, uma vez mais, que a Reurb, busca regularizar o que não está regularizado, ou seja, os núcleos urbanos informais. A lei nº 13.465/2017, define o que é núcleo urbano informal, em seu art. 11, II, III:

> II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
> III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.[22]

Pois bem, desse conceito, podem ser extraídas quatro características, cumulativas ou não, que conferem feição aos núcleos urbanos informais:

1. Clandestino - ou seja, compreendem áreas invadidas, ou ainda áreas onde se edificou sem autorização do Município. Não houve prévio loteamento e/ou aprovação;
2. Irregular - embora tenha havido algum loteamento, este por algum motivo não foi implantado e/ou aprovado pelo órgão público, ocorrendo uma ocupação desordenada da área;
3. Sem titulação dos ocupantes - neste caso houve a aprovação do loteamento pelo município. Houve até mesmo a abertura de matrícula geral da área loteada, contudo, não houve titulação dos ocupantes dos lotes;
4. Consolidação da área - trata-se de casos em que a ocupação é antiga, e não pode ser revertida para enquadramento nos índices urbanísticos atuais, ou seja, o traçado das ruas e as características das edificações, não permitem que seja aplicada a legislação urbanística;

---

[21] BRASIL. Artigo 9 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Disponível em: L13465 (planalto.gov.br).
[22] *Ibidem*, 2017.

Esclarecidos os conceitos de Reurb e Núcleo Urbano Informal, ressalta-se que a Reurb, pode ser de Interesse Social – Reurb-S ou de Interesse Específico, Reurb-E, conforme art. 13, I, II, da Lei º 13.465/2017.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

- Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Consta ainda a figura da Reurb Inominada, oriunda da interpretação do art. 69 da Lei nº 13.465/2017:Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

Conforme se observa, a Reurb Inominada somente se aplica aos núcleos urbanos, onde tenha havido parcelamento do solo urbano, para fins urbanísticos, antes de 19/12/1979, desde que não tenham sido registrados e estejam plenamente integrados à cidade.

3.2 Legislação Aplicável

No atinente à legislação, o marco legislativo referencial é a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018. Ressalte-se que o Município de São Luís, não possui legislação específica acerca da Regularização Fundiária se socorrendo, portanto, da legislação federal.

Frisa-se, por fim, que a Corregedoria do Tribunal de Justiça do Maranhão editou o Provimento nº 10/2022, estabelecendo normas gerais para o Registro notarial da Regularização Fundiária.

4 COMPETÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA CRF E ROL DE LEGITIMADOS PARA REQUERER A INSTAURAÇÃO DO PROCESSO DE REURB

4.1 Competências para a Expedição da CRF

Conforme a delineia a Lei nº 13.465/2017, a competência para expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, é do Município ou Distrito Federal. Vejamos:

> Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: (...) V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;[23]

No mesmo sentido, é a disposição do art. 23, do Dec. Nº 9.310/2018:

> Art. 23. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados e ao Distrito Federal:
> 1. - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
> 2.- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
> 3. - emitir a CRF.[24]

Note-se que as instâncias notariais e urbanísticas não podem ser confundidas. É possível que na matrícula do imóvel no RGI, o mesmo esteja situado em área da União ou Estado, no entanto, do ponto de vista urbanístico, a área sempre estará no Município.

In casu, o fundamento para a fixação da competência para expedição da CRF não é derivada da propriedade ou dominialidade estabelecida no RGI mas sim do Zoneamento Urbano estabelecido no Plano Diretor e legislações urbanísticas afins.

4.2Legitimados para requerer e Formas de Custeio da Reurb

O art. 14 da Lei nº 13.465/2017, estabelece o rol de legitimados:

> Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

[23]BRASIL. Artigo 9 da Lei nº 13.465 de 11 de Julho de 2017
[24] BRASIL. Dec. Nº 9.310/2018. Disponível em: D9310 (planalto.gov.br)

> 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.[25]

Feito o Requerimento, caberá ao Município instaurar, processar e aprovar o Projeto de Regularização Fundiária, conforme o teor dos arts. 25 e 26 do Dec. Nº 9.310/2018:

Art. 25. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata este Decreto.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município ou do Distrito Federal deverá indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 26. Instaurada a Reurb, compete ao Município ou ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Ressalte-se que caso a área seja de titularidade de ente público (União ou Estado), caberá ao respectivo ente a classificação da Modalidade de Reurb, bem como a elaboração e custeio do Projeto de Regularização Fundiária, obviamente sujeito à aprovação pelo Município, que inclusive poderá alterar o projeto, conforme dá conta o art. 23, § 1º, c/c art. 26, § 1º, a c/c art. 24, § 3º, do Dec. 9.310/2018.[26]

Com relação às despesas com implantação de benfeitorias, serviços de drenagem, pavimentação, esgoto, energia elétrica, e demais serviços ligados a concretização de uma Infraestrutura Essencial, o Decreto nº 9.310/2018, estabelece em seu art. 26, § 4º, a possibilidade de celebração de Termo de

---

[25]BRASIL. Artigo 9 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017
[26]BRASIL. Dec. Nº 9.310/2018. Disponível em: D9310 (planalto.gov.br)

Compromisso a ser ajustado entre União, Estado e Município, caso se trate de área pública:

> § 4º Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal ou distrital para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.[27]

Mencione-se, por fim, a previsão de criação de Câmaras de Prevenção e Resolução administrativa de conflitos, com o fito de tratar precisamente das questões que surjam no âmbito da instauração, processamento e tramitação dos processos de Regularização Fundiária, conforme o art. 27 do Dec. nº9.310/2018.

[27]BRASIL. Dec. Nº 9.310/2018. Disponível em: D9310 (planalto.gov.br)

5 DOS CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DA REURB EM: DE INTERESSE SOCIAL, ESPECÍFICO E INOMINADA E RESPECTIVOS OBJETOS DE ANÁLISE

Inicialmente é importante entender que a classificação/escolha da modalidade de Reurb a ser empregada, constitui a primeira etapa do procedimento [28].De acordo com a legislação de regência, e conforme já exposto alhures, essa classificação, em regra, compete ao Município, excetuando-se os casos em que o requerimento de Reurb for promovido pela União ou pelo Estado.

5.1 Reurb-S

Em se tratando de Reurb-S, o principal critério é a renda. Veja-se o teor do art. 6º, p.ú, do Dec. 9.310/2018:

Art. 6 º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quíntuplo do salário mínimo vigente no País.[29]

O Decreto em questão estabeleceu, com clareza, uma faixa de renda que deverá ser levada em consideração para a fixação da modalidade deReurb a ser implementada, especialmente se for uma Reurb-S. Importante destacar que, caso se classifique a Reurb como de interesse social, haverá isenção de taxas e emolumentos na fase de registro em cartório, conforme dispõe art. 13º, § 1º, da lei 13.465/17.

5.2 Reurb-E

[28]CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana - REURB - 2º edição revisada e ampliada- São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. 464 p

[29]BRASIL. Dec. Nº 9.310/2018. Disponível em: D9310 (planalto.gov.br)

Caso se trate de Reurb de Interesse Específico, pelo menos três situações podem levar à sua adoção. Vejamos:

1. Em núcleos urbanos residenciais, cuja faixa de Renda da população seja acima de cinco salários mínimos;
2. Em núcleos urbanos informais constituídos de edificações não residenciais, conforme o teor do art. 5, § 6º:

§ 6º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

3. Em se tratando de Loteamento já Aprovado e Registrado o perímetro em cartório, caso em que a REURB-E/CRF servirá apenas para Titulação de lote eventualmente não regularizado.

Vejamos o art. 21, § 2, II, Dec. nº 9.310/2018:§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto: (...) II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Nesse mesmo sentido é o art. 38, p.ú., do mesmo Decreto[30]: Art. 38 (...) Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Note-se que nessa hipótese, poderá haver a Reurb-E de um único lote específico, uma vez que já há um Loteamento Aprovado e devidamente Registrado, caso em que a Reurb-E, servirá apenas para titulação do possuidor do imóvel. Vejamos a lição de Taniara Nogueira “Deste modo, é aceitável presumir que a norma não afasta a legalização de um único imóvel marginalizado nos casos de REURB titulatória e/ou excepcional.”[31]

E tanto é assim que em nenhum momento a Lei 13.465/17, ou o Decreto Federal n. 9.310/18, excluíram expressamente a REURB de um lote. Na realidade, a norma regulamentadora só não admite regularização para os seguintes casos:(i) núcleos urbanos informais situados em áreas

[30]BRASIL. Dec. Nº 9.310/2018.
[31]NOGUEIRA, Taniara. É possível fazer REURB de um lote? JusBrasil. 2022.

indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República (art. 3º, § 8º); (ii) unidades imobiliárias com área superior à fração mínima de parcelamento prevista no ar8º8º 8º da L5.86866868/72 (art. 3º, I e § 13); (iii) núcleos situados em unidades de conservação que não se admite a regularização (art. 3º, § 5º); (iv) núcleos classificados na modalidade específica, situados a menos de quinze metros das margens de rios ou de qualquer curso d'água (art. 4º, § 7º); e (v) núcleos situados em área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração (art. 36, §§ 4º e 6º).[32]

É preciso notar que neste último caso, nada obsta que o requerente faça uso facultativamente de outros meios para obter a titulação ou regularizaro imóvel construído, a exemplo da Usucapião ou ainda, no caso de regularização de imóvel, por meio do licenciamento urbanístico no Município, *vide, v. g.* tema 1025 do STJ[33].

5.2 Reurb Inominada

Quanto à Reurb dita inominada, o critério é simplesmente temporal, conforme dispõe o art. 69, da Lei nº 13.465/2017:

> Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante oregistro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.[34]

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

- Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo

[32]NOGUEIRA, Taniara. É possível fazer REURB de um lote? JusBrasil. 2022.
[33]RIBEIRO, Moura. Tese Firmada: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional dePlanaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.
[34] BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Disponível em: L13465 (planalto.gov.br).

(CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

- Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;
- Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Note que para a configuração da Reurb Inominada, basta que: o loteamento seja anterior a 19/12/1979; esteja integrado à cidade; não possua Registro em Cartório.

Observe que se trata de procedimento a ser feito em Cartório, não havendo necessidade de intervenção do Município senão para declarar que se trata de parcelamento anterior a 19/12/1979 e que está plenamente integrado à cidade. Vejamos a lição da doutrina:

> Apenas pela leitura dos dispositivos, percebe-se que o interessado no parcelamento pode dirigir-se ao cartório de imóveis e solicitar o parcelamento do solo, fazendo juntar os documentos descritos no art. 69 da Lei nº 13.465/2017, dispensando manifestação do Município para que o Oficial faça o registro e abra as matrículas para cada unidade imobiliária em nome do parcelador irregular.[35]

Não obstante, caso o interessado seja o Município, será necessário instaurar o procedimento de Reurb, com emissão de CRF ao fim, embora se dispense a elaboração de Projeto de Regularização Fundiária e demais

[35]CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana - REURB - 2ª edição revisada e ampliada- São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. 464 p.

estudos técnicos que aconteceriam normalmente durante as demais formas de Reub's.[36]

Superado este ponto, convêm frisar que a legislação permite que em um mesmo processo de Regularização sejam utilizadas as diferentes modalidades de Regularização Fundiária. Vejamos o teor do art. 5º, § 4º:

> § 4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

Ante o exposto, competirá ao Município proceder com a classificação da modalidade para o núcleo a ser regularizado, ou mesmo mesclar as duas formas de Reurb, conforme o caso 4.

5.2 Do Procedimento Administrativo

A lei estabelece sete fases para o Procedimento de Reurb, no entanto, pode ocorrer de alguma fase ser opcional ou dispensável. Vejamos inicialmente o teor do art. 21 do Dec. nº 9.310/2018:

> Art. 21. 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 direitosreais sobre o imóvel e dos confrontantes;
> III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
> IV - saneamento do processo administrativo;
> V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;
> VI - expedição da CRF pelo Município ou pelo Distrito Federal; e
> VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

É mister que essas fases podem se desdobrar em inúmeras outras, conforme se mostre necessário por conveniência da instrução processual. Vejamos passo a passo os prováveis desdobros.

a) <u>Requerimento</u> – conforme exposto, feito o Requerimento por um dos legitimados, a autoridade competente instaurará o processo de Reurb, dando assim impulso ao rito a ser seguido;

---

[36] *Op. Cit.*

b) Processamento administrativo do Requerimento - Compreende algumas etapas:

1) Classificação da Modalidade de Reurb a ser empregada;

2) Celebração de Termo de Compromisso, para implantação de infraestrutura essencial, custeio de Projeto de Regularização Fundiária e demais despesas, caso se trate de imóvel público da União, Estadoou em caso de Reurb-E;

3) Demarcação Urbanística da área objeto da Reurb (art. 12, Dec. 9.310/18);

4) Notificação dos possíveis interessados em impugnar a Demarcação Urbanística efetuada, concedendo prazo de 30 dias para tanto (art. 15, Dec. 9.310/18);

5) Averbação em Cartório da Demarcação Urbanística efetuada, consignando que se trata de área a ser regularizada por meio de Reurb (art. 15, Dec. 9.310/18);

Caso se trate de Reurb-E com intuito titulatório, em Loteamento Aprovado e registrado, ou Reurb já efetuada, dispensa-se a etapa de Demarcação Urbanística e o Projeto de Regularização Fundiária.

c) Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – *PRF* - compreende algumas etapas:

1) Caso não tenha havido Demarcação Urbanística anterior, oMunicípio deverá proceder à notificação dos titulares de domínio epublicar Edital caso não se consiga localizá-los (art. 24, §§);

2) Ainda em caso de ausência de prévia Demarcação, o Município ou quem figure como responsável em Termo de Compromisso celebrado, deverá promover o Levantamento Topográfico Georreferenciado, conforme art. 28 ssss, do Dec. 9.310/2018;

3) Caso tenha sido averbada a Demarcação Urbanística anterior, caberá aos órgãos urbanísticos e ambientais proceder à elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos do art. 30 do Dec. 9.310/2018.

4) É dispensável o Projeto de Regularização Fundiária, em caso de Loteamento já aprovado, registrado em Cartório ou em caso de Reurb em área que já foi objeto de Reurb anterior, ou seja, nos casos de Reurb-E, bem como em parcelamentos anteriores a 19/12/1979. Nesse caso, pode ser elaborado Projeto Simplificado contendo apenas o suficiente à identificação do imóvel e suas características de Zoneamento Urbanístico e Ambiental;

5) Elaboração de Memorial Descritivo da Área;

6) Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pelos setores técnicos;

d) Saneamento do Processo - Cuida-se de etapa onde após concluído o Projeto de Regularização Fundiária ou Projeto Simplificado, o setorresponsável analisará o feito em busca da satisfação de todos os requisitos legais exigíveis para a espécie. Na ocasião, buscar-se-á sanar qualquer pendência de ordem documental, técnica, ambiental ou jurídica. Esta fase visa garantir que o processo estará pronto para Aprovação pela autoridade competente.

e) Decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade – Cuida-se da Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária ou Projeto Simplificado, o qual culmina com a expedição da própria CRF como último provimento (art. 37, Dec. nº 9.310/2018). *In casu*, nesta etapa deverá ficar claro quem ficará responsável pela implementação de cada serviço essencial, pela execução de Cronograma de Obras, etc. (art. 35, Dec. 9.310/2018).

f) Expedição da CRF - A CRF será expedida contemplando os requisitos legais (art. 38, Dec. nº 9.310/2018).

g) Registro da CRF em Cartório – Cuida-se de etapa Registral, a ser desempenhada pelos oficiais de Registro, cuja atividade encontra-se regulada pela Lei nº 6.015/73 e Prov. Nº 10/2022 da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/MA. De acordo com a complexidade da Reurb promovida, o oficial poderá,

somente titular os ocupantes de cada lote, ou ainda promover o registro do próprio loteamento promovido, abrindo a seguir as matrículas individuais, bem como registrando as áreas públicas.

Importa frisar por fim, que o Município poderá submeter o rol de ocupantes em planilha junto ao Cartório, para efeitos de futura titulação, via Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse.

6 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE APUCARANA - PR

O município de Apucarana, assim como grande parte das cidades brasileiras de porte médio a grande, possui áreas habitadas em situação de ocupação irregular. No município, a partir da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, em 2019, obteve-se um diagnóstico mais apurado da situação habitacional no que tange à habitação de interesse social, e desse diagnóstico tem-se os dados referentes à regularização fundiária.

Em 05 de janeiro de 2021, através do Decreto N° 004/2021, o município de Apucarana instaurou o Programa Permanente de Regularização Fundiária Urbana, pautado na Lei N° 13.465/2017. O referido decreto estipula as normas a serem seguidas para a execução da chamada REURB, conforme os ditames da referida lei federal (FIGURA 1 e FIGURA 2).

FIGURA 1 - Decreto N° 004/2021, página 1

Prefeitura do Município de Apucarana
Gabinete do Prefeito - Atos Oficiais
Centro Cívico José de Oliveira Rosa, 25 / CEP: 86800-280 / Apucarana - Paraná

APUCARANA
Prefeitura da Cidade
Fé, Esperança e Trabalho

DECRETO Nº. 004/2021

Súmula:- Institui no âmbito do Município de Apucarana o Programa Permanente de Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE APUCARANA, ESTADO DO PARANÁ, SEBASTIÃO FERREIRA MARTINS JÚNIOR, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO;

Considerando a competência do Município, nos termos do art. 30 da Constituição Federal nos assuntos relacionados ao ordenamento do solo urbano;

Considerando o direito fundamental a moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal e as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente os artigos 13, I, e. 30, I e § 2º; e o Decreto 9.310/2018;

Considerando a existência no município, áreas onde as famílias moradoras estão impossibilitadas de promoverem a titulação de suas posses;

Considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto 9.310/2018 dispõe sobre o desenvolvimento urbano onde as Regularizações Fundiárias de Interesse Social e de Interesse Específico assumem papel de destaque estabelecendo fatores de excepcionalidade para a regularização desses núcleos informais urbanos;

Considerando que a existência de irregularidades, implica em condição de insegurança permanente, e que, além de um direito social, a moradia regular é condição para a concretização integral de outros direitos constitucionais, em especial, o patrimônio cultural relativo ao modo de vida da população;

Considerando o parecer jurídico favorável do município.

D E C R E T A:-

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Apucarana – PR, o Programa Permanente de Regularização Fundiária Urbana – REURB, que se dará nas seguintes modalidades:

Gabinete do Prefeito – Atos Oficiais
Fone: 43 3162 4268 - E-mail: gabinete@apucarana.pr.gov.br

FONTE: APUCARANA, Prefeitura do Município- Atos Oficiais 20456, 2022.[37]

[37] Disponível para Download em: Atos Oficiais (apucarana.pr.gov.br)

FIGURA 2 - Decreto N° 004/2021, página 2

Prefeitura do Município de Apucarana
Gabinete do Prefeito - Atos Oficiais
Centro Cívico José de Oliveira Rosa, 25 / CEP: 86800-280 / Apucarana - Paraná

APUCARANA
Prefeitura da Cidade
Fé, Esperança e Trabalho

I. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S);

II. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E).

Art. 2º Para fins de aplicação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), ficam delimitadas como áreas objeto da REURB, nos termos do artigo 13, I, da Lei federal 13.465/2017, todos os núcleos urbanos informais irregulares existentes na cidade de Apucarana PR, que serão devidamente identificados e classificados nas modalidades S -Social, E – Específico.

§ 1º A REURB-S (Interesse Social), será aplicada nos núcleos onde houver 50% mais 1% de predominância de famílias cuja renda familiar não seja superior a cinco salários mínimos e naqueles que ultrapassarem a cinco salários mínimos será aplicada a REURB E, nos termos do §7º, do Art. 5º e do Art. 6º, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

§ 2º As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos na lei 13.465/2017 art. 69.

Art. 3º Em razão das dificuldades estruturais e técnicas existentes o programa de regularização fundiária urbana no Município de Apucarana PR priorizará os casos coletivos, pois a regularização prevê uma série de medidas voltadas à coletividade, para além do título da terra.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário, entrando este Decreto em vigor na data de sua publicação.

Município de Apucarana, em 05 de janeiro de 2021.

Sebastião Ferreira Martins Júnior
(Júnior da Femac)
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO FERREIRA MARTINS JUNIOR
(Junior da Femac)
Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito – Atos Oficiais
Fone: 43 3162 4268 - E-mail: gabinete@apucarana.pr.gov.br

FONTE: APUCARANA, Prefeitura do Município- Atos Oficiais 20456, 2022.

O PLHIS (plano local de habitação de interesse social), apontou os bairros que apresentam situações de ocupação irregular no município e que poderão ser beneficiadas pela REURB, sendo eles:

- Jardim "NOVO HORIZONTE – PALMARES": Localizados nos Lotes 29 a 38 da Quadra 17 e 29 a 32 da Quadra 18, reservada ao "Programa de Prioridades Sociais II" com frente para a Rua Alexandre Balan e fundos parao Rio Pirapó, no Bairro Novo Horizonte. De propriedade do Município de Apucarana, possui 2 Quadras com um total de 11 lotes.
- Jardim "NOVO HORIZONTE – COHAPAR": Com um total de 80 U.H., estão localizados nos lotes pertencentes às Quadras 01, 02, 03 e 04, destinada ao "Projeto de Reassentamento de Boias-frias – Programa de Prioridades Sociais Apucarana II (PPS) " no Jardim Novo Horizonte. De propriedade do Município de Apucarana, possui um total de 69 Lotes com 69 U.H. e nos Lotes 21 a 28, situados entre as Ruas Jacarandá e Guapuruvu, todos com frente para a Rua Alexandre Balan e fundos para o Rio Pirapó, possuindo um total de 11 lotes com 11 U.H. destinadas ao "Programa de Prioridades Sociais II", conforme planta do loteamento apresentado pelo município. A área é cortada por uma "*Área Non Aedificandi*" (faixa de domínio público) destinada à Rede de Alta Tensão, sendo que nesta área não é permitido erguer edificações, mesmo sendo propriedade privada, salvo casos extraordinários.
- Jardim "NOVO HORIZONTE - JARDIM CIDADE ALTA": Localizados nos lotes pertencentes às Quadras 05, 06, 07 e 08, destinada ao "Projeto de Reassentamento de Boias-frias – Programa de Prioridades Sociais Apucarana II (PPS) " no Jardim Novo Horizonte. De propriedade do Município de Apucarana, possui um total de 64 Lotes com 64 U.H. conforme planta do loteamento apresentado pelo município.
- Jardim "NOVO HORIZONTE – PREFEITURA": Localizados nos Lotes 12 a 19, destinados ao "Programa de Prioridades Sociais II" com frente para a Rua Alexandre Balan e fundos para o Rio Pirapó, Jardim Novo Horizonte. De propriedade do Município de Apucarana, possui um total de 09 lotes.
- Jardim "NOVO HORIZONTE - PARQUE BELA VISTA": Localizados nos Lotes 01 a 11, destinada ao "Programa de Prioridades Sociais

II" com frente para a Rua Alexandre Balan e fundos para o Rio Pirapó, Jardim Novo Horizonte. De propriedade do Município de Apucarana, possui um total de 12 lotes. Não foi identificado às datas de Aprovação na folha do Loteamento apresentado.

- Vila "NOSSA SENHORA APARECIDA I " - Vila Regina: Localizado nos Lotes 134, 134-A com frente para Rua Natividade, fundos para Rua 15 de Novembro e rede ferroviária (R.F.F.S.A) da Gleba Patrimônio Apucarana.
- Vila "NOSSA SENHORA APARECIDA II " - Vila Regina: Localizado no Lote 134- B com frente para Rua Natividade, fundos para Rua 15de Novembro e rede ferroviária (R.F.F.S.A) da Gleba Patrimônio Apucarana.
- Jardim Figueira "RUA MARIA DE PAULA BATISTA (LOT. TUPY) ": Localizados em parte do Lote 01 da Quadra 09, com frente para Rua Mara de Paula Batista, entre as Ruas Rio Negro e Rua Regina A. Pereira, No Jardim Figueira. De propriedade do Município de Apucarana, as edificações foram construídas em apenas um Lote com aproximadamente 17 famílias. O Projeto foi aprovado em 29/07/1983 através do processo 3144/1983 com Alvará 068/1983 pela empresa Loteadora Tupy Ltda.
- Vila "KAORI NAKAYAMA - OURO VERDE": Localizado nas Quadras 01, 02, 03, 04 e 05, compreendidas entre as Ruas Jurema, RuaEmiliano Perneta e Rua Floresta. Possui um total de 35 Lotes. O Projeto foi aprovado em 08/04/1992.
- Loteamento "NORTE DO PARANÁ I ": Localizado nas Quadras 01 e 04 da subdivisão do Lote 25-A da Fazenda Gaúcha. Apresenta a implantação de 20 U.H. O projeto pesquisado não apresenta comprovação da existência de regularidade (aprovação).
- Loteamento "NORTE DO PARANÁ II " – Prox. do Parque Japira: Localizado no Lote 25-A, com frente para as Ruas Bourbon e Rua Ouro Verde e fundos para o Córrego Japira.
- Casas "LAGOAS CONTORNO SUL": Localizado às margens da avenida Contorno Sul, não sendo identificado nenhum projeto do local pesquisado.(Baia)
- Casas fundos Jardim Colonial I " (LAGOA SECA) " : Localizadoem área de preservação em uma área de 6.450,00 M2; área de domínio

público em área de 4.367,477 M2 e Quadra 35 da planta do Jardim Aviação. De propriedade da Pavibrás Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., com datade aprovação em 09/1997.

- Casas fundos Jardim Aviação " (LAGOA SECA) " : Localizado em área de preservação em uma área de 6.450,00 M2; área de domínio público em área de 4.367,477 M2 e Quadra 35 da planta do Jardim Aviação. De propriedade da Pavibrás Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., com data de aprovação em 09/1997.
- Vila Reis "RUA JOSÉ GARCIA": Localizado no Lote PMA, doJardim "Miriam Maria" Gleba Barra Nova, em uma área de 2.944,83 M2, e com aproximadamente 17 U.H. De propriedade da Loteadora Carajás Ltda., não sendo identificado datas de Aprovação na folha do loteamento apresentado.
- Vila "BEVILÁQUA" - Vila Reis: Localizado na Área Reserva da P.M.A. situada na Subdivisão em datas do Lote 69-E/1 da Gleba Barra Nova entre as Ruas Luiz Parelada Marti e Rua Pedro Deneca, Vila Beviláqua no Distrito de Vila Reis, em uma área total de 4.102,00 M2. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 07/12/1976 através do Ato de Aprovação 105/1976 e processo 4673/1976.
- Jardim Milani "RUA FRANCISCO COELHO VILELA": Localizados no Lote PMA1, com frente para a Rua Francisco Coelho Vilela e Fundos para Faixa Hidrográfica do Ribeirão Biguaçu, no Parque Residencial Milani ou "Jardim Milani". De propriedade do Município de Apucarana, imóveis construídos em apenas um Lote com aproximadamente 06 famílias. O projetofoi aprovado em 13/11/1979 através do processo 1134/1979 com Alvará N°05/1979 pela empresa Loteadora Tupy Ltda.;
- Casas "FUNDOS JARDIM COLONIAL": Localizado no Lote 01 da Quadra 27 do Jardim Colonial, em uma área de 7.764,89 M2, com frente para Rua Aruaques e fundos para faixa hidrográfica do Córrego Água da Jacucaca. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 10/01/1995 através do Ato de Aprovação 019/1995.
- Loteamento "DAS INDÚSTRIAS": Localizado no Lote 48- 2/115/13-REM-1, da Gleba Fazenda Gaúcha em uma área total de 50.841,67 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 06 Quadras com um

total de 159 Lotes com uma área média de 206,63 m2. Com data de Aprovação em 23/06/1994 através do Ato de Aprovação 079/1994.

- Núcleo Habitacional “DJALMA MENDES DE OLIVEIRA”: Localizado na Subdivisão do Lote 48-2/115/13-A da Gleba Três Fazenda gaúcha em uma área total de 207.582,97 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 21 Quadras com um total de 477 Lotes com uma área média de 307,75 m2. Com data de Aprovação em 11/06/1995 através do Atode Aprovação 153/1995 o loteamento possui a Quadra 16 disponibilizada paraa instalação de equipamentos públicos. Não identificado datas de Aprovaçãona folha do loteamento apresentado.
- Loteamento “SANCHES DOS SANTOS”: Localizado no Lote 91-185/A-REM, resultante da subdivisão do Lote 91-185/A da Colonização Fazenda Gaúcha, Gleba Três Bocas em uma área total de 192.620,93 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 24 Quadras com um total de 526 Lotes. Não identificado datas de Aprovação na folha do loteamento apresentado.
- Loteamento “JOSÉ MERCADANTE”: Localizado no Lote 97-2-C, da Colonização Fazenda Gaúcha, Gleba Três Bocas em uma área total de 42.621,44 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 04 Quadras com um total de 48 Lotes. Com data de Aprovação em 10/05/1991 através do Ato de Aprovação 055/1991.
- Chacrinhas RUA RAFAEL SORPILE - Núcleo Hab. “MIGUEL HEGETO”: Localizado no Lote 48-I-A/5/3-REM com área total de 35.013,64 M2, resultante da unificação e da subdivisão do lote 48-I/3 e 48-I-A/5 da Gleba Fazenda Gaúcha, na Quadra 01, Lotes 01 a 25 com frente para Rua Rafael Sorpile e fundos para o Lago. Com a implantação do Núcleo Habitacional “MIGUEL HEGETO" Programa de Prioridades Sociais Apucarana I (PPS). De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em19/09/1996.
- Chacrinhas RUA RAFAEL SORPILE - Núcleo Hab. “Dr. WEBER LUIZ LOPES”: Localizado nos Lotes 01 a 49, com frente para Rua Rafael Sorpile e fundos para o Lago. Com a implantação do Núcleo Habitacional “Dr. WEBER LUIZ LOPES " Programa de Prioridades Sociais Apucarana II (PPS).

De propriedade do Município de Apucarana, não sendo identificado datas de Aprovação na folha do loteamento apresentado.

- Chacrinhas RUA RAFAEL SORPILE - Núcleo Hab. “Dr. LUCY DE BRITO CESSEL”: Localizado no Lotes A, resultante da unificação e subdivisão dos Lotes 1/Q/I, 1-P/I, 1-O/A, Faixa Hidrográfica, 01 Quadra 01 Jardim Paraiso e 1-N-2-B Gleba Três Bocas. Com a implantação do Núcleo Habitacional “Dr. LUCY DE BRITO CESSEL " Programa de Prioridades Sociais Apucarana II (PPS) nos Lotes 01 a 56, com frente para Rua Rafael Sorpile e fundos para o Córrego São Carlos. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 19/09/1996.
- Chacrinhas “RUA OURO VERDE”: Localizado no Lote A-H-I/2-B, resultante da subdivisão do Lote A-H-I/2, Fazenda Santo Ângelo com área total de 79.109,70 M2, na Quadra 01, Lotes 01 a 60 com frente para Rua Ouro Verde e fundos para o Córrego São Carlos. Com a implantação do Programa de Prioridades Sociais Apucarana I (PPS). De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 07/08/1996.
- Loteamento Residencial “MATHIAS HOFFMAN”: Localizado na Subdivisão do Lote 1/A-1/A/1-B da Gleba Três Bocas em uma área total de 27.302,00 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 04 Quadras com um total de 82 Lotes com uma área média de 209,60 m2. Com data de Aprovação em 11/06/1995 através do Ato de Aprovação 153/1995.
- Loteamento “SOL NASCENTE”: Localizado no Lote 67 da Gleba Patrimônio Apucarana em uma área total de 121.000,00 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 21 Quadras com um total de 320 Lotes com uma área média de 248,68 m2. Com data de Aprovação em 30/09/1996 através. Conforme solicitação do Município, foram objeto de pesquisa e diagnóstico, somente os seguintes Lotes: 1, 2, 4, 7, 8, 9 e 10 da Quadra 11; 2 a 9 da Quadra 12; 1 a 3, 5 a 9 e 11 a 19 da Quadra 13; Quadra 14-B; 1, 3 a 5; 7e 8; 10 a 23 da Quadra 14; 2 da Quadra 17; Quadra 15; 3 a 6, 8 a 13 daQuadra 16; 2 da Quadra 17; 1 a 12; 14 a 17 e 19 a 24 da Quadra 18; 1, 3 a 5 e7 a 22 da Quadra 19; 1, 3 a 8 e 11 a 20 da Quadra 20 e finalmente os Lotes 1 a 4 e 6 ao 17 da Quadra 21 do Loteamento Sol Nascente;
- Núcleo Habitacional “JOÃO PAULO I QUADRAS 49 A 51”: Localizado na Subdivisão da Área Verde do Núcleo Habitacional João Paulo I -

2ª Etapa, subdivisão do Lote 66-A-B-C/1-B da Gleba Patrimônio Apucarana em uma área total de 31.214,48 M2. De propriedade do Município de Apucarana, a área foi dividida em 03 Quadras com um total de 62 Lotes com uma área média de 259,56 m2. Não identificado datas de Aprovação na folha do loteamento apresentado.

- Jardim Figueira "RUA MARIA DE PAULA BATISTA": Localizado nos Lotes 1 a 10, provenientes da Subdivisão do Lote PMA-1 do Jardim Figueira, em uma área total de 1.768,95 M2. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 21/08/2007 através do Ato de Aprovação 119/2007 e processo 10991/2007.
- Casas "FUNDOS LOTEAMENTO RESIDENCIAL RAPOSA II": Localizado no Lote 13 da Quadra 09 do Loteamento Residencial Parque da Raposa II em uma área de 7.809,18 M2 apresenta projeto de Subdivisão de Lote com a implantação de 08 lotes, e com aproximadamente 08 U.H. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em28/03/2012 através do Ato de Aprovação 103/2012 e processo 4564/2012.
- Casas "JARDIM SANTIAGO II": Localizado nos Lotes 12 e 13 da Quadra 06 e Lotes 11 a 16 da Quadra 10 do Loteamento Jardim Santiago III. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 29/09/1999 através do Ato de Aprovação 133/1999 e processo 9317/1999.
- Jardim "COLONIAL I": Localizado no Lote 01-L/REM, subdivisão do Lote 01-L da Gleba Três Bocas em uma área total de 186.309,06 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 27 Quadras com um total de 530 Lotes com uma área média de 231,65 m2. Com data de Aprovação em 10/01/1995 através do Ato de Aprovação 019/1995.
- Jardim "COLONIAL II": Localizado no Lote 01-L/3, subdivisão do Lote 01-L/REM da Gleba Três Bocas em uma área total de 50.842,94 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 07 Quadras com um total de 167 Lotes com uma área média de 214,70 m2. Com data de Aprovação em 01/01/1995 através do Ato de Aprovação 019/1995.
- Jardim "CURITIBA": Localizado na subdivisão do Lote 13-B-3, subdivisão do Lote 13-B da Gleba Barra Nova em uma área total de 47.752,71 M2. De propriedade do Município de Apucarana, possui 08 Quadras com um total de 142 Lotes com uma área média de 204,60 m2. Com data de Aprovação

em 30/07/1992 através do Ato de Aprovação 097/1992. Das 142 U.H., foram realizadas pesquisas em 47 U.H. que conforme o Patrimônio do Município, demonstram não possuírem Escrituras ou registros de seus imóveis.

- “LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO DO BARREIRO”: Localizado nas Quadras 01 a 06 da subdivisão do Lote 211-B, Vila São Sebastião do Barreiro da gleba Pirapó, em uma área de 121.000,00 M2 apresenta projeto com a implantação de 60 lotes, e com aproximadamente 60 U.H. De propriedade da Cerâmica Apucarana Ltda., com data de Aprovação em 18/03/1958.
- Casas “DISTRITO DO PIRAPÓ”: Localizado no Lote 01 da Quadra 25 do Distrito de Pirapó em uma área de 11.550,00 M2 apresenta projeto de Subdivisão de Lote com a implantação de 12 lotes, sendo que o Lote01 ficou destinados a equipamentos públicos. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 27/06/2008 através do Ato de Aprovação 125/2008 e processo 8839/2008.
- Casas “DISTRITO DE CAIXA DE SÃO PEDRO”: Localizado nas Quadras 05, 10, 11 e 12 da planta da Vila São Pedro, no Distrito de Caixa de São Pedro, apresenta projeto com a implantação de 22 lotes, e com aproximadamente 40 U.H. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 23/10/1951.
- Vila Rural “Nova Ukrânia” – Subdivisão: Localizado às margens do Contorno Sul (BR 376) em uma área de 459.311,00 M2 situado no Lote 01 da Quadra 05 apresenta projeto de Subdivisão de Lote com a implantação de17 lotes. De propriedade do Município de Apucarana, com data de Aprovação em 30/03/2012 através do Ato de Aprovação 115/2012 e processo 4639/2012,e Certidão de Divisas e Confrontações 671/2012. Um dos Lotes recebeu a implantação de um Posto de Saúde.

Com base nas informações apresentadas pelo PLHIS, chega-se ao número de 39 localidades, com aproximadamente 3.000 (três mil lotes) passíveis de serem beneficiados com a regularização através da chamadaREURB.

A partir de então, com as informações disponibilizadas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social e o Decreto Municipal supracitado, o município procedeu com os trabalhos de regularização fundiária.

O primeiro, e, até o momento, único bairro beneficiado com a REURB no município de Apucarana foi o Jardim Curitiba, localizado na zona sul da cidade, às margens da BR-376. Inicialmente o bairro foi escolhido por ser um com os menores números de imóveis a serem regularizados através da REURB, condição ideal para executar um programa ainda embrionário no município.

O trabalho de regularização fundiária junto ao referido bairro teve seu início no ano de 2018, sendo encabeçado por uma equipe composta por técnicos municipais das áreas do Direito, Engenharia, Arquitetura e Assistência Social, além de membros de Conselhos Municipais representantes como Habitação de Interesse Social, Planejamento e Urbanismo e de Assistência Social.

De início, os trabalhos se deram com reuniões junto à população do bairro com o objetivo de explicar a execução do programa de regularização fundiária, antiga reivindicação dos moradores locais. Nas reuniões com a população, além das explicações e esclarecimentos concernentes a um programa de suma importância e, pela mesma razão, bastante complexo.

Nessas mesmas reuniões, foram elencados os documentos necessários para caracterizar a modalidade da REURB a ser executada no bairro, sendo;

REURB-S (social), ou REURB-E (específico), conforme determina otexto legal N° 13.465/2017:

> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
> I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
> II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.[38]

Após levantamento das informações socioeconômicas das famílias residentes no Jardim Curitiba, comprovou-se que o bairro se enquadrava na modalidade de REURB-S, conforme decreto municipal de 2018, que estipulou o teto de renda familiar em até 05 (cinco) salários mínimos. Fato seguinte, a

[38] BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Disponível em: L13465 (planalto.gov.br).

equipe técnica responsável pelo programa no município procedeu com o levantamento da documentação das famílias e dos imóveis.

Cabe salientar que os prazos e cronograma para o andamento e conclusão da Regularização Fundiária do Jardim Curitiba, foram seriamente comprometidos pelas restrições sanitárias impostas pelo advento da pandemia da COVID-19, uma vez que, em virtude disso, as reuniões, palestras, e demais etapas do programa que obrigatoriamente dependiam da participação popular não puderam ser realizadas.

No trabalho realizado junto aos moradores do Jardim Curitiba, obteve-se o total de 38 famílias beneficiadas com a regularização dos seus respectivos imóveis, contemplando-os com o documento final, a chamada Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que, em valor notarial, por força de lei possui o mesmo peso de um registro de escritura pública.

Compõem a documentação necessária para a abertura do processo de regularização fundiária; os documentos pessoais dos ocupantes dos imóveis a serem regularizados (RG, CPF, certidão de registro civil…), bem como documentos do imóvel em si, ou seja: contratos de compra e venda firmados entre as partes à época do negócio, cessão de direitos de uso ou de posse do imóvel, escrituras públicas sem registros, entre outros.

A intenção do legislador ao flexibilizar o acesso ao programa de regularização fundiária era justamente facilitar o processo, para que através deste, tanto a população quanto o poder público superem os entraves burocráticos e alcancem os objetivos em comum, de modo que não se onere a população a ser beneficiada com a REURB, uma vez que se trata de público de interesse social.

No dia 21 de dezembro de 2021, a equipe técnica do município, responsável pela execução do Programa de Regularização Fundiária, realizou a entrega das Certidões de Regularização Fundiária (CRF) para 19 famílias que estiveram presentes na solenidade organizada pela Prefeitura Municipal de Apucarana, Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, Cartório de Registro de Imóveis, entre outros.[39]

---

[39] APUCARANA, Prefeitura do Município. Programa de Regularização Fundiária Urbana libera 19 títulos de propriedade. 2021.
http://www.apucarana.pr.gov.br/site/wp-content/uploads/2022/12/2.-Caderno-2.pdf

Em agosto de 2021, o Município de Apucarana aderiu ao chamado Programa Moradia Legal, iniciativa criada e gerida pelo Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR), uma iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR) que viabiliza a regularização fundiária e documentação de titularidade de habitações juridicamente vulneráveis. Através do programa, uma empresa especializada será indicada para atuar de forma independente no município (sem envolvimento da prefeitura e do poder judiciário), visando realizar levantamentos georreferenciados e socioeconômicos das famílias interessadas na regularização fundiária, além de prestar assessoria jurídica e formatação de processo para regularização da área em questão.[40]

7 CONCLUSÃO

Conforme abordado no decorrer desta monografia, a irregularidade fundiária faz parte do processo de urbanização brasileiro, cujos efeitos vulnerabilizam o direito à moradia e propriedade, causando insegurança jurídica e até mesmo conflitos patrimoniais. No presente trabalho, foi possível verificar que a área urbana do Município de Apucarana é composta de loteamentos clandestinos e núcleos urbanos informais consolidados, a exemplodos bairros Vila Nossa Senhora Aparecida, Jardim Mercadante, Jardim Novo Horizonte, entre outros já elencados.

Assim, diante da situação fundiária urbana da cidade norte paranaense e da análise dos instrumentos jurídicos de regularização, conclui-se que, em um primeiro momento, a legitimação de posse é a medida mais adequada e deve ser incentivada pelo poder público.

Desse modo, face à irregularidade dos imóveis urbanos de Apucarana, mostra-se necessária a concreta implantação da regularização disposta na Lei 13.465/17, que tem o condão de estabelecer a propriedade, conferindo segurança, legalidade e inserção social, facilitando o acesso aos registros públicos.

O registro, documento final do processo de regularização fundiária, é indispensável à aquisição da propriedade imobiliária intervivos, induz presunção relativa de propriedade, dando publicidade e segurança jurídica em

[40] *Ibidem.*

favor daquele cujo nome encontra-se transcrito o imóvel, e, por consequência, gerar mais desenvolvimento sustentável, segurança e valorização dessas áreas, aumentando significativamente a qualidade de vida dos moradores.

O Estado por sua vez, ao concluir o processo para regularização fundiária das áreas em questão, tem o retorno adequado para a sociedade a médio e longo prazo, mitigando consideravelmente as mazelas públicas daquela localidade, cumprindo assim a correta função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

APUCARANA, Prefeitura do Município. Apucarana cria Programa Permanente de Regularização Fundiária Urbana. 2021. Disponível em: http://www.apucarana.pr.gov.br/site/apucarana-cria-programa-permanente-de-regularizacao-fundiaria-urbana.

APUCARANA, Prefeitura do Município. Programa de Regularização Fundiária Urbana libera 19 títulos de propriedade. 2021. Disponível em: www.apucarana.pr.gov.br/site/programa-de-regularizacao-fundiaria-urbana-libera-19-titulos-de-propriedade.

APUCARANA, Prefeitura do Município: Institui no âmbito do Município de Apucarana o Programa Permanente de Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências. Atos Oficiais 20456, 2022. Disponível em: http://sys.apucarana.pr.gov.br/apucarana-pr/FWLocal/diario/controle/atosweb_consulta.php?setFrameHeight=true&order=ato_arquivo&by=&pagina=432.

BARCELLOS, Ana Paula. Curso de Direito Constitucional. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2020. p.153.

BORBA, Andreia Zimmermann de. Justiça Restaurativa: uma leitura constitucional a partir do garantismo. p. 33. Dissertação de Mestrado. Universidade do Vale do Itajaí. Itajaí. 2009.

BRASIL. Artigo 9 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Disponível em: L13465 (planalto.gov.br).

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: L13465 (planalto.gov.br).

BRASIL. Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009 - Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos. Brasília, 2012. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Eventos/OficinaRagularizacaoFundiaria/RegularizacaoFundiaria/Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundi%C3%A1ria%20Urbna%20%20como%20aplicar%20a%20Lei%2011977%20de%202009.pdf.

CARRIÓ apud LIMA, Alberto Jorge Correia de Barros. Direito Penal Constitucional. São Paulo: EditoraSaraiva, 2012. p. 49.

CUNHA, Márcio M. 60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério. Jornal Opção, 2019. Disponível em: https://www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana - REURB - 2ª edição revisada e ampliada- São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. 464 p.

HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; MEIRINHO, Bruno César Deschamps; COELHO, Luana Xavier Pinto Coelho. A usucapião especial urbana como instrumento

de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. Revista de Direito da Cidade, vol. 09, nº 3. ISSN 2317-7721, 2017. p. 972-1001.

MOTTA, Sylvio. Direito Constitucional. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2021. p. 237

NEGRI, Sergio Marcos Carvalho Avila; ALCÂNTARA, Leonardo Alejandro Gomide; DECASTRO; Frederico Carlo Boscaro. Inovação em assentamentos populares: regularização fundiária e associativismo na construção de políticas urbanas. Confluências| Revista Interdisciplinar de Sociologia e Direito, v. 15, n. 1, p. 96-104, 2013.

NOGUEIRA, Taniara. É possível fazer REURB de um lote? JusBrasil. 2022. Disponível em: taniaranogueira.jusbrasil.com.br/artigos/1409180824/e-possivel-fazer-reurb-de-um-lote#:~:text=9.310%2F18%2C%20exclu%C3%ADram%20expressamente%20a,do%20Presidente%20da%20Rep%C3%BAblica%20

NUCCI, Princípios Constitucionais Penais e Processuais Penais. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 28.

NUNES, Marcus Antonius da Costa; FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. Regularização Fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus – ES. Revista de Direito da Cidade, v. 10, n. 2, p. 887-916, 2018

PADILHA, Rodrigo. Direito Constitucional. 6ª ed. São Paulo: Método. 2020. p. 259

RAMOS JÚNIOR, Lourival da Silva; SOUZA, Priscilla Ribeiro Moraes Rêgo de. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: uma análise comparativa legal para o nascimento da propriedade social em São Luís. Revista de Políticas Públicas, v. 21, n. 2, p. 1085-1102, 2017.

RIBEIRO, Moura. Tese Firmada: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&num_processo_classe=1818

SILVA, Renan Luiz dos Santos da. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465. Cadernos do Desenvolvimento Fluminense, n. 13, p. 131-144, 2017.

VASCONCELOS, Clever. Curso de Direito Constitucional. 7. ed. São Paulo: Saraiva. 2020. p.199.