

**ESTUDOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BAIRRO JOÃO
RICARDO NO MUNICÍPIO DE RESPLENDOR-MG**

***STUDIES FOR URBAN LAND REGULARIZATION IN THE JOÃO RICARDO
NEIGHBORHOOD IN THE MUNICIPALITY OF RESPLENDOR-MG***

FERNANDES, Fabricia Fragoso Oliveira (1); DINIZ, Murilo Pinheiro (2)

(1) Graduanda em Direito. Unipac Aimorés-MG. E-mail: fabriciafragoso@gmail.com

(2) Orientador. Unipac Aimorés-MG. E-mail: murilostrauss@gmail.com

RESUMO

Trata sobre direito à propriedade e direito à moradia por meio da regularização fundiária urbana de interesse social. Analisa a aplicabilidade da regularização fundiária urbana de interesse social, tendo em vista que essa modalidade visa alcançar a população de baixa renda, comumente a que mais sofre com as dificuldades de subsistência em núcleos urbanos informais por extrema necessidade. Por meio de pesquisa bibliográfica e análise legislativa e judicial, conceitua os institutos correlatos, bem como os fundamentos da regulamentação fundiária: direito à moradia, à propriedade e à dignidade. Demonstra o interesse do Estado em zelar pelo pactuado em ordem internacional e positivado no âmbito interno, tendo em vista que o ser humano é o cerne de todo e qualquer desenvolvimento. Tendo como local o Bairro João Ricardo, no Município de Resplendor-MG, identifica as principais mudanças na Reurb com o advento da Lei nº. 13.465/2017 e verifica a sua aplicabilidade. Examina o estado constitucional da nova legislação, em análise pelo Supremo Tribunal Federal. Conclui que o direito à moradia não é simplesmente mais um direito, mas a expressão singular e concreta do direito à vida, bem como que a regularização fundiária urbana com interesse social é o instituto cabível para buscar a regularidade dos núcleos urbanos informais, dada a menor onerosidade aos cofres públicos e a flexibilização dos parâmetros ofertada pela nova lei.

Palavras-chave: Direito Civil. Direito à propriedade. Direito à moradia. Regularização fundiária urbana. Interesse social. Dignidade humana.

ABSTRACT

It deals with the right to property and the right to housing through urban land regularization of social interest. It analyzes the applicability of urban land regularization of social interest, considering that this modality aims to reach the low-income population, commonly suffering the most from subsistence difficulties in informal urban centers by extreme necessity. Through bibliographic research and legislative and judicial analysis, it conceptualizes the related institutes, as well as the foundations of land regulation: right to housing, property and dignity. It demonstrates the State's interest in ensuring the internationally agreed and internally affirmed agreement, considering that the human being is the core of any development. Having as its location the neighborhood, João Ricardo, in Resplendor-MG, identifies the main changes in Reurb with the advent of Law n. 13.465/2017 and verify its applicability. Examines the constitutional state of the new legislation under review by the Federal Supreme Court. It concludes that the right to housing is not simply another right, but the singular and concrete expression of the right to life, as well as that urban land regularization with social interest is the appropriate institute to seek the regularity of informal

urban nuclei, given the lower burdens on public coffers and the flexibility of the parameters offered by the new Law.

Keywords: *Civil Right. Right to property. Right to housing. Urban land regularization. Social interest. Human dignity.*

1 INTRODUÇÃO

No Direito, em regra, é comum que sobrevenha uma sanção sobre o ato que torna algo irregular. Entretanto, é razoável que exista uma medida capaz de não alargar esse estado de irregularidade, minorando eventual punição que agrave a situação outrora estabelecida como irregular. É nesse contexto que se deve visualizar o instituto da Regularização Fundiária Urbana.

É bem verdade que a Lei nº. 13.465/2017 vem sendo questionada no tangente a sua constitucionalidade, por meio de algumas Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs) que, em apertada síntese, evidenciam tanto sua validade formal, quanto material. Quanto a essa última, um dos pontos em questão é quanto ao fato de não se estabelecer requisitos mínimos para que o núcleo informal seja passível de regularização fundiária, além de facilitar a titulação e, conseqüentemente, a transferência das áreas porventura regularizadas e a ocupação irregular de novas áreas. Porém, até que o Supremo Tribunal Federal (STF) diga o contrário, a Lei nº. 13.465/2017 está dotada de presunção de constitucionalidade e instigou vários municípios a implementarem a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Mas por que tamanho interesse pelo tema? Por que percorrer um caminho tão árido e tão questionado como este? Tantos outros institutos são cabíveis para sanar as irregularidades imobiliárias e, talvez, até mais utilizados do que a Regularização Fundiária. Esse é exatamente o ponto da questão. Não se trata de um assunto banal ou que pode esperar um pouquinho mais, há uma afronta direta à Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988) e até mesmo aos Tratados Internacionais, como o Pacto de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais de 1966, do qual o Brasil é signatário, quando nenhuma iniciativa é tomada para regularização de ocupações irregulares que atropelam, além da dignidade humana, o direito à moradia e à propriedade.

É neste íterim que há de se identificar a base constitucional da Reurb, tríplice coroa: direito à moradia, propriedade e dignidade. Há que se destrinchar o conceito e as espécies, e identificar as principais mudanças na Reurb com o advento da Lei nº. 13.465/2017. Também, descrever os princípios e objetivos desta, e a partir daí, verificar a aplicabilidade da regularização fundiária com interesse social (Reurb-S), tendo em vista que essa modalidade visa alcançar a população de baixa renda, que comumente é a que mais sofre com as dificuldades de se viver em núcleos urbanos informais, não por escolha, mas por extrema necessidade.

Partindo dessas premissas, e mediante recorte territorial, os holofotes foram direcionados ao Município de Resplendor-MG, precisamente ao bairro João Ricardo, que se encontra em vasta precariedade em comparação aos núcleos urbanos informais, e a impossibilidade financeira dos moradores do citado bairro de arcarem com os custos para verem regularizadas suas posses, objetivando analisar se a Reurb-S seria o instituto propício a ensejar a regularização imobiliária no citado bairro.

Para tanto, é de suma importância à pesquisa dar voz a alguns sujeitos, e por oportuno foram entrevistados o Secretário de Planejamento e Habitação do Município, bem como o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Resplendor-MG. Considerando a afronta ao direito à moradia e mesmo à dignidade da pessoa humana, também foi entrevistado o Promotor de Justiça em atuação na Comarca.

Assim, diante das inovações trazidas pela Lei nº. 13.465/2017 em relação à Reurb-S, bem como por meio de pesquisa bibliográfica, na modalidade descritiva exploratória, onde boa parte da pesquisa concentrou-se em artigos, revistas e sítios eletrônicos oficiais na Internet, dado à inovação do tema, há pouca doutrina disponível, contudo, foram fontes primárias da pesquisa a Constituição da República Federativa do Brasil (1988) e as leis que se relacionam com o parcelamento do solo e a regulamentação fundiária (BRASIL, 1972, 2001, 2009 e 2017) e secundárias as obras e análises de Ingo Wolfgang Sarlet, Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero (2017), Marta Alves Larcher (2018), Jocsã Araújo Moura (2019) e Durval Salge Júnior (2017), dentre outros, além de dados oficiais do IBGE e do Supremo Tribunal Federal.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

No Brasil são vastas as irregularidades imobiliárias e, para demonstração disso, é indispensável uma breve análise do que fora divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por meio da pesquisa de informações básicas municipais realizada em 2017, que promoveu um levantamento de dados quanto às políticas públicas municipais. Um dos objetos da pesquisa foram algumas situações relacionadas à precariedade nas condições de moradia dos habitantes. Dentre a mais comum foi a presença de loteamentos irregulares e/ou clandestinos, registrada em 3.374 municípios (60,6% do total) (IBGE, 2018, p. 35).

A pesquisa também investigou quais eram as principais medidas adotadas pelos municípios para tornar diminutas as irregularidades habitacionais. As que se constataram com mais frequência foram: a construção de unidades habitacionais, verificada em 61,1% dos municípios; seguida da concessão de aluguel social (41,0%); melhoria de unidades habitacionais (35,4%); regularização fundiária (32,8%); urbanização de assentamentos (31,9%); oferta de material de construção (31,2%); oferta de lotes (22,3%); e aquisição de unidades habitacionais (14,6%) (IBGE, 2018, p. 35).

Ainda de acordo com o levantamento, políticas de habitação municipais têm atingido menos pessoas. Entre 2011 e 2017 caiu de 84,2% para 80% a proporção de pessoas que vivem em cidades com políticas de construção de unidades habitacionais. Esse decréscimo se justifica devido à contenção de gastos. A única iniciativa que não sofreu alteração nesse período foi a regularização fundiária, por exigir menos recursos da Administração Pública (IBGE, 2018, p. 37).

A Reurb foi tratada, inicialmente, pela Lei nº. 11.977/2009, que trazia conceitos objetivos e não atendia a todos. Em 11 de julho de 2017 foi publicada a Lei nº. 13.465, que revogou o Capítulo III da Lei nº. 11.977/2009, tornando o instituto em tela mais subjetivo e funcional, abrangendo de forma prática as irregularidades territoriais e propondo soluções mais acessíveis, em especial a população de baixa renda.

Tratar da Reurb é trazer à memória direitos elementares de quaisquer indivíduos, pois, nas palavras do Procurador-Geral da República Rodrigo Monteiro

de Barros (2017) citado por Ingo Wolfgang Sarlet, Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero (*apud* 2017, p. 164): “o direito à moradia tem sido incluído até mesmo no elenco dos assim designados direitos de subsistência, como expressão mínima do próprio direito à vida”.

Assim, os fundamentos da Reurb concentram-se em três princípios constitucionais, como explica Durval Salge Júnior (2017), a dignidade da pessoa humana, o direito à moradia e o direito à propriedade.

2.2 A TRÍPLICE COROA: MORADIA, PROPRIEDADE E DIGNIDADE

O direito à moradia passou a compor de forma explícita o texto constitucional, no artigo 6º, *caput*, a partir da Emenda Constitucional nº. 26 de 14 de fevereiro de 2000. Mas este já era corolário de diversos outros direitos e garantias fundamentais, tais como o direito de se gozar de uma vida digna, direito à propriedade e sua função social.

O Decreto nº. 591 de 06 de julho de 1992, que promulgou o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, no artigo 11, estabelece:

Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento (BRASIL, 1992).

Ainda em âmbito internacional, o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (CDESC) trouxe à baila os critérios para adequação e cumprimento dos ditames do direito humano à habitação adequada em seu Comentário Geral nº. 4, de 12 de dezembro de 1991, pois não basta uma habitação, mas é necessária uma habitação condigna. Para tanto, fixou os seguintes parâmetros: (a) segurança legal da ocupação, (b) disponibilidade de serviços, materiais, equipamentos e infraestrutura (c) acessibilidade, (d) habitabilidade, (e) facilidade de acesso, (f) localização e (g) respeito pelo meio cultural (SDH, 2013, p. 192).

Conforme afirmam Sarlet, Marinoni e Mitidiero (2017, p. 683), existe uma estreita e evidente ligação entre o direito à moradia e o princípio da dignidade humana: “a definição do conteúdo concreto do direito à moradia não poderá prescindir da relação estreita com o princípio da dignidade humana e com a garantia de padrões qualitativos mínimos a uma vida saudável”, afinal, moradia digna congrega justamente duas palavras que se entrelaçam, lar e dignidade (AMADEI; PEDROSO; MONTEIRO FILHO, 2017, p. 6).

A tendência é que se prezem pela propriedade em detrimento da moradia. As discussões inerentes ao direito de propriedade são tão mais eloquentes e rotineiras do que o direito à moradia, certamente porque aquele está atrelado às questões patrimoniais. Mas no que pese este estar atrelado ao direito à própria vida, conceitos e valores devem ser revistos, pois em sintonia com a Declaração de Istambul sobre Assentamentos Humanos de 1996 (Habitat II) apreende-se:

8. Nós reafirmamos nosso compromisso com a total e progressiva realização do direito a moradias adequadas, conforme estabelecido em instrumentos internacionais. Com essa finalidade, deveremos procurar a participação dos nossos parceiros públicos, privados e não-governamentais, em todos os níveis, para a garantia legal de posse, proteção contra discriminação e igual acesso a moradias adequadas, a custos acessíveis, para todas as pessoas e suas famílias (ONU, 1996).

É cediço que o direito à moradia advém da proteção à vida e à dignidade humana, devendo ser garantido um padrão de vida saudável ao indivíduo, sendo isso também pautado no mínimo existencial (MOURA, 2019). Como consequência do direito à moradia tem-se o direito à propriedade. Diante dessas premissas, é notório que a participação do Estado é indispensável em zelar pelo pactuado em ordem internacional e positivado no âmbito interno, pois o ser humano é o cerne de todo e qualquer desenvolvimento.

2.3 CONCEITO, ESPÉCIES, LEGITIMADOS E OBJETIVOS DA REURB

A Lei nº. 13.465/2017, em seu artigo 9º, criou o termo Reurb para conceituar o instituto em comento, como sendo 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).

Entende-se como núcleos urbanos, para fim de análise do tema, o assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades

imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural (BRASIL, 2017). E no que se refere aos núcleos urbanos informais, são aqueles clandestinos, irregulares ou nos quais 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, ambos nos termos do artigo 11 da referida Lei (BRASIL, 2017).

Segundo a Oficiala de Registro da cidade de Taubaté, Paola de Castro Ribeiro Macedo (2017), por estatística se fez inúmeras regularizações fundiárias na vigência da Lei nº. 11.977/2009, mas pouco se titularam os ocupantes. Neste ínterim, a Lei nº. 13.465/2017 veio facilitar esse processo de titulação, afinal, promover um direito em detrimento de outro é apenas para situações excepcionais.

No que tange às espécies de regularização fundiária urbana, tem-se a 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; a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda; e a Reurb inominada – que são para glebas parceladas antes da Lei nº 6.766/1979, nos termos do artigo 69 da Lei nº. 13.465 (BRASIL, 2017).

Este estudo tem como alvo a Reurb-S, dada sua maior aplicabilidade.

A classificação do interesse, se social ou específico, é de suma importância, pois a partir dessa será estabelecido o responsável pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e quanto ao direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas (cf. artigo 13, §5º da referida Lei).

No quesito legitimados, houve uma ampliação, se comparado com as disposições da Lei nº. 11.977/2009, podendo os mesmos promoverem todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, que são os dispostos no artigo 14:

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 (BRASIL, 2017).

Novos objetivos também foram implementados pela Lei nº. 13.465/2017, descritos no artigo 10, dentre eles: criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária (BRASIL, 2017).

A observância de todos esses objetivos é de flagrante importância para a eficácia do instituto em tela, mas no que pese o descrito no inciso X, a atenção deve ser redobrada, pois o fato de tornar mais funcional a titulação dos ocupantes, lança ao mercado novas áreas passíveis de transferência, nas quais seus ocupantes não tiveram gastos com a sua regularização e poderão, com imensa facilidade, transferi-las e, a partir daí, promover a ocupação irregular de novas áreas (STF, 2019b), fraudando a essência da Reurb, que é prezar pelo direito à moradia digna.

O legislador se preocupou em não focar apenas na regularização de núcleos informais, mas também buscar viabilizar a titulação dos seus ocupantes, cuidou de ampliar o rol de legitimados e ainda conferiu o poder de promover todos os atos necessários à regularização fundiária, isentou de custos os titulares de domínio classificados como Reurb-S, bem como estabeleceu objetivos indispensáveis para eficácia da Reurb, visando garantir direitos constitucionais, onerando minimamente os cofres públicos.

2.4 PRINCÍPIOS DA REURB

2.4.1 Sustentabilidade Econômica, Social e Ambiental

É sabido que a sustentabilidade se firma em três pilares: econômico, social e ambiental (AMADEI *et al*, 2017). Baseado nisso é que este princípio tem como

objetivo manter a harmonia entre tais componentes para garantir a eficiência da Reurb e o equilíbrio ao desenvolvimento.

Segundo Vicente de Abreu Amadei, Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho:

Esse princípio aplicado à regularização fundiária indica que a mesma, embora seja, enquanto diretriz geral, uma necessidade para o bem da geração atual e das gerações futuras [...] deve, na singularidade de cada caso, passar pelo crivo da sustentabilidade, ou seja, considerando, na medida do possível e segundo as exigências, mitigadas ou não, de cada quadro, aquela metodologia e fins que impõem as múltiplas acomodações e melhorias das condições econômicas, sociais e ambientais relevantes (AMADEI *et al*, 2017, p. 28).

Em observância a esse princípio, a Lei nº. 13.465/2017 dita procedimentos específicos em seu artigo 35, tais como: estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; estudo técnico ambiental (BRASIL, 2017), alguns exemplos de cuidados inerentes ao desenvolvimento de forma sustentável.

2.4.2 Ordenação Territorial

O Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001), atrelado à CRFB/1988 são bases para o planejamento das cidades. Em consonância com esses, em âmbito local, se cabível, há o Plano Diretor Municipal (PDM), que visa organizar a ocupação e o uso do solo, além de orientar a gestão da área sobre a qual incide de forma sustentável, assim, vê-se que aos municípios é dada a competência constitucional de dispor sobre assuntos de interesse local, bem como promover o adequado ordenamento territorial.

É exatamente este zelo que deve ser mantido na ordenação territorial no âmbito da Reurb ao estabelecer as ações necessárias para alcançar os fins desejados, velando pela sustentabilidade em seus três pilares, ou seja, promover a ocupação do solo urbano, contudo, não se esquecendo de um interesse coletivo e difuso, que é a preservação do meio ambiente.

2.4.3 Ocupação do Solo de Maneira Eficiente

Com a regularização fundiária deve-se buscar a regularização do solo de maneira eficiente e combinada com o seu uso de forma funcional. Assim, não basta atenção apenas ao resultado, mas também aos meios adotados para se alcançar aquele fim. Nesse contexto:

Regularização eficiente, pois, é aquela que se implanta sem utopia, mas com reais condições materiais, humanas e jurídicas de se chegar a bom termo. Não se regulariza, pois, por mera vontade política despida de racionalidade, mas com empenho e meios proporcionais (econômicos, financeiros, técnicos e instrumentais em geral) à geração de melhoria sócio-econômica-ambiental no assentamento e à sua qualificação na forma jurídica adequada (AMADEI *et al*, 2017, p. 29).

Os autores ainda esclarecem que se não houver real viabilidade, nenhuma operação urbanística pode ser levada a cabo. Com igual razão se deve dizer para a intervenção tendente à regularização, que nenhuma regularização se deve iniciar sem antes se abrir os caminhos de sua viabilidade (AMADEI *et al*, 2017, p. 29).

3 PESQUISA E ANÁLISE DE DADOS

3.1 A REURB COM O ADVENTO DA LEI Nº. 13.465/2017

Tem-se encontrado certa dificuldade de implementar a Regularização Fundiária Urbana, dado o abismo existente entre as normas que regulam o parcelamento do solo e a realidade apresentada em cada núcleo urbano informal, sendo quase impossível se alcançar o trâmite em sua totalidade (MOURA, 2019). É comum que se proceda o parcelamento do solo, mas não alcance seu efetivo registro imobiliário, são diversos fatores que obstam a conclusão do procedimento, levando a Reurb a não alcançar seu real objetivo: conceder moradia, propriedade e dignidade aos respectivos moradores.

A edição da Lei nº. 13.465/2017 veio flexibilizar certos parâmetros visando maior aplicabilidade da Reurb. No que tange à finalidade do instituto em comento, de viabilizar a permanência da população nos assentamentos consolidados, com as devidas cautelas, a Lei atual, em coerência com o que já dispunha a Lei nº. 11.977/2007, autoriza que os Municípios tornem maleáveis alguns parâmetros urbanísticos, mediante ato administrativo fundamentado, não sendo necessária a edição de lei. Bem como permite a regularização de ocupações em áreas de preservação permanente, desde que caracterizado interesse social, utilidade pública ou baixo impacto ao meio ambiente (LARCHER, 2018, p. 36).

Quanto à possibilidade de Reurb em núcleos informais situados em unidades de conservação de uso sustentável ou de proteção aos mananciais, deve-se ter muita cautela, pois ainda que o artigo 11, §2º da Lei nº. 13.465/2017 disponha de uma série de requisitos para que encontre guarida tal possibilidade, no caso de Minas Gerais, a Lei Estadual nº. 10.793/1992, em seu artigo 1º, e 4º, inciso IV veda parcelamento do solo para fins urbanos em sub bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I destinadas a abastecimento público, há de se ponderar e aplicar a norma que seja mais benéfica ao meio ambiente.

Outro ponto, é o conceito de núcleo urbano, objeto da Reurb, trazido pela nova lei, vindo substituir o conceito de assentamento urbano, disposto no revogado Capítulo III da Lei nº. 11.977/2009. Assim, o artigo 11, inciso I, da Lei nº. 13.465/2017 define como núcleo urbano:

[...] assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural (BRASIL, 2017).

Não há que se utilizar de uma interpretação ampla do dispositivo acima e considerar a possibilidade da regularização de loteamentos ou assentamentos clandestinos situados na zona rural do Município. Quando o artigo menciona área qualificada ou inscrita como rural, trata-se de assentamento situado em imóvel cadastrado ou registrado como rural, porém situado na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica do Município. Se o núcleo urbano informal consolidado se situar em zona rural do Município, será necessária a edição de lei de ampliação do perímetro urbano, para só em tão manejar a Regularização Fundiária Urbana (LARCHER, 2018).

A Lei nº. 13.465/2017 também ampliou o rol de legitimados para requerer a Reurb. Enquanto na Lei de Parcelamento do Solo, nº. 6.766/1979, cabia ao empreendedor, e de forma subsidiária ao poder público, nos termos do artigo 38, §3º e artigo 40. A dita Lei nº. 13.465/2017 em seu artigo 14, confere legitimidade aos entes federados e também aos beneficiários, individual ou coletivamente, e às 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, Defensoria Pública e Ministério Público.

É essencial trazer à baila o que a legislação em comento frisou no que se refere aos instrumentos da Reurb, ou seja, aqueles “instrumentos jurídicos que podem isolada ou simultaneamente ser usados para viabilizar a regularização fundiária de um assentamento urbano informal e a titulação dos ocupantes, de forma gratuita ou onerosa” (LARCHER, 2018, p. 43). Os principais instrumentos trazidos pela Lei nº. 13.465/2017 são: a demarcação urbanística; a legitimação de posse; a legitimação fundiária; e a zona de especial interesse social (cf. artigo 15) (BRASIL, 2017).

Nesse contexto, há uma nova forma de contemplar a Regularização Fundiária, não somente por apresentar modalidades distintas, Reurb-S, Reurb-E e Reurb-inominada, mas colocar em evidência elementos jurídicos que focam na titulação, e conseqüentemente promovem segurança jurídica aos ocupantes de núcleos informais consolidados (RAMOS JÚNIOR; SOUZA, 2017).

3.2 A CONSTITUCIONALIDADE QUESTIONADA DA LEI Nº. 13.465/2017

No dia 22 de dezembro de 2016 o Presidente da República editou a Medida Provisória nº. 759 que dispõe sobre a Regularização Fundiária, foi aprovada pelo Congresso Nacional com as respectivas modificações e foi convertida na Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017. Até 2019 esta norma conta com três Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs), a saber: nº. 5.771 cujo requerente é o Procurador-Geral da República; nº. 5.787 cujo requerente é o Partido dos Trabalhadores (PT) e a de nº. 5.883 cujo requerente é o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), todas ainda tramitando no Supremo Tribunal Federal (STF, 2019a; 2019b; 2019c).

Em primeiro momento, o que se questiona é a inconstitucionalidade formal, pois segundo o Procurador-Geral da República à época, Rodrigo Janot Monteiro de Barros, a Medida Provisória não supriu requisitos básicos para sua edição, a saber, relevância e urgência, e quanto à violação material, abarcou matérias para as quais a Magna Carta vedou o manejo por meio dessa espécie legislativa, bem como afronta princípios e regras constitucionais, como o direito à moradia, o direito à propriedade e sua função social e a proteção do meio ambiente (STF, 2019a).

Quanto ao direito à moradia, na ADI nº. 5.771 frisa-se que apesar de a CRFB/1988 não trazer em seu bojo a definição deste direito, as normas

internacionais auxiliam na interpretação e asseguram sua aplicação, e também servem como um marco delimitador para evitar violações e retrocesso, pois:

De fato, sem um lugar adequado para proteger a si próprio e a sua família contra as intempéries, sem um local para gozar de sua intimidade e privacidade, enfim, de um espaço essencial para viver com um mínimo de saúde e bem-estar, certamente a pessoa não terá assegurada a sua dignidade, aliás, a depender das circunstâncias, por vezes não terá sequer assegurado o direito à própria existência física, e, portanto, o seu direito à vida. Aliás, não é por outra razão que o direito à moradia, tem sido incluído até mesmo no elenco dos assim designados direitos de subsistência, como expressão mínima do próprio direito à vida e, nesta perspectiva (bem como e função de sua vinculação com a dignidade da pessoa humana) é sustentada a sua inclusão no rol dos direitos de personalidade (STF, 2019a).

Nessa mesma linha de raciocínio a ADI nº. 5.787 impugna o fato que está sendo propagado, que a Lei nº. 13.465/2017 veio desburocratizar o processo de regularização fundiária, afirmando que na verdade está sendo estabelecido ônus à população de baixa renda, que será prejudicada com as alterações promovidas a regularização fundiária trazidos pela nova lei, pois é comum que a classe alta opte por residir em locais irregulares para pagar menos pelo imóvel, enquanto a população de baixa renda não tem escolha, por vezes a única forma de ser ter moradia é se dar a ocupação irregular (STF, 2019b).

Não obstante, a ADI nº. 5883, em uma relação entre o artigo 46 da Lei nº. 11.977/2009 e artigo 9º. da Lei nº. 13.465/2017, declara que essa última tentou excluir a finalidade de direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado do instituto da Reurb, pois não se preocupou em limitar o instituto em comento à esfera residencial, mas também autoriza o alcance para fins profissionais ou comerciais, desvirtuando a essência da Reurb (STF, 2019c).

Concernente ao direito à propriedade e sua função social, as ADIs mencionadas caminham no mesmo sentido, a explanarem que a Lei nº. 13.465/2017 desrespeitou princípios constitucionais e conseqüentemente não trouxe instrumentos a possibilitar a promoção da função social da propriedade, pois “a outorga da propriedade fundiária, ‘facilitada’ pela nova lei está, portanto, mais relacionada à colocação de novas terras no mercado fundiário formal do que à promoção de cidadania” (STF, 2019b).

Em sintonia com tal declaração, na ADI nº. 5.771, o Procurador-Geral da República afirma:

O que mais releva enfatizar, entretanto, é o fato de que o princípio da função social da propriedade impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle, na empresa – o dever de exercê-lo em benefício de outrem e não, apenas, de não o exercer em prejuízo de outrem. Isso significa que a função social da propriedade atua como fonte da imposição de comportamentos positivos – prestação de fazer, portanto, e não meramente, de não fazer – ao detentor do poder que deflui da propriedade (STF, 2017a).

Em relação à proteção do meio ambiente, na ADI nº. 5.787 a violação exposta é que a nova lei em comento aumentou as hipóteses de regularização fundiária, mas reduziu as exigências urbanísticas e ambientais para que tais regularizações sejam capazes de garantir o mínimo existencial (STF, 2019b). No mesmo diapasão, a ADI nº. 5.883 relata que a nova lei de regularização fundiária “não prevê como diretriz a articulação da regularização fundiária urbana com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana” (STF, 2019c).

A ADI nº. 5771 dá conta que a Lei nº. 13.465/2017 afronta todas as diretrizes constitucionais e legais, por não ser prescindida de participação popular e estudos técnicos, não levar em conta planos diretores nem o licenciamento ambiental e urbanístico para efetiva regularização dos núcleos informais, além de ampliar as hipóteses de Reurb para alcançar não apenas ocupações destinadas a moradia, mas também para fins profissionais ou comerciais. Além de ignorar a concepção de cidade inaugurada pela CRFB/1988 (STF, 2019a).

Por fim, as três ADIs também esboçam como desrespeito ao texto constitucional o fato de não se estabelecer um tempo mínimo de ocupação, para fim de Reurb, em especial, através da legitimação fundiária, apenas indica que aquele 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 (cf. artigo 23 da Lei nº 13.465/2017). E nesse contexto, acaba por premiar as ocupações clandestinas, além de lançar novas terras regulares no mercado, incentivado a promoção de novas invasões.

3.3 APLICABILIDADE DA REURB-S

A CRFB/1988, nos artigos 24 e 30, concedeu competência concorrente aos entes federados para legislar sobre direito urbanístico, cabendo à União editar normas gerais, aos Estados, Distrito Federal e Municípios, normas suplementares e,

aos Municípios, dispor sobre assuntos de interesse local, bem como promover o adequado ordenamento territorial (BRASIL, 1988).

A União no uso de sua competência constitucional editou o Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001), sendo norma geral em direito urbanístico, cabendo aos demais entes legislar de forma suplementar, buscando atender a suas respectivas necessidades, em consonância com a legislação que estabeleceu os parâmetros gerais. Além disso, é relevante mencionar que em caráter geral no que se refere ao parcelamento do solo e conseqüentemente a regularização fundiária foi editada, em especial, a Lei nº. 6.766/1979 e a Lei nº. 13.465/2017 (LARCHER, 2018).

O artigo 24, §3º e §4º da CRFB/1988 dispõe que se houver silêncio legislativo em caráter geral, os Estados poderão exercer competência legislativa plena, porém, se *a posteriori*, for editada norma pela União em caráter geral sobre o respectivo tema, o conteúdo da norma estadual que estiver em desconformidade com a norma geral, terá a eficácia suspensa (BRASIL, 1988). Cabendo ressaltar que, no que tange à regularização fundiária, não há que se falar em competência legislativa plena dos Estados, pois existe norma geral versando sobre o tema, conforme mencionado, cabendo aos Estados legislar de forma suplementar.

Aos Municípios é concedido o dever de legislar sobre a política de desenvolvimento urbano, até porque a União ou mesmo os Estados não teriam alcance suficiente ante a particularidade local. Nesse sentido, o IAB na ADI nº. 5.883 ressalta:

[...] deixando ao Município a competência de executar a política de desenvolvimento urbano, considerou, com habilidade, que só o Município tem plena capacidade e conhecimento de suas realidades. Pela imensa área, pelo grande número de municípios, seria uma tarefa inglória e mesmo impossível o Poder Público Federal querer disciplinar a vida de cada uma das suas comunas (STF, 2019c).

A competência urbanística administrativa para aprovar os projetos de parcelamento do solo e de regularização fundiária é privativa do Município, conforme dispõe o artigo 12 da Lei nº. 13.465/2017 e artigo 12 da Lei nº. 6.766/1979, ainda que seja cabível a participação de outros órgãos públicos no respectivo procedimento.

Em apertada síntese, o primeiro ato do município para implantar a Reurb é a classificação dos núcleos informais, se o município já possui PDM, normalmente já conta com a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), pois serão

nessas áreas que a Reurb-S será aplicada. Essa classificação dos núcleos urbanos informais pode se dar por ato do poder executivo municipal, não sendo necessário edição de lei para tanto.

O procedimento administrativo é instaurado por requerimento de um dos legitimados constantes do artigo 14 da Lei nº. 13.465/2017, ou mesmo de ofício pelo poder público. Sendo deferido o requerimento, deverá ocorrer a identificação dos titulares de imóveis constantes da área submetida a regularização, bem como a notificação de todos os confrontantes, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, titulares de domínio e quaisquer terceiros interessados, para que apresentem impugnação ao ato, se assim desejarem, caso não se manifestem, o silêncio será interpretado como anuência (RAMOS JÚNIOR; SOUZA, 2017).

Na Reurb-S é de responsabilidade do Município elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, e este deverá observar os ditames do artigo 35 e seguintes da Lei nº. 13.465/2017. Superada essa fase, será realizado o saneamento do processo administrativo, visando afastar possíveis falhas ou vícios, e posteriormente, será emitida a decisão da autoridade competente nos moldes dos artigos 40 e 41 e emitida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é o ato administrativo de aprovação da Reurb que deverá acompanhar o projeto aprovado e ser apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis competente (ZARELLI; ARAÚJO JÚNIOR, 2017).

E por fim, a etapa mais sonhada por todo ocupante de um núcleo urbano informal, após o registro da Reurb, a entrega dos títulos aos beneficiários e consequentemente a aquisição do direito real de propriedade, e o sentimento de dignidade e segurança por estar pisando no que de fato e de direito é seu.

3.4 A REURB-S NO MUNICÍPIO DE RESPLENDOR-MG

O município de Resplendor-MG conta com uma população estimada de 17.398 (dezessete mil, trezentos e noventa e oito mil) habitantes, estando incluso a sede e distritos (IBGE, 2019). Para se apurar a situação imobiliária do Município de Resplendor-MG, em especial o Bairro João Ricardo, e buscar o caminho mais coerente visando a regularização de imóveis de forma eficiente, foram entrevistados o Secretário de Planejamento e Habitação, o oficial de Registro de Imóveis e o

Promotor de Justiça da Comarca de Resplendor-MG. As entrevistas foram compostas de questões abertas e realizadas entre fevereiro e março de 2019.

Em entrevista com o Oficial de Registro de Imóveis foram apresentadas as seguintes perguntas, sendo obtidas as seguintes respostas:

Tendo em vista a função desempenhada pelo senhor, como se encontra o município de Resplendor no que tange à regularização imobiliária?

A situação encontra-se caótica, já que a maior parte dos distritos e boa parte da sede do Município encontra-se na irregularidade. Contudo, no início desse ano fomos procurados formalmente, pois o Município de Resplendor iniciou os trabalhos para regularização fundiária do Bairro João Ricardo. Primeira etapa de regularização fundiária em nosso município, nos moldes da Lei 13.465/2017, que está na fase de cadastramento das famílias abrangidas pela regularização.

Há como mensurar a porcentagem de imóveis passíveis de regularização no município?

Ainda não se tem um estudo nessas dimensões apresentado à minha pessoa, contudo imagino que cheguemos ao nível de mais de 70% de irregularidade imobiliária urbana em nosso município.

As mudanças com o advento da Lei nº. 13.465/2017 inerentes à regularização fundiária, aos seus olhos, foram benéficas ou não?

Totalmente benéficas, haja vista que essa Lei relativizou vários princípios registrais que são gargalos no processo registral, princípios esses, que na fase de qualificação impedem o ingresso de vários títulos particulares e públicos no fôlio real, tendo em vista as várias exigências legais que os oficiais de registro estão obrigados a cumprir. Essa relativização abriu margem para possibilitar que os registradores tragam para formalidade inúmeros imóveis, sem a preocupação de infringir leis, que não tinham a menor possibilidade de regularização, haja vista a cultura descabida do brasileiro em parcelar de forma irregular o solo.

No seu entendimento, como a classe registradora tem encarado a isenção de emolumentos para fim de Reurb-S?

Apesar, de início, ser aparentemente um acréscimo considerável de serviços sem contraprestação financeira, a classe tem recebido com muito entusiasmo o registro de Reurb-S, mesmo sendo todo empreendimento, que estiver enquadrado nesse sentido, isento de emolumentos. A classe tem ciência de que todo esforço inicial será compensado em um futuro a médio prazo, pois todos os imóveis (que não são poucos) que estão fora do comércio e que não tinham a menor possibilidade de entrar neste, serão movimentados com diversas transferências, dados em garantias, etc. e reverterão em um dado momento em receitas para os próprios notários e registradores envolvidos, como também para todas as instituições e órgãos envolvidos direta e indiretamente com os diversos negócios imobiliários.

A classe também tem ciência de que todos nós, profissionais do Direito, temos nossa função social e registrando Reurb-S podemos garantir ao desprovido de recursos o direito máximo à propriedade, ao patrimônio, que depois da vida é o direito mais importante para o ser humano. Esclareço por

último, que os governos federal e estadual já aprovaram normas que criam um fundo de ressarcimento aos registradores de imóveis que registrarem Reurb-S. Em breve, quando os últimos ajustes no governo federal se findarem, começaremos a receber ressarcimento por atos isentos no registro de Reurb-S.

Ao Promotor de Justiça da Comarca, considerando que o Ministério Público passou a integrar o rol dos legitimados para requerer a regularização fundiária, nada mais coerente do que buscar o parecer deste quanto ao assunto. Nesse sentido, foram feitas as seguintes perguntas e obtidas as seguintes respostas:

Na sua opinião, as mudanças com o advento da Lei nº. 13.465/2017, inerentes à regularização fundiária, foram benéficas ou não?

Entendo que sim, tendo em vista que a novel legislação tem como objetivo justamente desburocratizar a regularização fundiária e, nesse sentido, a flexibilização de determinados parâmetros, por si só, já é suficiente para concluir que as mudanças trazidas pela Lei 13.465/2017 podem ser consideradas mais benéficas aos assentados.

Qual a parcela de participação que o Ministério Público pode conceder quanto as inúmeras irregularidades imobiliárias no município de Resplendor-MG?

No que tange à regularização fundiária, o Ministério Público Estadual tem legitimidade para atuar, considerando a tutela dos interesses transindividuais afetos ao meio ambiente urbano. Nesse sentido, a legitimidade do Ministério Público decorre do art. 129, caput, III, da Constituição Federal, de modo que a atuação pode ser direcionada à investigação, tendo o inquérito civil, como instrumento apto a apurar omissão do Poder Público no tocante ao poder dever de fiscalizar e adotar medidas coercitivas afetas à política pública de urbanismo e habitação e, também frente aos loteadores, que porventura, venham praticar condutas ilícitas lesivas ao meio ambiente urbana, as quais poderão ser alvo de responsabilização, tanto no âmbito cível, por meio da ação civil pública, quanto no campo penal. Destaca-se ainda, que no bojo da investigação cível promovido pelo Ministério Público e, atendendo ao escopo precípua trazido pelo Novo Código de Processo Civil de se buscar a pacificação dos conflitos, ainda que de índole coletiva, por intermédio da composição civil, o Parquet dispõe de instrumentos extrajudiciais notadamente eficazes, como a recomendação e a termo de ajustamento de condutas, para que os envolvidos, quer Poder Público, quer proprietário/possuidor do bem imóvel adequem às suas condutas ao Plano Diretor do Município, em consonância com o Estatuto da Cidade e Política Pública de Urbanismo e Habitação, a fim de corrigir ilegalidades e eventualmente entabular a reparação de danos coletivos.

Foram feitas as seguintes perguntas ao Secretário de Planejamento e Habitação do Município, sendo obtidas as seguintes respostas:

Como anda a regularização fundiária no Município? Há como mensurar a porcentagem de imóveis passíveis de regularização?

O município entende a necessidade de organizar e regularizar a situação fundiária da cidade, bem como os distritos. Dessa forma a prefeitura está realizando um trabalho de regularização fundiária de interesse social no

bairro João Ricardo e posteriormente ampliando o programa para demais áreas onde houver necessidade. Além disso, o município está reformulando sua lei de legitimação para agilizar e melhorar o processo de legitimação.

Difícil um número preciso, mais acredito que levando em consideração os distritos aproximadamente 50% dos imóveis.

O Município conta com Plano Diretor? As Zonas Especiais de Interesse Social estão delimitadas?

O município possui plano diretor aprovado em 2016, porém, pela minha análise técnica, muito superficial, as zonas não estão delimitadas de forma correta com coordenadas geográficas. Estamos buscando, junto à Ardoce, realizar este levantamento e aprovar nova lei delimitando o zoneamento da cidade.

Por que o Bairro João Ricardo foi o selecionado para início das regularizações? Quantos ocupantes a princípio serão beneficiados?

O bairro supracitado foi escolhido por se tratar de uma área que abriga, em sua maior parte, famílias de baixa renda.

A estimativa são 370 proprietários, pode ser menos caso alguém não se enquadrar nas determinações da lei.

Qual instrumento está sendo utilizado para viabilizar a regularização dos imóveis?

O instrumento é a Lei Federal 13.465 de 2017, onde o Executivo está elaborando um decreto estabelecendo critérios como a faixa salarial: 4 salários mínimos para que a família se encaixe na Reurb-S.

Este instrumento tem se mostrado eficiente? Há quanto tempo se deu a implementação deste? Qual modalidade de Reurb está sendo implementada?

O processo está sendo um pouco demorado pois está sendo necessário uma busca de todos os proprietários do bairro João Ricardo para verificar matrículas existente, evitando assim criar matrículas novas em locais onde já possui. Porém a forma utilizada, com comprovação da existência do bairro antes de 1979 está facilitando a regularização de todos os imóveis sem precisar obedecer à lei de uso e ocupação do solo urbano, Lei nº 6.766/1979.

As mudanças com o advento da Lei nº. 13.465/2017 inerentes à regularização fundiária, ante o que se tem vivenciado na prática, foram benéficas ou não?

A lei facilitou o processo pois permitiu uma autonomia maior ao município para determinar critérios para a regularização. Outro fato importante foi a possibilidade de regularizar áreas que não se enquadram na lei de uso e ocupação do solo urbano, como citado na resposta anterior.

Existe uma possível meta de regularizações de imóveis a serem alcançadas no presente mandato?

No momento iremos focar em concluir o bairro João Ricardo, após a administração atual tem o interesse de regularizar demais bairros que se enquadram na Reurb-s. A quantidade dependerá de prazos e recursos

disponíveis para investir em projetos, levantamentos topográficos e demais custos.

Conforme se depreende das entrevistas realizadas, Resplendor-MG encontra-se imerso em irregularidades imobiliárias, cerca de 50% a 70% dos imóveis de todo o Município (sede e distritos) estão irregulares, ou seja, não possuem resguardado o direito a uma moradia digna e tampouco a propriedade, que “depois da vida é o direito mais importante para o ser humano” (Oficial de Registro de Imóveis entrevistado).

Mas é lícito mencionar que o Município, por meio de seus representantes, já tem se posicionado no sentido de aplicar a Reurb-S, sendo iniciado o procedimento no Bairro João Ricardo, que aparentemente é um dos bairros mais carentes. Está sendo realizado o cadastramento das famílias e cerca de 370 famílias, se supridos os requisitos exigidos, a princípio serão beneficiadas. Não se pode precisar quantos ainda, no bairro em comento, ficarão à mercê da regularização, mas a Administração Pública pretende prosseguir, alcançando mais e mais famílias.

Ao apreciar o relato dos entrevistados, percebe-se que a nova lei de regularização fundiária tem sido bem recebida, e se demonstrado benéfica ao flexibilizar determinados parâmetros da Reurb, ao relativizar princípios registrais tornando possível trazer ao mercado imóveis que outrora não era possível sem desrespeito ao ordenamento jurídico, ao permitir maior autonomia do Município, e ao permitir que menos favorecidos que sequer cogitavam um dia verem registradas suas posses, agora poderão ter os títulos de suas ocupações.

4 CONCLUSÃO

Por intermédio da presente pesquisa compreendeu-se que o direito à moradia não é simplesmente mais um direito, mas a expressão singular e concreta do direito à vida. É fato que a nova lei de regularização fundiária segue sendo algo de questionamentos quanto a sua constitucionalidade, mas até que o Supremo Tribunal Federal se manifeste definitivamente a esse respeito, a presente legislação está dotada de constitucionalidade presumida, sendo totalmente aplicável.

Considerando o exposto, aponta-se grande expectativa e funcionalidade para a Lei nº. 13.465/2017 no que tange à regularização fundiária, tendo em vista que esta flexibilizou vários parâmetros para a aplicação do instituto em tela, tanto que o

próprio Município de Resplendor-MG só veio implementar a medida após a edição da dita Lei. É verdade que o processo de aplicabilidade da lei se desenvolve de maneira complexa, sendo igualmente difícil mensurar a quantidade de envolvidos em todo o passo a passo a ser seguido para o cumprimento integral dos ditames legais.

Malgrado isso, apesar dos entraves típicos do processo de vigência da lei, conclui-se que a Regularização Fundiária Urbana é o instituto cabível para buscar a regularidade dos núcleos urbanos informais no Bairro João Ricardo no Município de Resplendor-MG, dada a menor onerosidade que provoca aos cofres públicos com o manuseio da Reurb-S, bem como a predominância de ocupantes considerados de baixa renda e também a eficiência do processo, pois, ainda que complexo, ao final possibilita a titulação dos ocupantes.

Nesse palmilhar, cabe aguardar o que o tempo dirá a respeito dessa recém-nascida norma, que aos olhos de várias autoridades já tem demonstrado ser em poucos anos bem mais funcional que a lei anterior, sendo certo que apenas o manejo do instituto em comento no decorrer dos dias, em sua nova face, dirá aos cidadãos se, de fato, a norma alcançou a expectativa almejada.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras impressões sobre a lei nº. 13.465/2017**. São Paulo: ARISP, 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2mDljwq>>. Acesso em: 30 mai. 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília-DF: Senado, 1988.

_____. **Decreto nº. 591 de 06 de julho de 1992**. Brasília-DF: Casa Civil, 1992.

_____. **Lei nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Brasília-DF: Senado, 1979.

_____. **Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001**. Brasília-DF: Senado, 2001.

_____. **Lei nº. 11.977 de 07 de julho de 2009**. Brasília-DF: Senado, 2009.

_____. **Lei nº. 13.465 de 11 de julho de 2017**. Brasília-DF: Senado, 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa de informações básicas municipais**: perfil dos municípios brasileiros 2017. Rio de Janeiro: IBGE, 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2mfyl2L>>. Acesso em: 25 mai. 2019.

_____. **Panorama**: Resplendor, 2019. Disponível em: <<https://bit.ly/2m6Duaa>>. Acesso em: 30 mai. 2019.

LARCHER, Marta Alves. Guia do parcelamento do solo urbano para municípios e da Regularização Fundiária Urbana. **Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2kVLhLc>>. Acesso em: 30 mai. 2019.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Jurisprudência conectada #28: regularização fundiária urbana de acordo com a lei 13.465/2017. **TV Registradores**, 01 set. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2kXjV7s>>. Acesso em: 27 mai. 2019.

MINAS GERAIS (estado). **Lei estadual nº. 10.793 de 03 de julho de 1992**. Belo Horizonte: ALMG, 1992.

MOURA, Jocsã Araújo. Cartilha: regularização fundiária urbana. Aspectos práticos da lei 13465/2017. **SINOREG-ES**, 2019. Disponível em: <<https://bit.ly/2l3FQCo>>. Acesso em: 25 mai. 2019.

ONU. Organização das Nações Unidas. **Conferência das nações unidas para os assentamentos humanos**: habitat II. Istambul: ONU, 1996. Disponível em: <<https://bit.ly/2x3IFPW>>. Acesso em: 28 mai. 2019.

RAMOS JÚNIOR, Lourival da Silva; SOUZA, Priscilla Ribeiro Moraes Rêgo. 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. Disponível em: <<https://bit.ly/2maSTtv>>. Acesso em: 25 mai. 2019.

SALGE JÚNIOR, Durval. As novas regras de regularização fundiária urbana (Reurb) e as medidas ambientais e sociais destinadas dos núcleos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes, como forma de efetivação dos direitos e garantias fundamentais constitucionais. **Informativo ARISPJUS**, São Paulo, a. 2, n. 17, p. 6-8, set. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2mBfFLg>>. Acesso em: 23 mai. 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SDH. Secretaria de Direitos Humanos. **Por uma cultura de direitos humanos**: direito à moradia adequada. Brasília-DF: SDH, 2013. Disponível em: <<https://bit.ly/2TOBj1>>. Acesso em: 27 mai. 2019.

STF. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 5771-DF**. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília-DF: STF, 2019a. Disponível em: <<https://bit.ly/2kXd4uM>>. Acesso em 26 mai. 2019.

_____. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 5787-DF**. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília-DF: STF, 2019b. Disponível em: <<https://bit.ly/2mwEOGK>>. Acesso em: 26 mai. 2019.

_____. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 5883-DF**. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília-DF: STF, 2019c. Disponível em: <<https://bit.ly/2l9t6Bx>>. Acesso em: 26 mai. 2019.

ZARELLI, Renata Calheiros; ARAÚJO JÚNIOR, Miguel Etinger. Regularização fundiária urbana e a instrumentalização da justiça ambiental e social: primeiras impressões da lei federal nº. 13.465/2017. **Revista de Direitos Sociais e Políticas Públicas**, v. 3, n. 2, p.41-56, dez. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2RpG2Oq>>. Acesso em: 26 mai. 2019.