

REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, MODALIDADES E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO

Joel Frighetto - Graduando em Direito - Universidade de Caxias do Sul

Marilda Machado Spindola - Graduada em Direito Universidade de Caxias do Sul

Aline Alves dos Reis - Graduada em Direito - Universidade de Caxias do Sul

Isadora Cristianetti - Graduada em Direito - Universidade de Caxias do Sul

Jaimir Frighetto - Bacharel em Direito - Universidade de Caxias do Sul

*Clair José Frighetto - Graduando em Engenharia Civil - Instituto Federal
Sul-rio-grandense*

jfrighetto1@ucs.br

RESUMO

A falta de planejamento, o acelerado e descontrolado processo de urbanização no território brasileiro geraram grandes conflitos, obrigando uma regulação por parte do Direito, surgindo assim o Direito Urbanístico, um segmento do Direito que une Direito Ambiental e Direito Imobiliário, voltado a organizar e regular a propriedade e o direito à moradia no Brasil. Os processos de regularização dependem de vários fatores e são realizados em etapas. A análise do local e da documentação existente é parte muito importante, é o ponto de partida para as opções as quais permitem seguir o processo e assim, avaliar qual caminho é o mais favorável. Os processos dependem de profissionais especializados e capacitados para o levantamento do local e da realização do projeto, tanto urbanístico, para a regularização fundiária, quanto legal, pois há a necessidade de instrumentar as questões do Direito, nas mais diversas etapas do processo. Conhecer as modalidades e etapas dos processos de regularização, é fundamental para tornar mais claro o entendimento dos trâmites adequados.

Palavras-chave: Regularização; Imóveis; Direito urbanístico

INTRODUÇÃO

O direito à propriedade sempre foi foco de discussões em todas as partes do mundo. Segundo Tartuce (2018), no Brasil remonta à sua formação inicial, relativo à distribuição de propriedades, o advento da lei de terras deixou marcas profundas na história brasileira, ocasionando conflitos no campo e nas cidades, propiciando várias irregularidades imobiliárias. Grande parte das ocupações irregulares ocorre fora de grandes centros, muitas vezes em áreas de preservação onde não há interesses do Estado e de mercados privados, (MEDEIROS et al., 2022). Conforme Timóteo (2019), irregularidades fundiárias estão presentes em todas as classes sociais, seja por falta de alternativa, por opção ou por desconhecimento.

Padre e Serra (2021) destacam a influência no tempo e custo de execução de processos de regularização imobiliária, sobretudo projetos que dependem de aprovação de repartições públicas ou privadas ligadas a órgãos governamentais. Conforme estudos de Silveira; Zucatelli; Meirelles (2020), ocupações irregulares causam problemas dos mais diversos níveis, conflitos humanos, crises ambientais, desarranjo na prestação dos serviços públicos, falta de legitimação de propriedade, arrecadação tributária, dentre outros.

A regularização fundiária segundo Vieira e Kempfer (2021), sob o viés econômico e social é fundamental para formalização da propriedade privada, garantia da dignidade, qualidade de vida, legalização de ocupações irregulares e um mecanismo de inserção na formalidade jurídica e acesso a políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico.

METODOLOGIA

O presente trabalho consiste em uma pesquisa bibliográfica e documental da legislação, e publicações científicas da temática da regularização imobiliária, com o objetivo de identificar as modalidades, etapas e profissionais envolvidos nos processos de regularização, com a finalidade de tornar mais claro o entendimento dos trâmites adequados.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A Lei Federal n.º 13.465 criou duas modalidades que qualificam as modalidades de regularização, que são: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal ao qual é garantido assistência nos processos de regularização e; Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na modalidade de interesse social, esse com pagamento de custas e emolumentos.

Também estabelece a Lei Federal n.º 13.465, instrumentos jurídicos a que podem ser aplicados a regularização de áreas dentre eles:

Art. 15 - Lei n.º 13.465/2017

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;

II - a usucapião;

III - a desapropriação em favor dos possuidores;

IV - a arrecadação de bem vago;

V - o consórcio imobiliário;

VI - a desapropriação por interesse social;

VII - o direito de preempção;

VIII - a transferência do direito de construir;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

A clareza e a segurança da situação fundiária segundo Sparovek et al. (2019), são pré-requisitos para o ordenamento territorial e o funcionamento adequado de diversas políticas sociais de interesse para cada localidade. Dentro de cada município o Plano Diretor, estabelecido pelo Estatuto da Cidade por meio da Lei 10.257/2001, é responsável por regulamentar a ocupação do solo e diretrizes urbanísticas, Conforme Silveira; Zucatelli; Meirelles (2020), ocorre que em inúmeras vezes todo este processo prévio orientado é ignorado originando ocupações irregulares, necessitando de

processos de regularização para que tanto a propriedade, como seu proprietário possa cumprir com suas funções perante a sociedade .

Para os processos de regularização é necessário o envolvimento de diversos profissionais das áreas jurídica, engenharia, urbanística, que de acordo com a Lei nº 13.465 de 2017, deve conter no mínimo:

Art. 35 - Lei n.º 13.465/2017

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O processo de regularização imobiliária, segundo Lima e Reis (2021), depende de vários órgãos e profissionais, responsáveis cada qual por diferentes etapas, dependentes entre si. Podem apresentar relativa demora na sua conclusão em virtude da burocracia a qual esses processos são sujeitos, podendo ser por vários motivos, como

por não possuírem profissionais capacitados para tal serviço, desentendimento entre partes envolvidas, sobrecarga de trabalho nos órgãos públicos envolvidos.

Conforme Galliani e Rodel (2021), processos de regularização imobiliária destacam-se pela complexidade, já que não existe um certo padrão para que a regularização seja efetuada, existem linhas de raciocínio e documentos que ajudam neste processo, porém cada caso, cada projeto, cada imóvel é diferente. Pode causar divergências até mesmo entre os técnicos. Portanto é necessário que a análise destes processos ocorram da forma mais coerente possível.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A irregularidade imobiliária é uma problemática encontrada em todos os municípios do País, herança de seu processo de formação, que obrigou a mudanças governamentais e a instituição da Política Nacional de Regularização Fundiária. Possibilitando a implementação de um sistema de regularização, com envolvimento de agentes de diferentes esferas governamentais, e equipes multidisciplinares, para o desenvolvimento dos projetos de regularização com a finalidade de garantir o adequado cumprimento dos requisitos necessários para regularização, para que a propriedade desempenhe sua função social contribuindo com o desenvolvimento da sociedade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 03 de abril de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 03 de abril de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 03 de abril de 2022.

GALLIANI, Jacira. RODEL, Tamily. **Regularização de construções e propriedades em áreas urbanas consolidadas por diagnóstico socioambiental em Brusque - SC.** IX Encontro de Sustentabilidade em Projetos, UFSC. Florianópolis, 2021.

LIMA, Bárbara Santiago de, REIS, Jorge Renato dos. **Regularização fundiária urbana solidária: o princípio da solidariedade em prática.** II Mostra de Extensão Ciência e Tecnologia, UNISC. Santa Cruz do Sul, 2021.

MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia. SILVA, Raissa Alves da. MARIANO NETO, Manoel. SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. **A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios.** BARU. Goiânia, 2022. DOI 10.18224/baru.v8i1.9011.

PADRE, Elder Pita Garcia. SERRA, Sheyla Maria Baptista. **A influência do setor público na regularização de imóveis da construção civil.** Congresso Técnico-científico da Engenharia e da Agronomia - 76ª SOEA . Goiânia, 2021.

SILVEIRA, Ciro. JUCATELLI, João Paulo. MEIRELES, Renan Ferreira Mota Rodrigues. **Regularização fundiária urbana – REURB: A serventia de registro de imóveis no contexto social econômico de efetivação da dignidade da pessoa humana.** UNI-BH. Belo Horizonte, 2020.

SPAROVEK, Gerard. PINTO, Luis Fernando Guedes. REYDON, Bastiaan. SIQUEIRA, Gabriel. **Nota técnica preliminar sobre o anúncio de Medida Provisória de regularização fundiária autodeclarada.** The geography of Brazilian agriculture, 2019.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade.** Pensar Revista de Ciências Jurídicas, v. 23, n. 3, p.1-23. 2018. DOI: 10.5020/2317-2150.2018.7800.

TIMÓTEO, Caroline de Cássia Souza. **A regularização fundiária urbana como fonte de ordenamento territorial no bairro Jardim Montreal em Monte Carmelo – MG.** Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) - Centro Universitário Mário Palmério, 2019.

VIEIRA, Eduardo. KEMPFER, Marlene. **A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização de propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável.** Direito de Desenvolvimento, v. 12, n. 1, p. 145-157. João Pessoa, 2021.