

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: estudo de caso em bairro do Município de Nazareno - MG

Caroline Andrade Ribeiro¹

Laísa Cristina Carvalho²

RESUMO

Esta pesquisa discute como a ocupação irregular do solo urbano é um tema relevante quando levado em conta a gestão urbana municipal. Essa problemática tem raízes históricas e evidencia-se nos processos migratórios ocorridos, na ausência ou má execução do planejamento urbano e na falta de políticas públicas eficazes sobre o tema. Não é incomum a existência de municípios com aglomerados urbanos irregulares com consequente problemas de ordem estrutural que vão além da questão burocrática da regularização de tais imóveis. A falta de planejamento urbano e registros de tais imóveis acaba por gerar diversos problemas de ordem básica para as comunidades pertencentes. Diante da questão, em meados de 2017 a Medida Provisória de n.º 759 de 2016, posteriormente convertida em Lei n.º 13.465/2017 que dispõe sobre a Regularização Fundiária rural e urbana, atribuiu aos municípios o importante papel e autonomia para regularização dos imóveis. Dessa maneira, o estudo amparado nos direitos fundamentais de moradia e função social da propriedade, elencados na Constituição Federal de 1988, busca demonstrar como no estudo de caso em bairro do município de Nazareno-MG, a Reurb - Regularização Fundiária Urbana da Lei Federal n.º 13.465/2017 foi um instrumento eficaz para melhor delimitação do território e segurança jurídica dos imóveis regularizados, tornando o indivíduo, o maior beneficiário.

Palavras-chave: Reurb. Regularização de imóveis. Planejamento urbano. Gestão urbana municipal.

¹* Graduanda do curso de Engenharia Civil do Centro Universitário do Sul de Minas – UNIS/MG. E-mail: carol20andrade@hotmail.com

² Prof. Dra. Laisa Cristina Carvalho. Graduada em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Minas Gerais, mestre e doutora em Estruturas e Construção Civil pela Universidade Federal de São Carlos. Docente no Centro Universitário do Sul de Minas.

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa aborda o direito de propriedade e suas raízes históricas com os direitos fundamentais e as demais implicações referentes à regularização dos imóveis irregulares como fator preponderante no devido planejamento e organização do território. Com o estudo de caso em assentamento irregular pertencente à mancha urbana na região central do município de Nazareno-MG evidencia-se o demonstrativo de intervenção municipal como forma de equilíbrio entre interesses individuais e coletivos, visando a urbanização e legalização de áreas irregulares.

Tal abordagem é devida tendo em vista a veloz consolidação dos núcleos urbanos com imóveis irregulares e a ausência ou ineficácia de políticas públicas no sentido de impedir e desmotivar a informalidade fundiária. A carência de estrutura básica em tais núcleos urbanos choca-se com o proposto na Constituição Federal de 1988, quando em seu artigo 5º, XXII elenca: “é garantido o direito de propriedade”, ademais no inciso XXIII do mesmo artigo garante que: “ a propriedade atenderá a sua função social”.

É importante destacar que a pesquisa desenvolvida é de grande relevância para a comunidade ao enfrentar meios para a consolidação da melhor gestão do espaço urbano através da Reurb - Regularização Fundiária Urbana da Lei Federal nº 13.465/2017, que busca elencar e implementar com medidas urbanísticas, sociais e ambientais a melhor administração nos percentuais de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, beneficiando aqueles que enfrentam a problemática.

A finalidade desta pesquisa é apresentar a implementação a Reurb - Regularização Fundiária Urbana como instrumento de regularização fundiária e gestão do território urbano municipal e garantidora de maior segurança jurídica aos indivíduos de núcleos irregulares. Além disso, a pesquisa também tem como objetivo específico apresentar formas de implementação de medidas administrativas para que tal regularização seja efetivada na prática.

Este intento será alcançado através da pesquisa bibliográfica e análise de legislações, tais como a Constituição Federal Brasileira, o Estatuto das Cidades, Manual da Regularização Fundiária e a Reurb. Com predominância do mecanismo explicativo dos

procedimentos fundiários responsáveis à regularização da propriedade. O caso em estudo pertence à região central na mancha urbana do município de Nazareno-MG, com área total regularizada de 9,6 m com infraestrutura favorável (posteamto, rede pública de saneamento básico, pavimentação, dentre outros) à obtenção do título de posse, tal área foi pioneira no processo de regularização fundiária no município por conter características sociais e históricas peculiares, sendo que, o proprietário de um dos imóveis provocou a administração pública com intenção na regularização. A metodologia da pesquisa explicativa é a que melhor adequa-se para a conexão e identificação das ideias abordadas para compreensão das causas e efeitos da propriedade privada no Brasil.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 A Urbanização

Para Reis (2006) O termo “urbanização” engloba dois elementos fundamentais. O primeiro sentido é o espacial “físico” aquele que se refere a extensão do território urbanizado. Já ao segundo trata-se mais precisamente do sentido social e demográfico, em consequência dos deslocamentos das populações rurais para os meios urbanos.

Os fatores de crescimento da população e da taxa de urbanização, além de modificar o espaço físico da cidade, causam instabilidades. “A urbanização gera enormes problemas. Deteriora o ambiente urbano. Provoca desorganização social, com carência de habitação”. (DA SILVA, 2008, p. 27).

Atualmente, segundo a ONU (2018), no documento nomeado “Perspectivas da Urbanização Mundial de 2018” em termos percentuais cerca de 55% da população mundial agrupa-se nas áreas urbanizadas, entretanto esse número vai aumentar para 68% até o ano de 2050. Fato este estritamente relacionado ao deslocamento e migrações das zonas rurais para os centros urbanizados em busca de trabalho e oportunidade de melhores condições de vida.

2.1.1 A Urbanização no Brasil

Importante explicar que os fatos jurídicos existentes com relação à estrutura fundiária no Brasil no século XIX, antes da Lei de Terras, eram as mais diversas. Não

existia no ordenamento jurídico brasileiro nenhuma regulamentação que definisse quem era proprietário de terras e quais eram os requisitos para o reconhecimento de sua propriedade (RIGATTO, 2013, p. 433).

Destaca-se também o marco histórico da Lei Áurea de 1888, em que muitos negros escravizados libertados buscaram refúgios junto aos povos escravizados foragidos e resistentes já organizados, multiplicando-se os quilombos. Estes negros escravizados que ficaram à mercê da falta de bens e recursos e impedidos do acesso à terra pela compra, iniciaram um processo de ocupação precária em localidades irregulares dando início aos centros comerciais e urbanos (FERNANDES,2010).

O Brasil, semelhante à América Latina, teve como modelo de urbanização o resultado do intenso fluxo migratório e êxodo rural. Desse somatório, foram criados os centros urbanos. Segundo o IBGE em levantamento censitário concluiu que está consolidada a população de 11.465.644 habitantes que residem em áreas consideradas como núcleos urbanos informais.

Os fatores que levaram o processo de urbanização prematuro no país nem sempre foram em decorrência de ligações desenvolvimentistas. Alguns deles estão ligados com os elementos: êxodo rural, má condição de vida no campo, a forma de mecanização da lavoura e da pecuária, (Da Silva, 2008).

A ocupação desordenada nos centros urbanos, desencadeou uma série de problemas do uso e ocupação do solo que, atualmente, pode ter como ferramenta auxiliar para resolução desses conflitos a Lei de Regularização Fundiária- Lei 13.465/2017 (Reurb). Entretanto, a questão da regularização fundiária torna-se responsabilidade dos municípios que ganharam importante papel na percepção do interesse local – interpretado como ente federativo mais próximo dos espaços a serem regularizados.

2.1.2 A Urbanização nos Municípios

A urgência e relevância da questão do acesso à propriedade no Brasil encontra raízes em questões políticas e nos diversos movimentos envolvendo a disputa por terras e propriedade. A resposta para tanto foi a modificação da Constituição a fim de inseri-la no contexto da justiça social por meio dos direitos fundamentais. Conseqüentemente, as bases

dessa constituição influenciaram para o surgimento de um novo molde jurídico-urbanístico, dando ensejo ao Estatuto das Cidades, Lei 10.254 de 2001.

O acesso à terra, seja ela urbana ou rural, sempre foi um dos temas mais relevantes e complexos da história. O acesso à terra nas sociedades pobres que se urbanizam é ainda mais crucial. Essa é a questão-chave tratada no Estatuto da Cidade (FORTES; COBBETT, 2010).

Entretanto, apesar dos entraves e resistência, cabe ao Município a execução da política de desenvolvimento urbano e a propriedade exercer a função social em obediência às exigências fundamentais do plano diretor da cidade. Desse modo, o papel dos municípios mais uma vez torna-se de extrema importância para efetivação de medidas como o Plano Diretor, em conjunto com a mobilização popular junto ao Poder Público Municipal com a apresentação da documentação necessária à regularização fundiária.

Segundo Krings, Rossin e Philippi Jr (2006, p. 89), “a Constituição Federal de 1988, condicionou o direito de propriedade ao cumprimento de uma função social, a ser disciplinada pelos planos diretores municipais”. Importante, também, frisar a importância de meios, junto ao executivo e legislativo municipais, para que percebam os benefícios da regularização fundiária para os municípios.

2.2 Os Direitos Fundamentais

Os direitos fundamentais são reconhecidos como diretos do homem e possuem relevância para compreensão e diálogo de lutas históricas e direitos positivados - ação de fazer do Estado.

O direito à moradia e habitação apresenta-se como uma conquista histórica, além de direito social fundamental da pessoa humana. Tais direitos conhecidos na doutrina e divididos em dimensões, será abordado sob 3 óticas. A primeira dimensão, positivou os principais fundamentos essenciais conhecidos dos direitos fundamentais na visão de Bonavides (2013, p.581) “profetizando até mesmo a sequência histórica de sua gradativa institucionalização: liberdade, igualdade e fraternidade”.

A segunda dimensão trata-se da postura mais positivista do Estado na busca pela justiça social. De outro modo, Bonavides (2013) afirma que visualiza-se uma introdução ao constitucionalismo do Estado Social.

Conforme Novelino (2013) a terceira geração de direitos está estritamente ligada às questões de fraternidade e solidariedade, possui relevância com o desenvolvimento, o progresso, o meio ambiente, à autodeterminação dos povos, ao direito de propriedade.

2.3 Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse

Antes da análise de ambos os institutos, cabe definir, segundo a própria Reurb, o que é legitimação fundiária e a legitimação da posse. Assim, dispõe a Reurb sobre legitimação fundiária:

Art. 23 - A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

E, sobre a legitimação da posse:

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

Da conceituação de ambos dispositivos legais pode-se compreender que a legitimação de posse – que exige o transcurso do prazo quinquenal na posse efetiva do imóvel para conversão em propriedade – somente se mostra viável quando não for possível a legitimação fundiária. E, ainda, que a posse poderá ser convertida em propriedade, decorridos o prazo de cinco anos e presente a posse mansa e pacífica.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

O Art. 183 da Constituição Federal de 1988 orienta que:

Art. 183 CF/88 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Diante destes dispositivos legais, com especial foco para a legitimação fundiária e para a legitimação de posse com conversão em propriedade, pode-se depreender a eficácia social da Reurb e de seus instrumentos legais para o acesso à propriedade privada e obtenção de moradia. A eficácia normativa, entretanto, pende de mobilização social no sentido de cobrar do poder público local para a real efetivação dos instrumentos elencados nos dispositivos normativos. A Reurb é um instrumento jurídico que pode contribuir para amenizar o déficit de moradia, reduzindo as desigualdades sociais a partir do acesso à titularização da propriedade, corrigindo, ainda que de forma prematura, problemas estruturais e territoriais da sociedade brasileira.

2.4 O Espaço Urbano Social

De acordo com Saraiva (2005), uma análise importante no ordenamento do território precisa pautar critérios objetivos e investigativos dos usos. Trata-se de conhecer as paisagens que integram o espaço público. Nesses termos, pode-se destacar a importância do já citado Plano Diretor Municipal e a Lei 13.465/2017 - Lei da Regularização Fundiária – Reurb.

Além disso, a regularização fundiária como o processo conduzido em parceria pelo Poder Público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania. (ALFONSIN,2007)

3 MATERIAL E MÉTODOS

A pesquisa tem por base a exploração bibliográfica acerca do tema, tais como a Constituição Federal Brasileira, o Estatuto das Cidades, Reurb e doutrinas específicas, uma das literaturas mais usadas no estudo foram as obras de José Afonso da Silva (2006). No

que diz respeito aos fins da pesquisa prevalece o mecanismo explicativo dos procedimentos fundiários essenciais à regularização da propriedade.

O presente trabalho inicia-se com o método explicativo de pesquisa, pois trata-se da metodologia que mais colabora para verificação e conexão das ideias, fatos históricos, estruturais e circunstanciais.

No estudo de caso foi realizado um levantamento para obtenção de informações sobre as áreas com maiores irregularidades fundiárias e viabilidade da aplicabilidade da lei, que depende da análise de núcleos com condições de melhoramentos públicos já implementados. Posteriormente, com as áreas delimitadas e divididas por zonas, leva-se ao conhecimento dos moradores do núcleo a documentação necessária e inicia-se os trâmites administrativos para a obtenção da regularização.

Superada estas fases, inicia-se o (re)cadastro, que serve de base de dados para a regularização imobiliária. Frisa-se a importância de outros passos, delimitados a partir do estudo acerca da Regularização Fundiária em si, do qual CUNHA (2017) oferece vasta referência para a ordenação dos procedimentos práticos a serem feitos a fim de atender às exigências notariais e de registro. No estudo do caso apresentado, tais aspectos são de extrema importância e corroboram para a efetividade do procedimento, ordenando o espaço a ser regularizado. Assim, tem-se:

Passo 1: Levantamento de dados em campo, tais como métrica da área a ser regularizada, condições urbanísticas favoráveis - posteamento, pavimentação, rede pública de iluminação, dentre outros para classificação da área na classificação da Reurb-S. Delimitação da área que está em mancha urbana do município, com área total de 9.261.80 m², no bairro Centro. A escolha pela área a ser regularizada e estudada no projeto partiu de diagnósticos documentais e burocráticos, uma vez que o proprietário e beneficiário foi o pioneiro a procurar o município com interesse no processo de regularização.

Passo 2: Demarcação urbanística que tem por finalidade proporcionar a partir de levantamentos acerca da situação das áreas a serem regularizadas, e melhor caracterização dos territórios urbanos informais, conforme art. 19 da Lei 13.465/2017, somado as plantas e memoriais descritivos das áreas. A figura 1, expõe a demarcação urbanística do caso apresentado, onde foram regularizados 12 imóveis na mancha demarcada.

Passo 3: Atualização dos mapas georreferenciados e levantamento planimétrico da área, com a ajuda de programas como Software Auto Cad e QGIS. Com estes dados,

certificou-se que a área em questão não pertence à área de proteção permanente e contém infraestrutura necessária que não impede o processo de regularização.

Passo 4: Por fim, associou-se todos os dados e documentos anteriormente citados, frisa-se, devidamente autorizados pelos interessados para a apresentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca para os trâmites registrais e notariais e obtenção do título de posse da área.

O método empregado tem por finalidade auxiliar no processo de apresentação da temática como um todo, partindo de uma premissa maior que é a Regularização Fundiária de maneira geral para uma premissa específica que é a democratização de acesso à terra e gestão da expansão urbana municipal.

Figura 1: Área que sofreu com o processo de regularização fundiária



Fonte: Imagem retirada do Google Earth. Acessado em outubro de 2021.

4 RESULTADO E DISCUSSÃO

Diante de uma análise socioeconômica da região estudada (2020) - mancha urbana em bairro Centro do município de Nazareno-MG-, o domínio social mescla-se em diferentes classes sociais, mas com preponderância até 5 salários mínimos, caracterizando uma população com nível econômico de baixo a médio (Secretaria de Fazenda do município).

Outro aspecto que merece destaque é que a região retratada pertence à mancha urbana do município, o que já evidencia o processo de expansão urbana desenfreado e com raízes históricas evidentes quanto à falta de planejamento e preocupação com a questão urbanística e legal dos imóveis pertencentes à.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 23, inciso IX, elenca competência comum à União, Estados, Distrito Federal e Municípios para “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

Desse modo, no caso estudado o município assume o papel de gestor de melhoramento do espaço urbano, priorizando condições de regularização do território e atualizando sua base cadastral e imobiliária, conciliando os interesses individuais e coletivos da população.

Conforme hipótese apresentada e confrontada no estudo de caso, a Lei da regularização urbana (Reurb) mostra-se como ferramenta administrativa eficiente na normalização fundiária administrativa através de processo administrativo.

A literalidade da lei anteriormente citada estabelece uma diferenciação entre as modalidades de regularização, sendo: Reurb-S e Reurb-E. A primeira é que se encaixa no caso em estudo, uma vez que abrange área com assentamentos irregulares de baixa renda.

Definida a modalidade, a lei apresenta o rito a ser seguido pela administração municipal em processo administrativo até o efetivo título de posse para os beneficiários da regularização fundiária. O fluxograma 1 elucida de maneira didática as etapas seguidas até o feito.

Fluxograma 1: Etapas do processo de regularização fundiária.



Fonte: Lei 13.465/2017, art.28.

A Reurb possibilita ao indivíduo a obtenção de um dos principais institutos jurídicos do direito civil: a propriedade. Com isso, o dono do imóvel consegue realizar transações financeiras e comerciais com a devida segurança jurídica e amparado legalmente, o que acaba por contribuir até mesmo na valorização do imóvel.

Além da isenção das custas e emolumentos registrares para o indivíduo que tem seu imóvel registrado pela Reurb-S, este contará com a positivação do seu imóvel através do registro e consequente inscrição em matrícula no Cartório de Registro, materialização o direito à propriedade e o princípio da dignidade da pessoa humana.

O processo de Reurb no caso estudado iniciou-se com o levantamento de dados sobre a área e a métrica do território em questão, a área por não pertencer a área de proteção permanente não demandou estudo especial, o que poderia gerar outro direcionamento do processo em si.

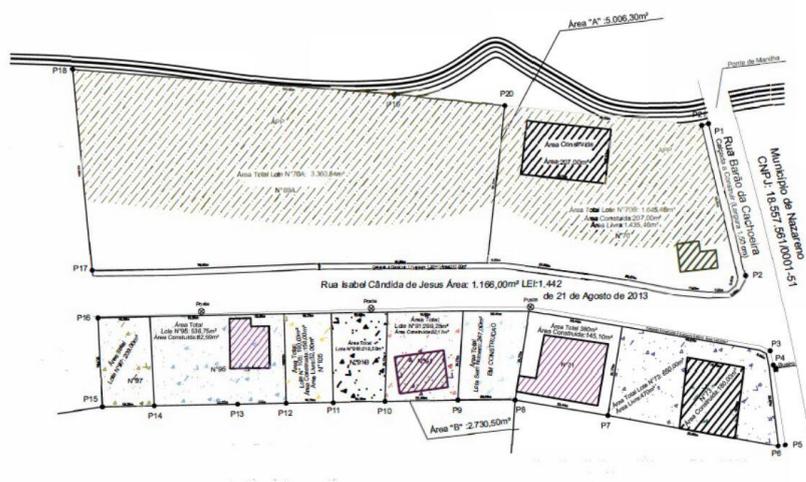
Na prática, o processo de regularização vai além da questão burocrática e administrativa e segue o rito de medições e levantamentos topográficos necessários no intuito de colaborar também nas delimitações territoriais do município.

No caso em estudo, para o requerimento da Reurb foi realizado o projeto de regularização fundiária, etapa de suma importância ao setor de engenharia que é o responsável pelo levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente do órgão municipal, que será acompanhado pela

ART, demonstrando as unidades, construções, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos pertinentes para delimitação da área regularizada.

A fase de confecção do projeto de regularização fundiária é o momento que demanda maior esforço por parte dos técnicos envolvidos no processo da Reurb. É nessa fase que ocorre a demarcação urbanística, etapa que envolve medições e definições do espaço a ser regularizado. No caso estudado, a demarcação ocorreu em bairro Centro do município, o lote delimitado na matrícula anexa à pesquisa, apresenta-se como de número 97 e possui área total de 209,00 m². A gleba total do projeto possui 9.261,80 m², e perímetro equivalente a 424,03 m, conforme figura 2 apresentada.

Figura 2: Demarcação Urbanística da mancha urbana regularizada.



Fonte: Acervo municipal probatório do processo de regularização fundiária.

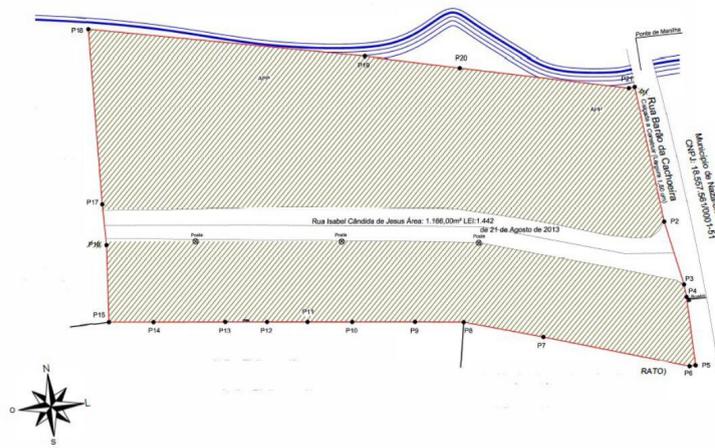
Nesse sentido, o desafio maior por parte dos responsáveis é realizar a atualização dos mapas com medições mais elaboradas e precisas, além dos levantamentos especializados como o planialtimétrico, que acaba por subsidiar as outras etapas.

Entretanto, tal levantamento é oneroso para o município, uma vez que este já arca com as despesas do processo em si, a alternativa que o município de Nazareno adotou para propiciar a atualização e até mesmo ter acesso à informações mais exatas sobre as áreas da mancha urbana foi com a ajuda de programas como Software Auto Cad e QGIS, que contam com ferramentas de acesso facilitado e necessárias para melhor elaboração de dados e levantamentos.

Ademais, o projeto é acompanhado da planta do perímetro do núcleo urbano informal com estudo urbanístico da região regularizada. O projeto urbanístico e memoriais

descritivos também são etapas cumpridas para o desfecho da regularização. A figura 3 mostra o levantamento planialtimétrico da região com o objetivo de definição da gleba.

Figura 3: Levantamento Planialtimétrico da área regularizada.



Fonte: Acervo probatório municipal do processo de regularização fundiária.

No caso analisado o desfecho do processo foi de êxito nos trâmites administrativos, possibilitando e confirmando a hipótese levantada no corpo da pesquisa, com o efetivo registro do imóvel e título de posse para o beneficiário. A figura 4 é um dos registros efetivados pelo processo de regularização fundiária na mancha urbana do município apresentado.

Figura 4: Legitimação fundiária com registro efetivado.

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - MG		
REGISTRO GERAL		
Matrícula N°	Ficha N°	Livro N°
89314		3007/2021
<p>IMÓVEL: Um terreno com área de 209,00m² (duzentos e nove mil e nove quadradômetros), situado na Rua Isabel Cláudia de Jesus, Bairro Centro, em Nazareno-MG, com as seguintes divisas e confrontações: O imóvel inicia junto ao vértice P16, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM de (X) 539.935,4235 e (Y) 7.654.082,4361; do vértice P16 segue até o vértice P18 no azimute 35°52'11", em uma distância de 11,00 m, confrontando com Rua Isabel Cláudia de Jesus; do vértice P18 segue até o vértice P14 no azimute 183°53'17", em uma distância de 19,00 m, confrontando com Área 4; do vértice P14 segue até o vértice P15 no azimute 275°34'14", em uma distância de 11,00 m, confrontando com Antonio Regional de Silva e Maragápolis, Região de Silva; do vértice P15 segue até o vértice P16, (início da descrição), no azimute de 3°53'13", de extensão de 19,00 m, confrontando com Melissa e Carvalho dos Santos, fechando assim a gleba, descrita. Inscrição Municipal: 01010007896001. PROPRIETÁRIOS: [REDAZIDO] e seu marido [REDAZIDO], ambos brasileiros, casados desde [REDAZIDO] sob o regime da comunhão parcial de bens, na cidade de São João del-Rei, residentes e domiciliados em [REDAZIDO].</p> <p>ANEXOS: Livro 07, matrícula 18.200, desta Cartório, São Mateus nº 800/43346. Cód. Seg: 1643-6168-3878-6840. Atos 01, Cód. 140116. Protocolo nº: 294.161, de 27 de Julho de 2021. ISSQN: R\$0,00. EMOS: R\$0,00. TOTAL: R\$0,00. O cartório é verificado, dou. 14, São João del-Rei, 30 de Julho de 2021. A Oficial: [REDAZIDO].</p> <p>R-1-89.314. Protocolo 294.161, 27 de Julho de 2021. LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL (EXCER-2). Nos termos do título de regularização fundiária, datado de 18 de Fevereiro de 2021, expedido pelo Município de Nazareno-MG, representado por José Luiz Guimarães Carvalho, Vereador, prefeito municipal, casado, [REDAZIDO] residente e domiciliado em Nazareno-MG, do Procedimento de Regularização Fundiária Social do Núcleo Urbano do Alto, processo administrativo de nº 001/2020 e publicado no Jornal Tribuna Nazarenense, deste Município, em 24 a 30 de Novembro de 2020, a propriedade plena sobre o imóvel objeto de presente matrícula foi atribuída aos beneficiários [REDAZIDO] e seu marido [REDAZIDO], ambos brasileiros, casados desde [REDAZIDO] sob o regime da comunhão parcial de bens, na cidade de São João del-Rei, residentes e domiciliados em [REDAZIDO], acm qualificados, nos termos dos artigos 11, VII e 23 da Lei Federal nº 11.460/07. Imóvel avaliado pelo fisco municipal no valor de: R\$5.205,22 (cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e dois centavos). Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. São Mateus nº: 800/43347. Cód. Seg: 13188011895-9972. Atos 01, Cód. 4311-2. ISSQN: R\$0,00. EMOS: R\$0,00 - TFC: R\$0,00 - TOTAL: R\$0,00. O cartório é verificado, dou. 14, São João del-Rei, 30 de Julho de 2021. A Oficial: [REDAZIDO].</p>		

Fonte: Acervo municipal de regularização fundiária.

Por fim, no decorrer do trabalho os aspectos positivos e retorno sobre a regularização demonstraram a eficácia social das medidas adotadas, ainda que em alguns aspectos não tenha ocorrido o aprofundamento da temática. Vale ressaltar que, todo o estudo pautou-se na realidade social e urbanística do local e promoveu melhoramentos ou alterações conforme permissividade da área.

5 CONCLUSÃO

Este trabalho se propôs a realizar o estudo de caso em região demandante de processo de regularização fundiária. A situação encontrada na região foi de assentamento irregular, com infraestrutura já consolidada e apta para os trâmites para obtenção do título de posse.

A pesquisa abordou os elementos contidos na Lei 13.465/2017 - Lei de Regularização Fundiária- Reurb com o objetivo de fornecer suporte necessário ao melhor entendimento sobre o processo de regularização em si, partindo de uma premissa maior que é a questão fundiária no Brasil até o contexto municipal de análise do caso em concreto.

Desse modo, é oportuno destacar, conforme pergunta inicial, como a lei da Regularização Fundiária é capaz de dar segurança jurídica aos envolvidos e auxiliar no processo organizacional do município em questão. Demonstrado ao longo da pesquisa é possível afirmar que o processo de regularização no município ocorreu de forma positiva e com receptividade dos envolvidos.

Dessa forma, a obtenção do título possessório com o conseqüente registro do imóvel é conclusivo para a defesa de que os trâmites da lei da Reurb, de fato colaboram para a maior segurança jurídica dos envolvidos e por via reflexa acaba por influenciar no processo territorial do município. Ademais, os índices de cadastramento imobiliário e tributário do município são impactados de maneira positiva por possibilitar à municipalidade o acesso à áreas e imóveis antes sem qualquer lastro probatório.

A regularização por via da Reurb no município de Nazareno-MG torna-se viável e de garantia dúplice, tanto para o município quanto para o beneficiário, podendo, desse modo, transformar o “mero possuidor informal” em “proprietário de direito”. Tal processo materializa a estabilização de interesses e relações jurídicas privadas e públicas.

Entretanto, este trabalho não aprofundou-se na temática do acompanhamento da evolução de receitas tributárias, em especial no recolhimento de ITBI após o processo de Regularização Fundiária no município, o que pode ser abordado em trabalhos futuros.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p. BRASIL.

BRASIL. Estatuto da Cidade, **Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho do ano de 2001: Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos.** 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. Reurb. Lei Federal nº 13.465 de 2017. **Dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana.** Disponível para consulta em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/113465.htm< acesso em 25.10.2021>

BRASIL. Presidência da República. **Medida provisória nº 759/2016.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2016.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional.** 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

FORTES, M.; COBBETT, B. **Estatuto da Cidade Comentado.** São Paulo: Aliança das Cidades, 2010.

NOVELINO, Marcelo. **Direito. Constitucional.** São Paulo: Editora Método, 2009, 3 ed.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. ONU (2018). **Comunicado à imprensa sobre as perspectivas da urbanização mundial.** Disponível para consulta em: < <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018PressRelease.pdf> > Acesso em novembro de 2021.

SARAIVA, Antônio Paula. **Princípios de Arquitectura Paisagística e de Ordenamento do Território.** Lisboa: João Azevedo Editor, 2005

DA SILVA, José Afonso da. **“Direito Urbanístico Brasileiro”.** 4ª ed., São Paulo: Malheiros, 2006, pg. 90-149