



CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFTC
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

ARNALDO WELDER LIMA SANTOS
JENIFER RÊGO DOS SANTOS SANTOS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
DIREITO À MORADIA ADEQUADA

SALVADOR
2024



**ARNALDO WELDER LIMA SANTOS
JENIFER RÊGO DOS SANTOS SANTOS**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
DIREITO À MORADIA ADEQUADA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito do Centro Universitário UniFTC, Unidade Salvador, como requisito final para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Daniel Rosário Magalhães Conceição

SALVADOR

2024



CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFTC
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

ATA DE APROVAÇÃO

ARNALDO WELDER LIMA SANTOS
JENIFER RÊGO DOS SANTOS SANTOS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
DIREITO À MORADIA ADEQUADA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito do Centro Universitário UniFTC, Unidade Salvador, como requisito final para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em: 20 de maio de 2024.

Banca Examinadora

Daniel Rosário Magalhães Conceição
Orientador, Prof. de Direito da rede UNIFTC Salvador

Laine Reis dos Santos Araujo
Prof. (a) de Direito da rede UNIFTC Salvador

Irena Pereira dos Santos de Santana
Prof. (a) de Direito da rede UNIFTC Salvador

Santos, Arnaldi; Rêgo, Jenifer. **Regularização Fundiária Urbana: Direito à Moradia Adequada**, Orientador: Daniel Rosário. Ano de 2024. 15 (quinze) páginas. Trabalho de Conclusão de Curso de Direito – Bacharelado em Direito, Centro Universitário UniFTC, Salvador, 2024.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: DIREITO À MORADIA ADEQUADA
URBAN LAND REGULARIZATION: RIGHT TO ADEQUATE HOUSING

Arnaldo Santos 1¹
Jenifer Santos 2²

RESUMO

O objetivo desse estudo é analisar a aplicação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a fim de garantir o direito à moradia adequada de acordo com a Constituição Federal de 1988 do Brasil e a Lei 13.465/2017 e analisar também as normas e legislações que fundamentam a Regularização Fundiária Urbana - Social (Reurb-S). A forma que a legislação da Reurb se relaciona com os princípios e diretrizes do direito à moradia adequada, incluindo padrões de habitabilidade, acessibilidade, localização adequada e segurança e os desafios enfrentados na aplicação da lei. Descrevendo também o papel das políticas públicas, autoridades locais e atores envolvidos na implementação e cumprimento da Reurb. A metodologia aplicada, incluirá pesquisa bibliográfica, pesquisa exploratória e pesquisa qualitativa. Com o intuito de contribuir para a compreensão mais aprofundada da legislação da Reurb, identificando possíveis vazios e com o propósito de sugestões para aprimoramento ainda mais amplo da Lei.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização, Legislação; Moradia Adequada.

ABSTRACT

The objective of this study is to analyze the application of Urban Land Regularization (Reurb), in order to guarantee the right to adequate housing in accordance with the Federal Constitution of 1988 of Brazil and Law 13,465/2017 and also analyze the norms and legislation that underlie Urban Land Regularization - Social (Reurb-S).

The way in which Reurb legislation relates to the principles and guidelines of the right to adequate housing, including standards of habitability, accessibility, adequate location and security, and the challenges faced in applying the law. Also describing the role of public policies, local authorities and actors involved in the implementation and enforcement of Reurb.

The methodology applied will include bibliographical research, exploratory research and qualitative research. With the aim of contributing to a deeper understanding of the Reurb legislation, identifying possible gaps and with the purpose of making suggestions for an even broader improvement of the Law.

KEYWORDS: Regularization; Legislation; Adequate Housing.

¹ Discente de Graduação do Curso de Direito do Centro Universitário UniFTC - Unidade Salvador – BA. E-mail: arnaldowelder@gmail.com;

² Discente de Graduação do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário UniFTC - Unidade Salvador – BA. Email: jenifers078@gmail.com.

1. INTRODUÇÃO

Quais são as leis e políticas existentes relacionadas à regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e como é sua aplicação no Brasil de acordo com o direito à moradia adequada, conforme estabelecido na Lei 13.465/2017?

O desafio de garantir o direito à habitação adequada tornou-se cada vez mais urgente à luz do crescimento populacional, das necessidades de infraestruturas e dos desafios socioeconômicos, e encontrar soluções eficazes tornou-se crítico, uma vez que a falta de acesso a uma habitação digna é uma questão crítica e significativa em muitas regiões. Problema no Brasil, afetando milhares de famílias de baixa renda. Neste contexto, a formalização fundiária urbana (Reurb) surge como uma importante ferramenta urbana legal com grande potencial para promover habitação digna e a formalização de assentamentos informais.

A Reurb foi instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017 e tornou-se um marco legislativo no Brasil ao estabelecer diretrizes e procedimentos para a regularização de núcleos urbanos informais, proporcionando-lhes garantias legais e acesso a serviços públicos básicos. No entanto, sua implementação efetiva e seus impactos na promoção do direito à moradia adequada constituem objeto de debate e análise. O presente trabalho propõe uma investigação aprofundada sobre a relação entre a Reurb e o direito a moradia adequada, explorando os desafios, as oportunidades e os resultados dessa política pública, pois é também um direito fundamental reconhecido pelas Nações Unidas e pela Constituição Brasileira.

As regiões informais e irregulares em sua maior parte, estão localizadas em regiões urbanas carentes, contribuindo para a perpetuação da desigualdade social. O debate sobre a Reurb e o direito a moradia adequada ganha relevância diante da necessidade de compreender como as políticas urbanas podem contribuir para superar as desigualdades sociais, garantindo o acesso universal à moradia digna e promover o desenvolvimento sustentável das cidades.

Por meio de uma abordagem interdisciplinar, serão examinados aspectos jurídicos, urbanísticos, de engenharia, sociais e econômicos relacionados à implementação da Reurb e seus efeitos na concretização do direito à moradia adequada. Há uma relevância acadêmica elevada referente ao estudo da Reurb-S, pois oferece uma oportunidade ampla e expansiva de conhecimento jurídico, contribuindo para o desenvolvimento de conhecimentos em políticas públicas e

sociais, contribui também para o desenvolvimento da compreensão jurídica nas questões legais da área do direito imobiliário. Além disso, enquanto mecanismo de acesso à justiça, a Reurb-S é essencial para garantir direitos fundamentais, como o direito à moradia. E a efetivação desses direitos é central para a abordagem acadêmica.

Nesse sentido, este trabalho se propõe a oferecer uma análise crítica e propositiva sobre o tema, visando contribuir para o aprimoramento das políticas públicas voltadas à habitação urbana no Brasil. Ao longo dos próximos capítulos, serão abordados conceitos fundamentais, análises de casos, reflexões teóricas e propostas de ação, com o intuito de ampliar o entendimento sobre a Reurb e seu potencial para efetivar o direito à moradia adequada em nossa realidade urbana complexa e desafiadora.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

Quanto ao tema abordado, foi utilizada o método de pesquisa qualitativa, pois busca compreender os fenômenos a partir de sua explicação e motivos. A interpretação e o melhor entendimento da Lei e norma da Reurb, sendo uma pesquisa focada em entender aspectos mais subjetivos, como comportamentos, ideias, pontos de vista, entre outros.

Referente aos objetivos, foi adotada a pesquisa exploratória, com o intuito de conquistar maior familiaridade na compreensão de um fenômeno que foi pouco estudado. Ou seja, que não existem tantos dados e informações disponíveis. Esse tipo de pesquisa está associado à pesquisa bibliográfica e ao estudo de caso.

Para o desenvolvimento foi empregada a pesquisa bibliográfica, de autores (Durbens Martins Nascimento, et al, 2020, Sílvia Cappelli, André Dickstein, Paulo Locatelli, Alexandre Gaio, 2020, FREIRE, Michely; MAIA, Cristina, 2021), que trazem o conceito de REURB e outros autores explorando o campo do direito econômico e social, incluindo pesquisas por meio eletrônico e/ou digital e normas de ordenamento jurídico.

3. REVISÃO DE LITERATURA

Em 1948, a moradia adequada foi reconhecida como direito humano, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando-se um direito humano universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos direitos fundamentais

para a vida das pessoas. Assegurado pela Constituição Federal de 1988, o direito à moradia é uma competência comum da União, dos estados e dos municípios. A eles, conforme aponta o texto constitucional, cabe “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

No seu texto original, a Constituição não trazia no artigo 6.º o direito à moradia como um dos direitos sociais. Isto só veio ocorrer em 14 de fevereiro de 2000, através da Emenda Constitucional n.º 26, quando passou a ser um direito expressamente previsto, embora fosse evidente que sua tutela já era, de certa forma, garantida por outros dispositivos constitucionais, como, por exemplo, as competências para a promoção de programas de habitação – artigo 21, XX e artigo 23, IX, o inciso IV do artigo 7.º, que dispõe ser direito dos trabalhadores o salário mínimo capaz de atender às suas necessidades vitais básicas como, dentre outras, a moradia, e o artigo 183, que dispõe sobre a usucapião especial de imóvel urbano, em cujos requisitos está a utilização para a moradia.

Consonante com o Comentário Geral n.º 04, de 12 de dezembro de 1991, do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas – ONU, moradia adequada não é aquela que apenas oferece guarida contra as variações climáticas. Não é apenas um teto e quatro paredes. É muito mais: É aquela com condição de salubridade, de segurança e com um tamanho mínimo para que possa ser considerada habitável. Deve ser dotada das instalações sanitárias adequadas, atendida pelos serviços públicos essenciais, entre os quais água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, e com acesso aos equipamentos sociais e comunitários básicos (postos de saúde, praças de lazer, escolas públicas, etc.).

Durbens Martins Nascimento, et al (2020), destaca-se a importância das ações governamentais no sentido de promover a equidade no acesso à terra e à moradia minimamente digna, reconhecendo a diversidade de ocupações e a necessidade de atender às demandas de diferentes grupos sociais. Além disso, destaca o papel crucial dos movimentos sociais na 7 formulação e implementação dessas políticas, indicando uma abordagem colaborativa na busca por soluções para desafios relacionados à propriedade e à habitação no país.

3.1.A Regularização Fundiária e a Multidisciplinaridade

A regularização fundiária, em termos gerais, é o processo que inclui medidas jurídicas, de engenharia, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais, os núcleos em áreas legalizadas e garante o direito social à moradia, ao acesso a serviços públicos, promovendo a cidadania e qualidade de vida da população beneficiária. As partes beneficiadas com a concretização da regularização fundiária são: Estado, Municípios e Famílias domiciliadas.

O objetivo da regularização fundiária alinhada com o direito à moradia é melhorar as condições habitacionais da população, promover a inclusão dessas famílias na sociedade e gerar empregos e aumento de renda, garantir uma segurança jurídica do imóvel, permitir o acesso a serviços públicos da cidade, garantir a efetivação da função social da propriedade e fomentar a arrecadação de tributos municipais alavancando o desenvolvimento urbano.

Cappelli, André Dickstein, Paulo Locatelli, Alexandre Gaio (2021), a regularização fundiária urbana eleva-se como um desafio complexo que requer um questionamento abrangente e integrado. Com o enfoque multidisciplinar, visa contemplar e interconectar o jurídico, urbanístico, ambiental e social. Nesta circunstância, a regularização urbana transcende as barreiras unidimensionais e se manifesta como um processo interdisciplinar que, quando conduzido de maneira equitativa e participativa, tem o potencial de não apenas legalizar propriedades, mas também transformar positivamente as comunidades e promover um ambiente urbano agradável, justo e sustentável. Tornando-se um instrumento jurídico expansivo e exploratório de forma multidisciplinar, pois apenas um advogado ou até mesmo uma equipe de advogados não conseguem sozinhos sem um corpo multidisciplinar atuar em uma regularização de imóveis, tem que existir um corpo técnico completo para andamento e conclusão do processo, tendo em vista que um corpo jurídico, não consegue verificar assentamentos, áreas de risco, encostas, áreas ambientais, problemas estruturais de moradias, entre outras informações que compõe o processo da Reurb-S.

3.2 A Lei Federal de Reurb (13.465/2017)

A Lei Federal nº 13.465/2017 amplia as condições de atuação, empodera os entes públicos, em especial os municípios, cria instrumentos e define procedimentos, competências e responsabilidades com o objetivo de agilizar e tornar efetivos os processos de regularização fundiária nos núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016, permitindo a maximização das entregas, especialmente nos casos em que esteja configurado o interesse social.

Compreende a Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, Art. 13, a Reurb em duas modalidades, Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb E).

FREIRE, Michely; MAIA, Cristina (2021), A legislação estabelece prazos e procedimentos claros para a classificação da modalidade de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) pelo Município. Essa dinâmica evidencia a importância do cumprimento dos prazos estabelecidos e da 8 colaboração eficiente entre as partes envolvidas no processo de regularização fundiária urbana, visando assegurar a celeridade e efetividade nas etapas subsequentes do procedimento.

Transformando assentamentos informais em áreas regularizadas, a política pública da Reurb-S aborda diretamente a precariedade habitacional, isso implica melhorias na infraestrutura, acesso a serviços básicos e, em última instância, na qualidade de vida das famílias. Uma das estratégias para reduzir a desigualdade social, é a implementação da Reurb-S, uma vez que muitas das áreas informais estão ocupadas por famílias de baixa renda que historicamente enfrentaram discriminação e marginalização.

Por não atuar de forma isolada, a Reurb se integra com outras políticas públicas habitacionais, como programas habitacionais, Minha Casa Minha Vida (MCMV) e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Enquanto os programas habitacionais focam na construção de novas unidades habitacionais, a Reurb-S aborda a regularização de assentamentos existentes, maximizando o aproveitamento de áreas urbanas já ocupadas. Com o advento da Lei Federal n. 13.465/2017 (Lei da REURB), os entes municipais passaram a ser os responsáveis por processar todos os pedidos de REURB dos imóveis situados em seus territórios, conforme definido pelo Art. 30. O Município deverá efetuar a regularização fundiária das áreas doadas pela União mediante a aplicação dos instrumentos previstos na legislação federal específica de

regularização fundiária urbana. Isso quer dizer que, além de serem um dos legítimos para o requerimento da REURB (artigo 14, I, da Lei 13.465/17), os municípios assumiram um outro importante papel, relacionado à apreciação dos pedidos de regularização de imóveis urbanos. Tendo em vista essas duas facetas, em que o município figura tanto como interessado quanto processante, é fundamental pensar que os Entes Municipais devem estar preparados para assumir tamanhas responsabilidades.

Defende-se o uso de tais critérios para que a regularização não se resuma ao mero registro imobiliário, traduzido na titulação dos ocupantes, mas sim na correção das pendências jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais existentes no núcleo (art. 1º, caput, Decreto 9.310/2018), afinal cabe ao Município exercer a política de desenvolvimento urbano (art. 182, caput, da Constituição Federal de 1988), que é pautada no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e na garantia do bem-estar de seus habitantes.

Por lidar com a regularização de terras ocupadas de forma informal, muitas vezes envolve múltiplos ocupantes ou detentores de títulos de propriedade questionáveis, a Reurb-S detém de desafios significativos na área jurídica. Há alguns casos em que a regularização requer a desapropriação das terras, sejam por questões de segurança, questões ambientais ou urbanísticas, com isso surgem desafios legais em relação à justa indenização dos proprietários originais e a compatibilidade com o direito de propriedade. Os procedimentos burocráticos, a legislação e a falta de conhecimento relacionados à Reurb-S, são frequentemente complexos, o que acaba desencorajando a participação da comunidade e com isso torna o processo tardio e por ser um processo complexo e multidisciplinar, a implementação da Reurb-S requer um valor financeiro significativo, que muitas vezes não é disponibilizado para tal, o que faz postergar e restringir a abrangência da regularização.

Pode haver grande enfrentamento e resistência na regularização de áreas informais, de diversos atores, incluindo proprietários, políticos locais e outros setores interessados que podem se opor. Pois, a população afetada não detém de conhecimento, ou seja, não está ciente de seus direitos, não compreende ou sequer sabe do que se trata, muitos acham que as casas serão tomadas pelos municípios, ou que é apenas um cadastro para pagamentos de tributos como o IPTU, alguns pensam que é para cortar programas sociais e acabam não tendo interesse e até mesmo rejeitando o processo para regularização e recebimento dos títulos de seus imóveis.

Em alguns municípios, a capacidade institucional é muito limitada, o que dificulta e prejudica a administração da implementação da Reurb-S, e se torna inábil o processo de regularização. A jurisprudência relacionada à Reurb-S está em constante evolução, o que pode tornar a aplicação da legislação complexa e incerta. Enfrentar esses desafios requer um esforço conjunto de autoridades, comunidades, advogados e outros atores envolvidos na implementação da Reurb-S. O aprimoramento da legislação e dos procedimentos, juntamente com a capacitação e a conscientização, são medidas importantes para superar esses desafios jurídicos.

Durbens Martins Nascimento, et al. (2020), A abordagem da Política de Regularização Fundiária, ao buscar solucionar a problemática fundiária através da formalização de títulos de posse, revela-se parcial e confrontada por sérias limitações. Essas restrições têm início na esfera jurídica, onde conflitos de entendimentos e divergências políticas entre as esferas municipal, estadual e federal criam um imbróglio complexo, especialmente relacionado à disputa pelo direito de tutela das áreas de terrenos de marinha. Este cenário jurídico intricado impede que a política atinja plenamente os resultados almejados.

A presença de conflitos de interpretação legal, a inabilidade na coordenação entre esferas governamentais e as divergências políticas evidenciam a necessidade urgente de uma abordagem mais coesa e coordenada para superar esses desafios. A regularização fundiária, para ser eficaz, requer uma resolução colaborativa e integrada dessas questões, assegurando não apenas a legalidade, mas também a estabilidade e a certeza para aqueles que buscam a regularização de 10 suas propriedades no contexto do bairro Jurunas.

Ao longo desta pesquisa, exploramos de forma abrangente o intricado processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e seus impactos nas comunidades urbanas. A análise teve como base a compreensão das dimensões legais, sociais e urbanísticas envolvidas, buscando esclarecer os desafios e oportunidades associados a esse processo complexo. A inclusão ativa dos moradores no processo não apenas fortalece a legitimidade das intervenções, mas também contribui para soluções mais sustentáveis e adaptadas às necessidades locais.

A evolução legislativa no contexto da Reurb foi outra área de foco, e observamos como as últimas alterações tiveram um impacto direto nas práticas de regularização fundiária. A compreensão atualizada dessas mudanças é crucial para profissionais e

pesquisadores que buscam implementar e contribuir para o aprimoramento desses processos.

3.3 As fases da Reurb-S

Pelo art. 28 da Lei n. 13.465/2017, as fases da REURB são:

- Fase 01 – Requerimento do(s) legitimados (s);
- Fase 02 – Processamento do pedido;
- Fase 03 – Análise do Projeto de Regularização Fundiária (PRF);
- Fase 04 – Saneamento do processo;
- Fase 05 – Decisão da Autoridade Competente;
- Fase 06 – Aprovação e Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- Fase 07 – Registro Imobiliário;

Porém, na prática isso é muito mais que apenas sete fases, pois dentro de cada uma delas existem detalhes que depende de cada município.

A primeira fase por exemplo onde é feito o requerimento dos legitimados, é a fase mais delicada, pois é necessário entrar na núcleo que foi demarcado pelo município para acesso aos ocupantes e como em grande maioria dos casos de Reurb-S, os assentamentos urbanos informais são em áreas com grande grau de periculosidade e o acesso muitas vezes tem que ser solicitado ao crime, pois a segurança pública em sua maioria das vezes não alcança esses locais, o que dificulta bastante o acesso para início e andamento do processo. Tendo em vista ser necessário o recolhimento dos documentos dos ocupantes, das assinaturas. Após concluso esse processo, se dá início aos trabalhos internos que é a verificação do documento de cada imóvel, dos documentos pessoais também, para não registrar o imóvel que já é de fato registrado em nome de outro proprietário e não o embarçar, é necessário total atenção para verificação dos contratos particulares de compras e vendas, das matrículas existentes, e até mesmo informações de estado civil para que o cônjuge muitas vezes não seja isento de fazer parte do imóvel, sendo que de fato tem direito. Outra situação muito comum que o jurídico tem que se atentar são os imóveis que são herança ou até mesmo já está inventariado. Então vale salientar que a parte jurídica apesar de ser iniciada é também uma das finais e a mais importante de todo o processo, pois somente com o aval do jurídico a CRF é autorizada ir para cartório para registro.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 Desafios e Limitações da Implementação da Reurb Social

A Reurb Social está sujeita a uma legislação complexa e procedimentos burocráticos, o que pode dificultar sua implementação e atrasar o processo de regularização fundiária. A falta de clareza nas normas e a morosidade nos trâmites administrativos representam desafios significativos para os gestores públicos e para os beneficiários do programa. Além disso, requer recursos financeiros consideráveis para realizar atividades como levantamento cadastral, elaboração de projetos urbanísticos, titulação de terras e infraestrutura básica. A escassez de recursos orçamentários, tanto a nível federal quanto municipal, muitas vezes limita a abrangência e a eficácia do programa, deixando muitas comunidades sem assistência adequada.

É importante salientar que não há só bônus, mas muitas vezes há ônus, principalmente conflitos entre diferentes interesses, como proprietários privados, ocupantes informais e poder público. E ainda a resistência política de grupos contrários a regularização ou interessados em manter a situação de informalidade, podendo dificultar a implementação do programa e dessa forma comprometer os seus resultados.

Todo esse processo da regularização lida diretamente com desigualdades sociais profundas e vulnerabilidades específicas das comunidades beneficiárias, incluindo pobreza extrema, falta de acesso a serviços básicos, violência urbana e discriminação. Pois, a falta de políticas integradas e de medidas compensatórias acabam perpetuando essas desigualdades e limitam o impacto transformador que a Regularização tem o intuito de fazer.

O envolvimento efetivo das comunidades no processo de implementação da Reurb Social é fundamental para garantir a legitimidade das intervenções, promover a inclusão social e fortalecer a capacidade de autogestão. No entanto, a falta de mecanismos eficazes de participação comunitária e o baixo nível de empoderamento das lideranças locais representam desafios importantes a serem superados.

Apesar dos desafios e limitações, a Reurb Social representa uma importante estratégia de política urbana para promover a regularização fundiária, a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. A superação desses obstáculos requer o fortalecimento das instituições públicas, o estabelecimento de parcerias multissetoriais e o engajamento ativo da sociedade civil, visando garantir o acesso equitativo à terra e à moradia para todos.

4.2 Impacto da Reurb Social na Regularização Fundiária

Emergindo como uma estratégia crucial para enfrentar os desafios da informalidade urbana e promover o acesso à terra e à moradia digna para comunidades vulneráveis, a Regularização Fundiária Urbana, com esse estudo investiga o impacto da Reurb Social, uma modalidade específica da Reurb voltada para áreas de interesse social, na regularização fundiária e seus efeitos sobre a inclusão social e o desenvolvimento urbano. A implementação da Reurb Social envolve uma série de etapas, incluindo levantamento e cadastramento das áreas ocupadas, estudo e análise da situação fundiária, elaboração de projetos urbanísticos e jurídicos e o mais importante a titulação dos ocupantes. Parcerias entre governo, comunidade e setor privado desempenham um papel fundamental nesse processo, possibilitando o acesso a recursos financeiros, técnicos e institucionais.

O impacto que a Reurb Social tem, é significativo na regularização fundiária, pois possibilita a legalização de assentamentos informais e a garantia do direito de propriedade para milhares de famílias em áreas urbanas e rurais. A titulação de terras promove a segurança jurídica, o acesso a serviços básicos e a melhorias das condições de vida, contribuindo para a redução da vulnerabilidade socioeconômica e a promoção da cidadania. Além da regularização fundiária, a Reurb Social tem impactos positivos na inclusão social e no desenvolvimento urbano. Ao reconhecer e integrar assentamentos informais ao tecido urbano formal, o programa fortalece a coesão social, reduz a segregação espacial e fomenta a participação cidadã. Além disso, a regularização fundiária estimula investimentos públicos e privados em infraestrutura, habitação e serviços, impulsionando o desenvolvimento econômico local e a sustentabilidade urbana.

Apesar dos avanços alcançados, a implementação da Reurb Social enfrenta diversos desafios, como a falta de recursos financeiros, a burocracia institucional, os conflitos fundiários e a resistência política. Para maximizar seu impacto e promover uma abordagem mais inclusiva e sustentável, são necessárias políticas públicas integradas, maior articulação entre os diferentes níveis de governo e o fortalecimento da participação comunitária.

Em síntese, a Reurb Social representa uma importante ferramenta de política urbana para promover a regularização fundiária, a inclusão social e o desenvolvimento

urbano sustentável. Seu impacto positivo evidencia a necessidade de investimentos contínuos e aprimoramentos institucionais para garantir o acesso equitativo à terra.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS OU CONCLUSÃO

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) social surge como uma estratégia essencial para enfrentar os desafios da informalidade urbana e promover a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. Ao longo deste estudo, investigamos os impactos, desafios e perspectivas da implementação da Reurb Social, visando entender seu papel na construção de cidades mais justas e igualitárias.

A Reurb Social demonstrou ter impactos significativos na regularização fundiária, na inclusão social e no desenvolvimento econômico local. A legalização de assentamentos informais proporciona segurança jurídica, acesso a serviços básicos e melhoria das condições de vida para milhares de famílias em áreas urbanas e rurais. Além disso, o programa promove a redução da segregação socioespacial, a valorização imobiliária e o fortalecimento da economia local. No entanto, a implementação da Reurb Social enfrenta uma série de desafios e limitações, incluindo complexidade legal e burocrática, falta de recursos financeiros, conflitos fundiários, desigualdades sociais e resistência política. A superação desses obstáculos requer o fortalecimento das instituições públicas, o estabelecimento de parcerias multissetoriais e o engajamento ativo da sociedade civil.

Apesar dos desafios, representa uma importante ferramenta de política urbana para promover a regularização fundiária, a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. Para maximizar seu impacto e alcance, são necessárias políticas públicas integradas, maior articulação entre os diferentes níveis de governo e o fortalecimento da participação comunitária.

Em conclusão, a Reurb Social tem o potencial de transformar positivamente o cenário urbano, garantindo o acesso equitativo à terra e à moradia para todos os cidadãos. Seus benefícios sociais, econômicos e ambientais são evidentes, destacando a importância de investimentos contínuos e aprimoramentos institucionais para construir cidades mais inclusivas, sustentáveis e resilientes no futuro.

REFERÊNCIAS

Carvalho, E. M., & Maricato, E. (2006). Regularização fundiária e reabilitação urbana: a experiência recente de São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 8(1), 31-50.

CAZALIS, Carlos. Um direito humano fundamental desde 1948, disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt#:~:text=Um%20di-reito%20humano%20fundamental%20desde,para%20a%20vida%20das%20pes-soas. Acesso em: 26 de set. 2023.

COSTA, Maria. Direito à moradia na constituição da república – considerações a respeito de sua positivação e fundamentação, disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=58d2d622ed4026ca>. Acesso em: 27 de setembro de 2023.

Desengrini, Micael Etelvino Fernandes. A reurb como instrumento de regularização fundiária para as comunidades do maciço central em Florianópolis-sc, disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/214509>. Acesso em: 31 de out. 2023.

Desengrini, Micael Etelvino Fernandes. Modelos de regularização fundiária urbana, ebook. Disponível em: https://corimg.org/wpcontent/uploads/2021/04/ebook_modelos_reurb_corimg.pdf. Acesso em: 04 de nov. 2023.

Durbens Martins Nascimento, et al. (Autores). Regularização Fundiária na Amazônia Legal: Êxitos, impasses e desafios para as cidades. Ed. Belém: NAEA, 2020. Acesso em: 10 de nov. 2023.

FREIRE, Michely; MAIA, Cristina. Modelos de regularização fundiária urbana. E-book, 2021, ed. Cori-MG. Acesso em: 24 de nov. De 2023.

Governo do Brasil, com informações do Ministério das Cidades, disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito>. Acesso em: 11 de set. 2023.

NOGUEIRA, Taniara. Como o município faz REURB? disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/como-o-municipio-faz-reurb/1624877007>. Acesso em 6 de out.

Rolnik, R. (2013). Regularização fundiária e reurbanização de assentamentos precários. São Paulo: FAPESP.

Sílvia Cappelli, André Dickstein, Paulo Locatelli, Alexandre Gaio. REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos. ed. Rio de Janeiro, RJ: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021. Acesso em: 17 de out. 2023.

Smolka, M. O., & Souza, M. L. (Eds.). (2012). Regularização fundiária e inclusão urbana: conceitos, instrumentos e experiências internacionais. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.

Souza, M. L., & Maricato, E. (Eds.). (2015). Urbanização Brasileira: Impactos Socioespaciais da Reurbanização de Assentamentos Precários. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.

Teixeira, M. A., & Caldeira, C. M. (2019). Reurb e reurbanização de assentamentos precários: avanços, desafios e perspectivas. Boletim Geográfico do Rio de Janeiro, 35(2), 60-85.

Zaffalon, V. H., & Benfatti, D. S. (Eds.). (2015). Regularização Fundiária e Reabilitação de Assentamentos Precários: Legislação e Processos. Curitiba: CRV

Zanetti, J. E. V., & Fadul, E. (Eds.). (2017). A Regularização Fundiária Urbana em Questão: Estudos, Experiências e Instrumentos. Belo Horizonte: Fórum.