BACHARELADO EM DIREITO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR INTERESSE SOCIAL (REURB-S): UM DIREITO FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso do Bacharelado em Direito da UNEX, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Prof. Miguel Borges Santos Bonfim.

JEQUIÉ - BA

2024

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR INTERESSE SOCIAL (REURB-S): UM DIREITO FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO

Carlos Alberto Ribeiro Souza[1]
Manuela Tiburcio Sena[2]
Miguel Borges Santos Bomfim[3]

RESUMO

A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) emerge como uma ferramenta vital para assegurar o acesso à moradia nas zonas urbanas do Brasil. Este estudo visa analisar a REURB-S em três aspectos principais: o direito à propriedade e à moradia, a definição, natureza jurídica e formas da REURB-S, e os tipos de imóveis passíveis de regularização por interesse social, por meio de uma metodologia que abarca uma revisão de literatura e exame da legislação vigente. As constatações apontam que a REURB-S abarca variadas tipologias de propriedades ocupadas de maneira irregular, como aglomerados informais, terrenos invadidos, áreas vulneráveis e conjuntos habitacionais populares. A política demonstra ser efetiva ao fomentar a segurança jurídica, ao aprimorar a infraestrutura básica e ao mitigar as disparidades sociais e territoriais. Além disso, a REURB-S tem sido fundamental para proporcionar um ambiente mais seguro e saudável para as famílias que vivem em condições precárias, oferecendo-lhes a possibilidade de legalizar suas moradias e, consequentemente, acessar serviços públicos essenciais, como água, saneamento e eletricidade. Conclui-se que a REURB-S é imprescindível para garantir o direito à habitação digna e para edificar urbes mais justas e inclusivas. Ela desempenha um papel crucial na promoção da justiça social, na redução das desigualdades e na criação de oportunidades para todos os cidadãos, independentemente de sua origem ou condição socioeconômica. Portanto, a implementação e o fortalecimento contínuo da REURB-S são essenciais para a construção de uma sociedade mais equitativa e sustentável.

Palavras chave: Regularização Fundiária. Urbana. Interesse Social. Direito à Habitação. Inclusão Social. Justiça Urbana.

[1]Carlos Alberto Ribeiro Souza. Discente do curso de nome do curso do Centro Universitário de Excelência - UNEX de Jequié/BA (UniFTC/BA). E-mail: betoo9121@hotmail.com
[2] Manuela Tiburcio Sena. Discente do curso de nome do curso do Centro Universitário Excelência - UNEX de Jequié/BA (UniFTC/BA). E-mail: manuela.654@gmail.com.
[3] Miguel Borges Santos Bomfim. Professor Orientador do Centro Universitário de Excelência - UNEX de Jequié/BA.

URBAN LAND REGULARIZATION FOR SOCIAL INTEREST (REURB-S): A FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING

ABSTRACT

The Urban Land Regularization for Social Interest (REURB-S) emerges as a vital tool to ensure access to housing in urban areas of Brazil. This study aims to analyze REURB-S in three main aspects: the right to property and housing, the definition, legal nature, and forms of REURB-S, and the types of properties eligible for social interest regularization, through a methodology that includes a literature review and examination of current legislation. The findings indicate that REURB-S covers various types of irregularly occupied properties, such as informal settlements, invaded lands, vulnerable areas, and popular housing complexes. The policy proves effective in fostering legal security, improving basic infrastructure, and mitigating social and territorial disparities. Moreover, REURB-S has been fundamental in providing a safer and healthier environment for families living in precarious conditions, offering them the possibility to legalize their homes and, consequently, access essential public services such as water, sanitation, and electricity. It is concluded that REURB-S is essential to guarantee the right to dignified housing and to build fairer and more inclusive cities. It plays a crucial role in promoting social justice, reducing inequalities, and creating opportunities for all citizens, regardless of their origin or socioeconomic status. Therefore, the continuous implementation and strengthening of REURB-S are essential for building a more equitable and sustainable society.

Keywords: Urban. Land Regularization. Social Interest. Right to Housing. Social Inclusion. Urban Justice.

1 INTRODUÇÃO

Como ponto de partida, é crucial destacar que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88) reconhece a moradia adequada como um direito humano fundamental, enfatizando sua relevância para a qualidade de vida. Além de assegurar esse direito, a CRFB/88 estipula a responsabilidade do Estado em implementar políticas públicas que o garantam.

Nesse contexto, Lenza (2024) argumenta que embora a Carta Constitucional de 1988 estipule a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, juntamente com a função social da propriedade e da cidade sustentável, bem como o direito à moradia, a concretização do direito à moradia adequada ainda é um desafio no cenário urbano brasileiro.

Diante disso, Barcellos (2023) destaca que é fundamental salientar que a erradicação das desigualdades sociais e a promoção da justiça social são condições

essenciais para a efetivação do direito à moradia adequada no Brasil. Isso implica não apenas em políticas de regularização fundiária, mas também na promoção da distribuição equitativa de recursos e em iniciativas voltadas para a equidade social.

Nesse contexto, Reis (2019) observa que a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) visa regularizar ocupações informais em áreas urbanas, especialmente em regiões onde a falta de regularização impede o desenvolvimento humano, social e econômico. Tais áreas frequentemente englobam favelas, loteamentos irregulares e ocupações em terrenos públicos ou privados.

Outrossim, Júnior e Alves (2022) afirmam que a regularização fundiária estimula a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. Ao formalizar assentamentos informais, o Estado pode oferecer serviços básicos como água, energia elétrica, saneamento e transporte, melhorando significativamente a qualidade de vida dos moradores. Isso promove a integração dessas comunidades ao tecido urbano, reduzindo a segregação e fortalecendo o senso de pertencimento.

Ante ao exposto, destaca-se que o interesse deste trabalho acadêmico reside na relevância social do tema. A falta de acesso à moradia adequada é uma realidade que resulta em graves consequências sociais, como o aumento da violência, a exclusão social e a precarização das condições de vida. Logo, a questão central que orienta esta pesquisa é: como a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) pode ser um instrumento de proteção do direito fundamental à moradia?

Assim, é crucial compreender como a REURB-S pode ser efetivada, considerando as especificidades do contexto urbano brasileiro e levando em conta as questões sociais, econômicas e políticas envolvidas nesse processo. Ante a problemática do trabalho, elenca-se que o objetivo geral deste trabalho é investigar como o município pode reduzir e ajudar na Regularização Fundiária Urbana (REURB), e os benefícios para o município alcançando a função social da propriedade.

Por conseguinte, os objetivos específicos são: i) entender a REURBs como desdobramento da função social da propriedade; ii) investigar quantos municípios da Bahia foram alcançados pela REURB; iii) compreender a diferença da REURB e da usucapião; e iv) conhecer e demonstrar os benefícios da REURB por meio do título de posse e registro tabular do imóvel.

Este trabalho está estruturado em quatro momentos principais, cada um abordando aspectos distintos e fundamentais do tema da Regularização Fundiária

Urbana por Interesse Social (REURB-S). Os dois primeiros abordam questões introdutórias, como as noções gerais e metodologia utilizada. No terceiro capítulo, subdividido em duas seções principais, inicia-se com uma análise detalhada do direito à propriedade e à moradia, explorando as implicações legais e sociais desses direitos.

Em seguida, a seção 3.2 trata da regularização fundiária, definindo a REURB-S, sua natureza jurídica e as diferentes formas de regularização previstas na legislação. A subseção 3.2.2, foca nos imóveis passíveis de regularização por interesse social, identificando os critérios e as categorias de imóveis que podem ser regularizados sob essa modalidade.

O quarto e último capítulo apresenta as considerações finais, onde se sintetizam os principais achados do estudo, discutindo as implicações práticas e teóricas da REURB-S para a garantia do direito à moradia. Além disso, são propostas recomendações para a implementação mais eficaz da política de regularização fundiária, considerando os desafios e as oportunidades identificadas ao longo da pesquisa.

Em conclusão, este trabalho busca contribuir para o entendimento aprofundado da REURB-S como um instrumento essencial para a promoção do direito à habitação digna, oferecendo uma análise crítica e fundamentada das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária urbana no Brasil. Ao longo dos capítulos, são exploradas as bases legais, os desafios práticos e as potencialidades desta política, evidenciando sua importância para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

2 METODOLOGIA

Adota-se uma abordagem aplicada e qualitativa, com o objetivo de compreender a aplicação da REURB como instrumento na proteção do direito à moradia e à propriedade, destacado pela função social da propriedade, na qual a metodologia qualitativa, amplamente discutida por Minayo (2001), destaca-se como um pilar fundamental na construção de conhecimento nas Ciências Sociais, sendo especialmente pertinente quando se busca compreender fenômenos que não são facilmente quantificáveis.

Este método enfatiza a profundidade e a riqueza dos dados coletados através de interações diretas com os sujeitos de estudo, como entrevistas, observações

participativas e grupos focais, ressaltando que o objetivo principal da abordagem qualitativa é explorar as dimensões complexas e multifacetadas das experiências humanas, oferecendo uma compreensão detalhada sobre como os indivíduos interpretam suas realidades e interagem com o mundo ao seu redor.

Assim, a metodologia qualitativa, empregada rigorosamente conforme sugerido por Minayo, e o processo cuidadoso de formulação do problema, guiado pelas orientações de Lakatos & Marconi (1990), culminam no uso efetivo da análise temática, método que não apenas fortalece a robustez científica do estudo, mas também enriquece a compreensão do fenômeno investigado, contribuindo significativamente para o corpo de conhecimento na área de interesse, qual seja, a REURB social.

Portanto, em relação ao procedimento de coleta de dados, este estudo incorpora tanto a pesquisa documental quanto a revisão bibliográfica, seguindo os princípios delineados por Minayo (1994). Os Autores descrevem uma estrutura tripartite essencial para a condução de pesquisas, que compreende: as fases exploratórias, realizadas neste trabalho por meio de revisão bibliográfica e do desenvolvimento do referencial teórico; a pesquisa de campo, conduzida em instituições relevantes como o NUREF – Núcleo de Regularização Fundiária do Tribunal de Justiça da Bahia; e, finalmente, o tratamento dos dados coletados, que culmina na conclusão do estudo.

Salientamos, que os Autores ainda apresentam que a análise desses dados pode gerar uma variedade de questionamentos que fornecem suporte essencial para a redação e análise dos textos, sendo nesta fase que a pesquisa documental e bibliográfica se entrelaça, permitindo um diálogo enriquecedor entre os dados coletados e o conhecimento já estabelecido na literatura.

Neste diapasão, a revisão de literatura ou levantamento de referencial teórico contextualiza o problema, enquanto a análise de dados examina processos de REURB no TJBA para identificar padrões, desafios e impactos, o que por sua vez, subsidiará as reflexões críticas sobre a eficácia e sua contribuição para o direito à moradia e propriedade.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 Direito à Propriedade e à Moradia

A propriedade é um direito fundamental assegurado pela Constituição Federal de 1988, no seu artigo 5º, inciso XII. Juntamente com o direito à vida e o direito de locomoção, o direito à propriedade é um dos mais antigos direitos protegidos. Este direito, pertencente à esfera individual ou de primeira dimensão, impede ações excessivas por parte do Estado (proibição do excesso) e, ao mesmo tempo, impõe o dever de garantir que cada pessoa possua um mínimo de propriedade para viver com dignidade (BRASIL, 1988).

Nesse diapasão, destaca-se que na Constituição Federal de 1988, o direito à moradia é estabelecido em diversas disposições normativas. Estas incluem a dignidade da pessoa humana como fundamento da República do Brasil (artigo 1º, III), a inclusão da moradia entre as necessidades básicas da pessoa humana a serem atendidas pelo salário mínimo (artigo 7º, IV), a competência compartilhada da União, Estados, Distrito Federal e Municípios para promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais (artigo 23, IX), esta previsão é acompanhada daquelas relacionadas à garantia do direito à saúde e à educação (Brasil, 1988).

Outrossim, o direito à moradia é garantido pela enunciação de que a casa é asilo inviolável do indivíduo (artigo 5º, XI), e pela competência da União para estabelecer diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação (artigo 21, XX), entre outras disposições (Brasil, 1988).

Posto isto, Tartuce (2021) elenca que a propriedade pode ser definida como o direito que uma pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Em outras palavras, é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado, conforme definido por Tartuce.

No entanto, assim como todos os direitos fundamentais, o direito à propriedade não é absoluto, assim como os demais direitos. É importante ressaltar que o Supremo Tribunal Federal (STF) já se pronunciou sobre o tema, estabelecendo que a propriedade deve atender à sua função social. Em uma decisão, o STF afirmou que o direito de propriedade não é absoluto, pois sobre ele pesa uma grave hipoteca social. Isso significa que, se a função social inerente à propriedade (CF, art. 50, XXIII) não

for cumprida, a intervenção estatal na esfera privada do domínio é legítima (ADI 2.213-MC, Rel. Min. Celso de Mello).

Todavia, essa intervenção deve observar os limites, formas e procedimentos estabelecidos na própria Constituição da República. O acesso à terra, a resolução dos conflitos sociais, o uso racional e adequado das terras rurais, a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente são elementos essenciais para cumprir a função social da propriedade (Barcellos, 2023).

Nesses termos, fica evidente que a propriedade não é um direito absoluto pertencente a um indivíduo que pode simplesmente dar a destinação que desejar ao seu bem. Pelo contrário, é um direito que deve estar direcionado para a promoção do bem-estar de todos. No caso da propriedade urbana, o artigo 182, §4º da Constituição Federal de 1988 estabelece que o Poder Público Municipal pode impor medidas restritivas ao proprietário de imóvel urbano que não tenha promovido seu adequado aproveitamento (Brasil, 1988).

A função social da propriedade está em consonância com o direito à moradia, pois a propriedade não busca apenas atender aos interesses do proprietário, mas sim aos de toda a sociedade. O direito à moradia é considerado um direito social de terceira dimensão, sendo um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito brasileiro, que se baseia na dignidade da pessoa humana. Este direito corresponde aos anseios dos indivíduos, sendo essencial para a vida humana (Lenza, 2024).

Posto isto, é possível perceber que a função social da moradia é um conceito fundamental para compreender o papel da habitação na sociedade. Não se trata apenas de ter um lugar para viver, mas de entender que a moradia vai além do aspecto individual e tem implicações profundas no desenvolvimento humano, na coesão social e na justiça urbana (Barcellos, 2023).

Faz-se necessário destacar que a moradia é considerada um direito humano básico. Ter um local digno para morar é essencial para garantir a dignidade das pessoas. Quando se fala em função social da moradia, está-se enfatizando que não é apenas uma questão de propriedade, mas de acesso justo e equitativo a um espaço habitável. Isso implica em políticas que assegurem que todas as pessoas tenham condições de acessar uma moradia adequada, independentemente de sua condição socioeconômica.

Outrossim, Tartuce (2021) elenca que a moradia desempenha um papel crucial no desenvolvimento das comunidades. Uma habitação adequada proporciona estabilidade para as famílias, permitindo que construam laços comunitários sólidos, tenham acesso a serviços básicos, como saúde e educação, e participem ativamente da vida social e econômica de suas áreas.

Nesta senda, a função social da moradia também está intimamente ligada à sustentabilidade urbana. Uma política habitacional que considere o uso racional dos recursos naturais, a redução do desperdício e a promoção de espaços urbanos integrados e acessíveis contribui para cidades mais sustentáveis e resilientes (Barcellos, 2023).

Outro aspecto importante destacado por Lenza (2024) é o combate à especulação imobiliária. Quando a moradia é tratada apenas como uma mercadoria, isso pode levar a distorções no mercado, aumentando os preços e excluindo as pessoas mais vulneráveis. Nesse sentido, garantir a função social da moradia implica em políticas que limitem a especulação, promovam o acesso à terra e incentivem a produção de moradias populares.

À vista disso, percebe-se que a função social da moradia também está ligada à segurança e à saúde das pessoas. Uma habitação inadequada pode representar riscos à saúde, como problemas de saneamento, exposição a poluentes ou falta de acesso a serviços médicos. Portanto, políticas que visem garantir a função social da moradia devem priorizar condições habitacionais que promovam o bem-estar e a segurança dos moradores.

Portanto, resta claro que a função social da moradia é um princípio orientador que busca garantir que a habitação cumpra seu papel não apenas como um espaço físico, mas como um elemento essencial para o desenvolvimento humano, a coesão social e a justiça urbana.

3.2 Regularização Fundiária

3.2.1 Definição, natureza jurídica e formas REURB-S

A legalização de terras é um procedimento jurídico destinado a oficializar a situação de ocupações não autorizadas em áreas urbanas ou rurais, salvaguardando

os direitos à habitação e à posse. A ausência de regularização fundiária pode acarretar diversos problemas, como incerteza legal, falta de acesso aos serviços públicos e marginalização social. Por conseguinte, a legalização fundiária emerge como uma política pública crucial para fomentar a inclusão social, o progresso urbano e rural sustentável, e para garantir os direitos essenciais. Para assegurar a efetividade dessa medida governamental, é essencial compreender os aspectos legais, técnicos e sociais envoltos na regularização fundiária.

Neste contexto, percebe-se:

> A legalização de terras desempenha um papel crucial na implementação da função social da propriedade urbana e na garantia do acesso a habitações adequadas, impulsionando o progresso urbano sustentável e preservando o direito à urbanidade. Esse procedimento deve ser considerado de maneira abrangente, abarcando tanto a regularização do terreno quanto das construções, e deve ser conduzido de forma participativa e coordenada com outras iniciativas governamentais (Barreto, 2019, p. 30).

Essa legalização representa uma ferramenta de política tanto urbana quanto rural, com a meta primordial de promover a função social da propriedade, garantir a estabilidade jurídica da posse e aprimorar o padrão de vida dos ocupantes dessas regiões. Sob a égide da Lei Federal nº 13.465, de 2017, a legalização fundiária estabelece os procedimentos e as modalidades para tal prática em todo o território nacional. A mencionada legislação determina que a legalização fundiária pode ser conduzida através de diversas modalidades, incluindo aquelas de interesse social e específico.

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

A legalização de terras de interesse social visa áreas ocupadas por indivíduos de baixa renda que não detêm títulos de propriedade. Seu propósito reside na regularização de ocupações informais, com o intuito de fomentar a inclusão social e aprimorar as condições de vida desses residentes. Por outro lado, a legalização fundiária de interesse específico é direcionada a propriedades com proprietários, porém enfrentando irregularidades em sua documentação.

Esta modalidade busca regularizar propriedades com deficiências documentais, provendo segurança jurídica da posse e aprimorando as condições de vida dos donos (Moraes, 2018).

Segundo Moraes (2018), o processo de legalização fundiária é multifacetado, abrangendo diversas fases, tais como levantamento topográfico da área, obtenção da documentação necessária, análise da situação jurídica da propriedade e emissão de títulos de propriedade. O autor destaca a importância de aderir a critérios técnicos e legais, especialmente no que concerne às normas ambientais e urbanísticas.

O processo de legalização fundiária é caracterizado por sua complexidade e pela participação de variados atores sociais, incluindo proprietários, ocupantes, autoridades públicas e sociedade civil. Para o sucesso do processo, é vital o envolvimento e dedicação desses agentes, além do cumprimento das normativas técnicas e legais estipuladas pela legislação brasileira. A legalização fundiária desempenha um papel crucial na garantia da inclusão social e na promoção da equidade social. Através dela, o Estado brasileiro busca garantir o acesso à terra e a segurança jurídica da posse, promovendo a inclusão social e assegurando direitos essenciais, como o direito à moradia digna e à propriedade (Costa, 2018).

Além disso, a legalização fundiária é imprescindível para o desenvolvimento urbano e rural do país. A ausência desse processo pode ocasionar conflitos sociais, incerteza jurídica, ocupações irregulares e entraves na implementação de políticas públicas e projetos de infraestrutura. Por outro lado, a legalização fundiária possibilita melhorias na infraestrutura urbana e rural, a implementação de serviços públicos e a geração de receitas para municípios e estados.

A legalização fundiária também tem uma dimensão ambiental relevante. A ocupação irregular de áreas de preservação ambiental, por exemplo, pode acarretar danos irreversíveis ao meio ambiente. A legalização fundiária dessas áreas é crucial para a preservação ambiental e para promover o desenvolvimento sustentável. É fundamental ressaltar que a legalização fundiária é uma política pública que deve ser conduzida com responsabilidade e transparência. Uma ampla participação social no processo é essencial, por meio de audiências públicas e consultas populares, para garantir que a comunidade seja ouvida e possa contribuir para as decisões tomadas.

Portanto, a legalização fundiária é uma ferramenta essencial para garantir o direito à propriedade e à moradia digna, promover a equidade social, o

desenvolvimento urbano e rural, e proteger o meio ambiente. A legislação brasileira estabelece as modalidades e os procedimentos para a legalização fundiária, sendo imprescindível que tais procedimentos sejam seguidos com responsabilidade e transparência, com a participação ativa da sociedade civil e dos diversos atores envolvidos.

3.2.2 Imóveis passíveis de regularização por interesse social

A legalização fundiária com enfoque no interesse social representa um tema vital para garantir o acesso à moradia e à propriedade em áreas urbanas informais ou já estabelecidas. Conforme a legislação brasileira, todos os imóveis situados em núcleos urbanos podem ser alvo de legalização fundiária, tanto em propriedades privadas quanto públicas, inclusive aqueles localizados em áreas designadas ou registradas como rurais. Ademais, a dimensão da área não precisa obedecer ao tamanho mínimo exigido para o parcelamento do solo urbano.

Dessa forma, a legalização fundiária urbana por interesse social (REURB-S) emerge como uma ferramenta essencial para garantir o direito fundamental à habitação, especialmente nas áreas urbanas habitadas por populações de baixa renda. Essa forma de legalização busca formalizar a posse e a propriedade de imóveis ocupados de maneira irregular, promovendo inclusão social, segurança jurídica e melhoria das condições de vida dos residentes.

A legalização fundiária representa um valioso mecanismo jurídico destinado a oficializar a posse e a propriedade de áreas urbanas ou rurais, visando garantir a função social da propriedade e o acesso a uma habitação digna. A Lei nº 11.977/2009, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, introduziu importantes inovações ao ordenamento jurídico brasileiro ao estabelecer diretrizes para a legalização fundiária em núcleos urbanos informais. Assim, a legalização fundiária com interesse social se torna uma ferramenta crucial de inclusão social, visando garantir o pleno exercício da cidadania aos moradores desses núcleos urbanos informais (Venosa, 2020).

Além do elencado, mesmo os imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou de Reserva Legal podem ser regularizados, desde que se consulte o órgão ambiental competente para obter estudos técnicos necessários para

eventual compensação ambiental e para comprovar o interesse social dos imóveis a serem regularizados. A Lei nº 13.465/2017 representou um marco significativo na legalização fundiária ao permitir a regularização de todos os imóveis em situação irregular no país, que estavam em desacordo com o ordenamento jurídico até 22 de dezembro de 2016 (Menezes, 2021).

Para viabilizar a legalização fundiária de interesse social, os poderes públicos podem firmar convênios de cooperação técnica e financeira. Contudo, imóveis situados em áreas de risco não devem ser legalizados por interesse social, sendo necessário um estudo técnico do órgão competente que comprove o risco. Imóveis localizados em áreas essenciais à segurança nacional ou de interesse da defesa não podem ser objeto de legalização fundiária, conforme estabelecido em decreto do Poder Executivo federal.

É crucial destacar que a legalização fundiária por interesse social é um processo complexo que envolve diversos aspectos jurídicos, técnicos e sociais. Portanto, é necessário um esforço conjunto dos órgãos públicos, das organizações da sociedade civil e das comunidades para viabilizar a legalização fundiária e garantir a eficácia dessa importante política pública (Brasil, 2017).

Nesta senda, a Lei nº 13.465/2017, que trata da legalização fundiária urbana, define as partes autorizadas a solicitar a legitimação fundiária urbana. Segundo o artigo 14 dessa lei, as seguintes partes estão legitimadas para requerer a legalização fundiária urbana:

> a) União, Estados, Distrito Federal e Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
> b) 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 com finalidade em desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
> c) Proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;
> d) Defensoria Pública em nome dos beneficiários hipossuficientes;
> e) Ministério Público (Brasil, 2017).

A legalização fundiária com ênfase no interesse social é crucial para garantir o direito à habitação e à propriedade em áreas urbanas informais ou já estabelecidas. Segundo a Lei nº 13.465/2017, todos os imóveis localizados em núcleos urbanos podem ser alvo de legalização fundiária, seja em propriedades privadas ou públicas, inclusive aqueles situados em áreas registradas como rurais. Além disso, não há

exigência de tamanho mínimo para a área, conforme estipulado para o parcelamento do solo urbano.

A legalização fundiária urbana por interesse social (REURB-S) representa um instrumento fundamental para garantir o direito básico à moradia, especialmente em áreas urbanas ocupadas por populações de baixa renda. Essa modalidade visa regularizar a posse e a propriedade de imóveis ocupados de forma irregular, promovendo inclusão social, segurança jurídica e melhoria das condições de vida dos moradores.

Os possuidores de imóveis em áreas urbanas que atendem aos requisitos estabelecidos na legislação estão autorizados a requerer a legalização fundiária urbana. Tais possuidores devem comprovar a posse mediante documentos como contratos de compra e venda, recibos e declarações fiscais, demonstrando que o imóvel está localizado em área urbana e atende aos requisitos legais estabelecidos (Brasil, 2017).

Por outro lado, órgãos públicos, como prefeituras municipais e empresas públicas de habitação, também podem solicitar a legalização fundiária urbana, desde que comprovem a posse de áreas urbanas e certifiquem que os imóveis cumprem os requisitos legais. É importante ressaltar que a legalização fundiária urbana é um processo administrativo que envolve análise e validação da documentação apresentada. Portanto, as partes autorizadas devem estar cientes dos requisitos e procedimentos estabelecidos na legislação para garantir o sucesso do processo (Brasil, 2017).

Os imóveis passíveis de legalização por interesse social abrangem diversas categorias, geralmente caracterizadas pela ocupação irregular e pela vulnerabilidade socioeconômica dos moradores. Primeiramente, temos os assentamentos informais, áreas ocupadas sem autorização do poder público, frequentemente carentes de infraestrutura básica, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica e pavimentação (Venosa, 2020).

Terrenos públicos ou privados invadidos e ocupados por comunidades de baixa renda também são contemplados pela REURB-S. Esses locais, muitas vezes, surgem da necessidade urgente de moradia, levando famílias a estabelecerem residências em áreas inadequadas ou sem planejamento urbano adequado. A legalização dessas

áreas busca reverter a situação de precariedade, integrando os assentamentos ao tecido urbano formal.

Outra categoria importante são as áreas de risco, onde a ocupação humana coloca em risco a vida dos moradores devido a condições geológicas ou ambientais desfavoráveis, como encostas sujeitas a deslizamentos ou margens de rios propensas a inundações. A legalização desses imóveis pode envolver o reassentamento das famílias em locais seguros, além da implementação de obras de contenção e infraestrutura que mitigam os riscos associados (Júnior, 2022).

Os conjuntos habitacionais populares construídos pelo poder público, mas que enfrentam problemas de titulação, também são passíveis de legalização. Esses projetos, inicialmente voltados para oferecer moradia digna a famílias de baixa renda, muitas vezes sofrem com a falta de documentação formalizada, impedindo os moradores de obterem a titularidade de seus imóveis. A REURB-S atua para corrigir essas falhas, garantindo que os direitos de propriedade sejam devidamente reconhecidos (Júnior, 2022).

Finalmente, Venosa (2020) observa que a legalização de imóveis por interesse social abrange áreas urbanas consolidadas, onde a ocupação irregular ocorreu há muitos anos, mas que, ao longo do tempo, adquiriram características urbanísticas e de infraestrutura semelhantes às áreas formalmente regularizadas. Nesses casos, a formalização da posse e a emissão de títulos de propriedade contribuem para a estabilidade social e econômica das famílias, permitindo acesso a crédito, investimentos e melhorias na qualidade de vida.

Portanto, as partes autorizadas a solicitar a legalização fundiária urbana são os possuidores de imóveis em áreas urbanas que atendem aos requisitos legais e os órgãos públicos que detêm a posse de áreas urbanas que se enquadram nos critérios da legislação. É essencial que essas partes estejam em conformidade com a legislação e sigam os procedimentos necessários para assegurar a legalização fundiária urbana.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Regularização Fundiária Urbana por Interesse Social (REURB-S) emerge como um mecanismo crucial para promover o direito fundamental à habitação no

contexto urbano brasileiro. Este estudo abordou a complexidade e a amplitude dessa política pública, destacando sua importância na inclusão social e na promoção da justiça urbana. O estudo abordou a complexidade e a abrangência do tema, ressaltando como a REURB-S se configura como um instrumento vital para a inclusão social e a justiça urbana.

Primeiramente, a regularização fundiária por interesse social representa um avanço significativo na garantia de direitos básicos, especialmente para populações de baixa renda que vivem em condições precárias. A formalização da posse e a concessão de títulos de propriedade proporcionam segurança jurídica e estabilidade, permitindo que os moradores invistam em suas propriedades e melhorem suas condições de vida. Além disso, a regularização contribui para a dignidade e cidadania dessas pessoas, integrando-as plenamente ao tecido urbano e ao sistema legal.

O trabalho também evidenciou que a REURB-S é uma ferramenta essencial para a redução das desigualdades sociais e territoriais. Ao legalizar imóveis ocupados de forma irregular, o Estado não apenas corrige injustiças históricas, mas também promove a equidade no acesso à terra urbana. Este processo inclui a melhoria da infraestrutura básica, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica e pavimentação, que são fundamentais para a qualidade de vida dos moradores.

A análise das categorias de imóveis passíveis de regularização revelou a diversidade e a complexidade das situações enfrentadas. Desde assentamentos informais e terrenos invadidos até áreas de risco e conjuntos habitacionais populares, cada caso exige uma abordagem específica e sensível às necessidades locais. A implementação de projetos de regularização requer, portanto, um planejamento detalhado e uma coordenação eficaz entre diferentes níveis de governo e a participação ativa das comunidades envolvidas.

Outro ponto crucial abordado foi a questão das áreas de risco, que representam um desafio particular para a regularização fundiária. A necessidade de reassentamento e de obras de contenção exige soluções técnicas e sociais integradas, visando garantir a segurança das famílias e a sustentabilidade ambiental. O trabalho destacou a importância de políticas públicas que conciliem a proteção dos direitos dos moradores com a preservação do meio ambiente, buscando soluções que sejam ao mesmo tempo justas e viáveis.

Adicionalmente, a regularização de conjuntos habitacionais populares evidencia a importância da titulação adequada para a efetivação de políticas habitacionais. A falta de documentação formalizada compromete a segurança jurídica e impede o pleno usufruto dos direitos de propriedade. A REURB-S, ao corrigir essas falhas, reforça a legitimidade e a eficácia dos programas habitacionais, assegurando que os benefícios da política pública alcancem realmente os destinatários previstos.

Por fim, este trabalho reafirma que a regularização fundiária urbana por interesse social não é apenas uma questão de formalização legal, mas um compromisso com a justiça social e a dignidade humana. É uma política que vai além da mera regularização de documentos; é uma ação transformadora que promove a inclusão social, a igualdade de oportunidades e o desenvolvimento urbano sustentável.

Em conclusão, a REURB-S deve ser entendida como uma prioridade nas agendas governamentais e como um direito inalienável das populações que vivem à margem da formalidade urbana. Sua implementação eficaz requer vontade política, recursos adequados e um compromisso contínuo com a participação social e a justiça urbana. Somente assim será possível construir cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis, onde o direito à habitação seja plenamente garantido para todos.

REFERÊNCIAS

BARRETO, Marcus. **Regularização Fundiária e Direito à Cidade**: Uma Abordagem Jurídica. Salvador: JusPodivm, 2019.

BARCELLOS, Ana Paula de. **Curso de Direito Constitucional**. Editora Forense; 5ª edição, 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1998**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm/>. Acesso em: 20 de abril de 2024.

_____. 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**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015- 2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 28 de abril de 2024.

COSTA, Luiz Antonio. **Regularização fundiária urbana**: direito à moradia e cidadania. São Paulo: Atlas, 2018.

FERRAZ, Sérgio. Usucapião Especial. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da Cidade**: Comentários à Lei Federal no 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2017.

FILHO, João Bosco Moura Tonucci. **Do direito à cidade ao comum urbano**: contribuições para uma abordagem lefebvriana. Revista Direito e Práxis, v. 11, 2020.

JUNIOR, Sérgio Alexandre de Moraes Braga; ALVES, Danuta Miranda da Silveira. **Governança urbana na perspectiva da regularização fundiária**. Revista FIDES, v. 13, n. 1, 2022.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado** - 28ª edição 2024. Saraiva Jur; 28ª edição, 2024.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 1990.

MENEZES, Alexandre. **Regularização fundiária**: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

MORAES, João Carlos de. **Regularização fundiária no Brasil**: uma análise crítica da Lei nº 13.465/2017. Revista de Direito Público, v. 14, n. 68, 2018.

MINAYO, Maria Cecília de S.; SANCHES, Odécio. **Quantitativo-Qualitativo**: oposição ou complementaridade? Cadernos Saúde Pública. Rio de Janeiro, 9 (3): 239-262, jul./set, 1993.

MINAYO, M. C. S. (Org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis: Vozes, 2001.

REIS, Maríllya Gondim. **O direito social à moradia e à proteção ambiental**. Revista Saberes da Amazônia, v. 4, n. 09, 2019.

STF. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.213-MC, Rel. Min. Celso de Mello**. Brasil. Disponível em: https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347486. Acesso em: 20 mai. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. ver., atual. e ampl. Rio de Janeiro (RJ): Forense; São Paulo (SP): Método, 2021.