



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
DEPARTAMENTO DE DIREITO, ECONOMIA E CONTABILIDADE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

BEATRIZ RODRIGUES CUNHA DE OLIVEIRA

TODOS OS SANTOS E O DIREITO À MORADIA: a regularização fundiária do núcleo urbano localizado em Paço do Lumiar/MA.

São Luís-MA
2024

BEATRIZ RODRIGUES CUNHA DE OLIVEIRA

TODOS OS SANTOS E O DIREITO À MORADIA: a regularização fundiária do núcleo urbano localizado em Paço do Lumiar/MA.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Estadual do Maranhão para a obtenção do grau de bacharelado em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Marco Antônio Martins da Cruz

São Luís-MA
2024

Oliveira, Beatriz Rodrigues Cunha de

Todos os santos e o direito à moradia: a regularização fundiária do núcleo urbano localizado em Paço do Lumiar/MA / Beatriz Rodrigues Cunha de Oliveira. – São Luís, 2024.

... f

Monografia (Graduação em Direito Bacharelado) – Universidade Estadual do Maranhão, 2024.

Orientador: Prof. Dr. Marco Antônio Martins da Cruz

1.espaço urbano; 2 moradia; 3 regularização fundiária; 4 efetividade; 5 impactos sociais. I.Título.

CDU: 349.41(812.1)

BEATRIZ RODRIGUES CUNHA DE OLIVEIRA

TODOS OS SANTOS E O DIREITO À MORADIA: a regularização fundiária do núcleo urbano localizado em Paço do Lumiar/MA.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Estadual do Maranhão para a obtenção do grau de bacharelado em Direito.

Documento assinado digitalmente
gov.br BEATRIZ RODRIGUES CUNHA DE OLIVEIRA
Data: 04/04/2024 09:49:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Beatriz Rodrigues Cunha de Oliveira

Aprovada em: 27 / 03 / 2024

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCO ANTONIO MARTINS DA CRUZ
Data: 05/04/2024 18:46:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Marco Antônio Martins da Cruz
Universidade Estadual do Maranhão

Documento assinado digitalmente
gov.br JEAN CARLOS NUNES PEREIRA
Data: 11/04/2024 13:02:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Jean Carlos Nunes Pereira
Universidade Estadual do Maranhão

Documento assinado digitalmente
gov.br HUGO ASSIS PASSOS
Data: 08/04/2024 11:25:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Hugo Assis Passos
Universidade Estadual do Maranhão

Ao meu avô Luiz Cunha Neto, que me ensinou a
sempre lutar e vencer.

AGRADECIMENTOS

Expresso minha gratidão, primeiramente, para com você, querido leitor. Que este trabalho possa iluminar seus caminhos nos aprendizados e contribuições sobre o tema.

Passando aos agradecimentos pessoais, dedico minha profunda gratidão ao meu avô, Luiz Cunha Neto, que me apresentou ao mundo dos livros e incentivou meus estudos e experiências culturais antes de se despedir desse plano. Dedico também minha gratidão às minhas avós, Nildete Rodrigues Cunha, por me introduzir ao amor pela arte, e Filomena Maria do Carmo Pereira, por aguçar minha imaginação com as histórias antes de dormir.

Agradeço intensamente também à minha mãe, Adriana Kélvia Rodrigues Cunha, que sempre me fez sentir capaz e esteve ao meu lado da alfabetização à vida adulta, e ao meu pai, Diacir Andrade de Oliveira Junior, por me mostrar o afago da simplicidade e da humildade. Agradeço à toda minha família, de forma geral, por ser meu alicerce e torcer por minhas conquistas.

Sou extremamente grata ao meu namorado Getúlio Bento Guimarães Neto, que nesses cinco anos de união me deu cada vez mais apoio e amor e com quem divido a vida. Às minhas amigas Cybelle Lima, com quem vivenciei bons momentos de descontração na universidade, Amanda, Deborah e Bruna, com quem passei todo o Ensino Fundamental e vivi todas as minhas fases, e Duda e Júlia, aquelas com quem partilho todas as minhas ideias, dores, emoções e conquistas atuais.

Agradeço de forma especial, ainda, à minha chefe, Jéssica Pereira Arruda Lima, responsável por fazer florescer em mim o amor pela REURB e por me mostrar que um verdadeiro líder é aquele que é humano, instrui e abre caminhos para o outro.

Por fim, agradeço à Universidade Estadual do Maranhão e a cada um dos professores, semeadores do saber, que já passaram por minha formação, desde a escola até aqui, especialmente ao meu professor e orientador, Prof. Dr. Marco Antônio Martins da Cruz, detentor de uma inspiradora trajetória no Direito e na docência.

“Na luta pelo direito, devemos entender que a justiça não é apenas um ideal distante, mas uma realidade concreta que deve ser buscada e defendida. Cada indivíduo tem o dever de lutar pelo seu direito, não apenas para seu próprio benefício, mas também para manter a ordem social e a integridade da lei.”

Ihering

RESUMO

A ocupação informal é uma realidade desafiadora e marcante em muitas cidades brasileiras, refletindo processos históricos de desigualdade social, ocupação fundiária desordenada e altos custos de aquisição de imóveis. A comunidade Todos os Santos, situada em Paço do Lumiar/MA, é um exemplo desses desafios, com sua origem em uma ocupação informal que remonta a 2008 e cujos ocupantes, detentores da posse, mas privados da propriedade, não detinham segurança jurídica. A Regularização Fundiária, regida pela Lei nº 13.465/2017, busca enfrentar esses desafios ao promover a regularização de núcleos urbanos informais. Assim, o estudo investigou a aplicação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 na regularização fundiária desse núcleo urbano, visando avaliar seu grau de efetividade e seus impactos sob a perspectiva da regularização fundiária urbana plena centrada no tripé titulação, infraestrutura e integração social. Para tanto, utilizou-se como metodologia a pesquisa bibliográfica e documental, predominantemente qualitativa e parcialmente quantitativa alinhada ao estudo de caso. No contexto da comunidade Todos os Santos, o trabalho demonstrou que a regularização fundiária representou um avanço significativo sobre a titulação, conferindo segurança jurídica aos 376 ocupantes. No entanto, é evidente a necessidade de medidas adicionais para garantir a plena integração do bairro à cidade, proporcionando melhorias na infraestrutura e qualidade de vida. Assim, a pesquisa revelou que, apesar dos esforços para titulação de moradias, a integração social e a infraestrutura do núcleo ainda não são satisfatórias, deixando pendentes melhorias essenciais como pavimentação de ruas, implantação de sistema de esgoto e aprimoramentos na mobilidade urbana. Conclui-se, assim, que a efetividade da aplicação da lei é parcial no estudo de caso, demandando ações complementares para alcançar a integração social e urbana completa do núcleo.

Palavras-chave: espaço urbano; moradia; regularização fundiária; efetividade; impactos sociais.

ABSTRACT

Informal occupation is a challenging and striking reality in many Brazilian cities, reflecting historical processes of social inequality, disorderly land occupation, and high property acquisition costs. The community of Todos os Santos, located in Paço do Lumiar/MA, is an example of these challenges, with its origin in an informal occupation dating back to 2008, where occupants, possessing but deprived of property, lacked legal certainty. Land Regularization, governed by Brazilian Law N°. 13.465/2017, seeks to address these challenges by promoting the regularization of informal urban nuclei. Thus, the study investigated the application of Law N°. 13.465, of July 11, 2017, in the land regularization of this urban nucleus, aiming to assess its degree of effectiveness and its impacts from the perspective of full urban land regularization centered on the tripod of titling, infrastructure, and social integration. To this end, bibliographical and documentary research was used as methodology, predominantly qualitative and partially quantitative aligned with the case study. In the context of the Todos os Santos community, the work demonstrated that land regularization represented a significant advancement over titling, providing legal certainty to the 376 occupants. However, the need for additional measures to ensure the full integration of the neighborhood into the city, providing improvements in infrastructure and quality of life, is evident. Thus, the research revealed that, despite efforts to title homes, social integration and the nucleus' infrastructure are still unsatisfactory, leaving essential improvements pending such as street paving, implementation of sewage systems, and enhancements in urban mobility. It is concluded, therefore, that the effectiveness of the law's application is partial in the case study, requiring complementary actions to achieve complete social and urban integration of the nucleus.

Keywords: urban space; habitation; land regularization; effectiveness; social impacts.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Planta Baixa do bairro Todos os Santos.....	53
Gráfico 1 – Gênero do chefe de família da unidade familiar.....	54
Gráfico 2 – Situação profissional dos chefes de família.....	55
Gráfico 3 – Renda per capita do bairro.....	56
Gráfico 4 – Renda <i>per capita</i> por família.....	56
Gráfico 5 – Tipo de edificação dos imóveis.....	57
Gráfico 6 – Ocupantes que são proprietários de outro imóvel/residem em outro núcleo.....	57
Gráfico 7 – Saneamento básico no bairro.....	58
Figura 2 – Foto satélite com extensão da Avenida São José no bairro Todos os Santos.....	63
Figura 3 – Foto satélite da pavimentação da Avenida São José, bairro Todos os Santos.....	63
Figura 4 – Foto 1 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos.....	64
Figura 5 – Foto 2 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos.....	64
Figura 6 – Foto 3 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos.....	65
Figura 7 – Foto 4 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos.....	65
Figura 8 – Rua 1 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos.....	66
Figura 9 – Rua 2 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos.....	66
Figura 10 – Rua 3 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos.....	67

LISTA DE SIGLAS

- CRF – Certidão de Regularização Fundiária
- CEJUSC – Centro de Solução Judiciária de Conflitos e Cidadania
- CRFB – Constituição Federal
- CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil
- DPE – Defensoria Pública do Estado
- ONU – Organização das nações unidas
- REURB – Regularização fundiária urbana
- REURB-E – Regularização fundiária urbana de interesse específico
- REURB-S – Regularização fundiária urbana de interesse social
- REURB-I – Regularização fundiária urbana inominada
- SEMIU – Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo
- ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	ESPAÇO URBANO, MORADIA E SOCIEDADE	16
2.1.	O direito humano fundamental à moradia.....	17
2.2.	Posse, domínio e propriedade.....	21
2.3.	As ocupações irregulares e o direito à cidade	25
2.4.	A evolução da política de regularização fundiária no Brasil.....	31
3	A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) SEGUNDO A LEI FEDERAL 13.465/2017 E O DECRETO REGULAMENTADOR 9.310/2018	36
3.1	Conceito, objetivos e aspectos gerais.....	36
3.1.1.	Reurb titulatória <i>versus</i> Reurb plena	41
3.2	As modalidades de REURB	43
3.3	Procedimentos aplicáveis para a efetivação da Lei nº 13.465/2017	45
3.3.1	A REURB na perspectiva da atuação municipal	48
4	CASO PRÁTICO: LEI 13.465/2017 APLICADA AO BAIRRO TODOS OS SANTOS, LOCALIZADO EM PAÇO DO LUMIAR/MA.....	50
4.1.	O núcleo urbano Todos os Santos	51
4.2.	O perfil dos moradores.....	54
4.3.	O procedimento administrativo de REURB no bairro Todos os Santos.....	60
	CONCLUSÃO.....	68
	REFERÊNCIAS	73
	ANEXOS.....	77

1 INTRODUÇÃO

Em Todos os Santos, os desafios não são poucos. Localizado na região periférica do Município de Paço do Lumiar/MA, trata-se de um núcleo urbano consolidado oriundo de uma ocupação informal que remonta ao ano de 2008. A denominação do bairro resulta do fato da nomeação das vias fazerem referência a nomes de santos: Rua São Cosme e São Damião, Rua São Luís, Avenida São Luís, Rua São Bartolomeu, Rua São Miguel, Rua São Mateus, Rua São Paulo, Avenida São Benedito, Rua São Pedro, Avenida São José. São exceções apenas duas vias, que traçam os limites da poligonal e se dividem com outro bairro, a saber, Avenida Dohiara e Rua Mestre de Obras.

Associados, o histórico de ocupação do solo brasileiro, o processo acelerado e desordenado de urbanização no Brasil e os altos custos de aquisição de imóveis, fizeram com que a situação de irregularidade fundiária se consolidasse como um traço marcante nas cidades brasileiras, como é o caso do município de Paço do Lumiar/MA. Por ser fruto da informalidade, a comunidade Todos os Santos enfrentou diversos obstáculos referentes à concretização do direito à moradia digna revestida de condições adequadas de habitação, à falta de infraestrutura e de integração social do núcleo à cidade, bem como à problemática da insegurança jurídica.

Conforme o pensamento de Rousseau (2017) em *A origem da desigualdade entre os homens*, a origem da propriedade privada – isto é, quando o homem resolveu pela primeira vez cercar um pedaço de terra e denominar-se dono desta – remete também ao surgimento da própria desigualdade social. Isto ocorre porque, segundo o teórico, quando o primeiro indivíduo chamou para si a qualidade de proprietário, o fez por uma busca constante de poder e riquezas. Com este status de “mais poderoso”, passou então a subjugar seus semelhantes para manutenção do próprio patrimônio. Assim fora plantada a semente do modelo econômico a partir do qual a sociedade se organiza atualmente, que depende estruturalmente da desigualdade para se manter.

Nesse sentido, em vista da desigualdade social e segregação socioespacial presente na história das periferias no Brasil, a Regularização Fundiária visa a melhoria na qualidade de vida dos ocupantes com base na defesa dos direitos sociais. Assim, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, fora promulgada com o intuito de promover a política pública de regularização fundiária urbana (REURB).

Desse modo, a escolha da temática é fruto do envolvimento fornecido pela atuação profissional da autora na Comissão de Regularização Fundiária do Município de Paço do Lumiar entre os anos de 2021 e 2023. Ainda, o estudo se relaciona com diferentes disciplinas

da graduação, permeando conceitos de Direito Civil, Direito Agrário, Direito Administrativo, Direito Urbanístico, Direito Ambiental e Direito Constitucional.

Ademais, de forma suplementar, esta pesquisa dialoga com diferentes áreas de estudo, como a História e a Sociologia, principalmente ao examinar as origens dos núcleos urbanos informais consolidados, e a Literatura, tendo em vista a formação da autora na área de Letras e o enriquecimento trazido pelas representações sociais das questões de moradia em duas obras brasileiras clássicas, a saber, *O Cortiço* (1890), de Aluísio de Azevedo, e *Quarto do Despejo* (1960), de Carolina Maria de Jesus. Assim, trabalha-se com a união de variáveis e apresenta-se como característica elementar a interdisciplinaridade. Neste ínterim, a escolha da temática visa contribuir academicamente para a pesquisa jurídica e abordar de forma multidisciplinar as implicações práticas da Lei de Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 13.465/2017) para a sociedade brasileira, entendendo que o Direito, ao figurar como mecanismo de regulação social, deve sempre ir além.

O bairro denominado Todos os Santos passou pelo processo administrativo de regularização fundiária junto à Comissão de Regularização Fundiária de Paço do Lumiar/MA entre os anos de 2020 e 2021, em conformidade com a legislação supramencionada. Neste sentido, questiona-se: em que medida a aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017 se deu de modo efetivo no processo de regularização fundiária do núcleo urbano Todos os Santos, localizado em Paço do Lumiar/MA? Como principal hipótese, coloca-se que tal efetividade se deu de maneira parcial, atingindo níveis satisfatórios quanto à titulação dos moradores, mas estando pendente ainda a implementação de outras ações capazes de concretizar a totalidade dos objetivos pretendidos pela política de REURB plena.

Desse modo, objetiva-se examinar o grau de efetividade da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, referente à aplicação da Regularização Fundiária, e seus impactos no núcleo urbano informal denominado Todos os Santos, localizado no Município de Paço do Lumiar/MA, a partir de um estudo de caso que busca analisar não só a titulação de seus moradores e seus desdobramentos, mas também as melhorias urbanas e de infraestrutura no período após a regularização. Assim, analisa-se a garantia do direito fundamental à moradia, a concretização da função social da propriedade, a melhoria da infraestrutura e o acesso à cidade.

Para tanto, o primeiro capítulo traz considerações cruciais acerca do processo de ocupação do solo e urbanização no Brasil, da importância das condições de habitação para a estruturação da sociedade e dos elementos imprescindíveis para a compreensão do tema. O segundo capítulo, por sua vez, destaca as principais contribuições advindas da Lei 13.465/2017 para a promoção da política pública de regularização fundiária, enfatizando suas diretrizes e

procedimentos aplicáveis. Por fim, o terceiro capítulo se debruça sobre o estudo de caso do bairro Todos os Santos, visando demonstrar o grau de efetividade de aplicação da REURB no núcleo urbano em questão.

Por fim, quanto à metodologia, esta pesquisa é analítica, de caráter descritivo e explicativo e de natureza aplicada, debruçando-se sobre um estudo de caso com vistas a gerar conhecimentos práticos para resolução de uma questão-problema específica. Do ponto de vista da abordagem, optou-se pela pesquisa predominantemente qualitativa, por analisar um fator que tem como principal aspecto a subjetividade e que, na definição de Lakatos e Marconi (2010), centra-se na relação entre o sujeito e o mundo que não pode ser quantificável e nem probabilístico. Contudo, o estudo também apresenta um viés qualitativo ao examinar a expressão numérica no que tange as condições de habitação das moradias regularizadas e ao número de famílias beneficiadas pela REURB.

Em relação à técnica de obtenção de informações, para fins de concretização deste trabalho de pesquisa, adota-se como procedimento metodológico a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental. A pesquisa bibliográfica incide sobre a literatura já existente diretamente relacionada à Regularização Fundiária e conceitos complementares a esta, utilizando como ferramenta o levantamento de textos já publicados e disponíveis para pesquisa, como livros, artigos e teses científicas.

Por outro lado, a pesquisa documental incide na coleta de dados feita a partir de fontes primárias, tais como os cadastros socioeconômicos dos moradores beneficiários da REURB do bairro Todos os Santos e os autos do Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana nº. 1106/2020 – REURB/SEMIU, relativo ao núcleo urbano em questão, disponíveis na Comissão de Regularização Fundiária vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA.

O acesso ao acervo foi imprescindível para o fomento do estudo e análise do caso prático de aplicação da REURB. Ainda, a oportunidade de entrevistar pessoalmente a liderança da comunidade, isto é, a presidente da associação de moradores do bairro, proporcionou uma perspectiva interna e aguçada acerca do alcance da política de regularização.

2 ESPAÇO URBANO, MORADIA E SOCIEDADE

Em sua obra intitulada *Do Contrato Social*, publicada inicialmente em 1762, Jean-Jacques Rousseau (1712-1778) aborda a civilização humana em sua dicotomia de “estado natural” versus “estado social”. Em suma, aquele se refere ao estado em que os homens viviam apenas sob as leis da natureza, sem que houvesse qualquer organização política ou social os regendo, enquanto este trata da organização humana a partir de um Estado dotado de leis jurídicas, estruturado politicamente, com normas definidas relativas à moral, à propriedade privada, à vida civil (ROUSSEAU, 2013).

Considerando as organizações sociais, Hannah Arendt correlaciona a condição humana da pluralidade “ao fato de que homens, e não o Homem, vivem na Terra e habitam o mundo” (ARENDR, 2007, p. 15). Neste sentido, ela complementa a ideia com uma das acepções relativas ao termo “público”, nas seguintes palavras:

[...] o termo “público” significa o próprio mundo, na medida em que é comum a todos nós e diferente do lugar que nos cabe dentro dele. Este mundo, contudo, não é idêntico à terra ou à natureza como espaço limitado para o movimento dos homens e condição geral da vida orgânica. [...]. A esfera pública, enquanto mundo comum, reúne-nos na companhia um dos outros e contudo evita que colidamos uns com os outros, por assim dizer. (ARENDR, 2007, p. 62).

Assim, a configuração do espaço urbano e as políticas de moradia afetam e são afetadas pelas dinâmicas sociais. Ainda, conforme Arendt, tem-se que:

Nas condições de um mundo comum, a realidade não é garantida pela natureza comum de todos os homens que o constituem, mas sobretudo pelo fato de que, a despeito de diferenças de posição e da resultante variedade de perspectivas, todos estão sempre interessados no mesmo objeto. (ARENDR, 2007, p. 67).

O espaço urbano se configura, portanto, como o palco no qual se desenrola a vida cotidiana da sociedade, perpassando uma mera disposição de edifícios e ruas. Trata-se, pois, de um reflexo das dinâmicas sociais, culturais e econômicas modeladoras da sociedade. É nesse ambiente que as relações sociais são tecidas, as oportunidades de trabalho e educação surgem, e a identidade individual e coletiva é moldada. A moradia, como parte fundamental desse espaço, desempenha um papel crucial na vida das pessoas e nas dinâmicas sociais que permeiam a sociedade.

O presente capítulo abordará a questão da dignidade humana e sua relação com o direito à moradia, considerações acerca da posse, domínio e propriedade, o contexto histórico

da formação de núcleos urbanos informais, a evolução das políticas habitacionais e os aspectos legais relacionadas a esse tema, a fim de compreender a partir de uma abordagem interdisciplinar as complexas questões ligadas à interação entre espaço urbano, moradia e sociedade, incluindo como a configuração do espaço urbano afeta a vida dos cidadãos e como as políticas de moradia desempenham um papel crucial na estruturação da sociedade.

Neste sentido, visando demonstrar a relevância das questões de moradia para a sociedade, traça-se um diálogo entre o Direito e a Literatura ao trazer uma relação do tema com duas obras marcantes para a Literatura Brasileira que trazem em seu bojo representações sociais acerca da habitação e seus aspectos e retratam, cada uma à sua maneira, a realidade brasileira percebida pelos autores no que tange as questões de urbanismo, a saber: a) o clássico *O cortiço*, de Aluísio de Azevedo, publicado em 1890, que denuncia os efeitos sociais que as condições de habitação promovem sobre o indivíduo e b) o diário autobiográfico de Carolina Maria de Jesus, intitulado *Quarto de despejo*, publicado em 1960, que aborda as mazelas herdadas por uma sociedade outrora escravocrata e que tem como desdobramento estrutural a desigualdade, o que se insere, por sua vez, em todas as esferas sociais, incluindo o âmbito fundiário.

Neste ínterim, trabalha-se com a união de variáveis e campos do saber com fulcro a complementar a compreensão do tema, ora abordado sob a perspectiva da interdisciplinaridade, a fim de se obter uma visão holística da problemática.

2.1. O direito humano fundamental à moradia

A dignidade humana implica o reconhecimento da igualdade intrínseca de todos os seres humanos e a garantia de condições mínimas de vida que permitam que as pessoas vivam com dignidade. A moradia adequada desempenha um papel fundamental nesse contexto, pois oferece não apenas abrigo contra as intempéries, mas também um espaço onde os indivíduos podem desenvolver relacionamentos familiares e comunitários, buscar emprego e educação e realizar suas atividades diárias com privacidade e segurança.

A moradia, como um direito fundamental, está consagrada em diversos documentos internacionais, incluindo a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, que consagra a habitação como um direito humano universal no âmbito do Sistema ONU nos seguintes termos:

Artigo 25º.

1. Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao **alojamento**, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e

tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade. (UNITED NATIONS, 1948, grifo nosso).

Assim, estabelece-se o direito a um padrão de vida adequado à saúde e bem-estar do indivíduo e de sua família. Deste modo, reflete-se a ideia de que a moradia vai ainda além de mera necessidade básica; é um elemento essencial para a preservação da dignidade humana, motivo pelo qual se dá a inclusão do direito à moradia como fundamental na Constituição pátria (BRASIL, 1988).

Como um direito social, perpassa a fronteira da esfera individual e, por isso, é relevante para toda a sociedade. De acordo com o art. 6º da Constituição federal, incorporado pela Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000,

são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma da constituição. (BRASIL, 1988).

Por ser um direito fundamental de segunda dimensão, destina-se a instrumentalizar o acesso à justiça social e à igualdade material entre as pessoas. Trata-se, assim, de um direito transindividual e difuso, “cuja titularidade transcende o espectro de direito individual e influi no patrimônio jurídico de um grupo, categoria ou classe de pessoas, determinadas ou não, ligadas entre si por vínculos fáticos ou jurídicos” (SORGI, 2019, p. 1).

Para além de uma liberdade positiva, serve também como parâmetro para regular condutas a ela ofensivas, seja de entes estatais ou de particulares. A efetivação desse direito, no entanto, ainda é um desafio em muitos lugares do mundo, visto que a moradia adequada não se limita apenas a quatro paredes e um teto; ela engloba questões de acessibilidade, qualidade, segurança e dignidade.

Nesse sentido, o livro clássico da literatura brasileira publicado pela primeira vez em 1890 intitulado *O cortiço*, de Aluísio de Azevedo, traz em seu bojo a denúncia acerca dos efeitos sociais que as condições de habitação promovem sobre o indivíduo. Assim, Aluísio Azevedo descreve o cortiço do seguinte modo:

E naquela terra encharcada e fumegante, naquela umidade quente e lodosa, começou a minhocar, a esfervilhar, a crescer, um mundo, uma coisa viva, uma geração, que parecia brotar espontânea, ali mesmo, daquele lameiro, e multiplicar-se como larvas no esterco. (AZEVEDO, 1997, p. 12).

A história se passa no Rio de Janeiro do século XIX e apresenta um retrato realista e cru da vida nas habitações coletivas conhecidas como cortiços, que figuram como símbolo da

falta de moradia adequada e das condições precárias em que muitos viviam naquela época. O enredo gira em torno de João Romão, um imigrante português ganancioso que começa como um simples vendedor de quitandas e, com o tempo, torna-se dono de um cortiço, sendo retratado como um homem obcecado por riqueza, disposto a explorar seus inquilinos para enriquecer.

Nesse contexto, tal cortiço é habitado por diferentes personagens, de modo que cada um representa distintos aspectos da sociedade brasileira da época. Destacam-se Rita Baiana, uma bela mulher cobiçada por vários homens; Jerônimo, marido de Rita Baiana, que busca ascender socialmente através do trabalho árduo; além de outros moradores que lutam para sobreviver em condições precárias. Ao explorar temas como a luta de classes, a ganância, o desejo, a decadência moral e a influência do ambiente sobre o comportamento humano, Aluísio Azevedo utiliza uma narrativa realista e determinista que enfatiza o poder de influência que o ambiente detém para com a vida de seus habitantes.

A história culmina em tragédia, com violência, morte e destruição, retratando de forma contundente as condições deploráveis de vida nas habitações coletivas do Rio de Janeiro daquela época. Assim, O cortiço é uma crítica social e uma denúncia das condições nefastas enfrentadas pela população pobre e vulnerável nas cidades brasileiras do século XIX, uma vez que denuncia as questões que circundam a moradia precária enfrentadas pelas classes mais baixas. A história das personagens revela os impactos sociais devastadores da habitação inadequada, incluindo conflitos, miséria, violência e degradação moral.

Assim, o cerne do enredo representa a acepção de que a falta de moradia adequada desafia a dignidade humana e perpetua um ciclo de miséria e marginalização. Nesse sentido, o Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (UNITED NATIONS, 1991) define uma série de critérios imprescindíveis para que a moradia se caracterize como adequada, tais como:

1. Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
2. Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
3. Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
4. Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
5. Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.

6. Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

7. Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural. (UNITED NATIONS, 1991).

Assim, apesar de se tratar de uma criação do autor, a história de *O Cortiço* dialoga com a realidade, visto que, de fato, a falta de moradia adequada gera um impacto social significativo, o que reforça a importância de abordar a questão da moradia como um desafio social e político essencial na sociedade contemporânea. É certo que é responsabilidade do Poder Público garantir que todos os indivíduos tenham acesso a uma moradia digna, respeitando assim seu direito fundamental e preservando sua dignidade humana.

Deste modo, a habitação inadequada ou a falta de moradia tem um impacto profundo na vida dos indivíduos e comunidades. Isto se deve ao fato de que, quando não há acesso a uma moradia adequada, enfrenta-se uma série de desafios que afetam sua saúde física e mental, sua capacidade de se integrar na sociedade e seu potencial de crescimento pessoal. A falta de moradia reflete em diversos aspectos de precariedade na vida social, como falta de água e de esgotamento sanitário, vizinhança com risco ambiental em tragédias climáticas, entre outros reflexos marcados pela desigualdade social.

Cabe ressaltar que, frequentemente, as áreas urbanas oriundas de ocupações irregulares são ou foram, em sua origem, palco para incisivos conflitos fundiários, o que vai na contramão do direito à paz mencionado alhures e impacta diretamente na realidade social do núcleo. Nesta senda, de acordo com De Freitas e Jordão (2016, p. 148), “o Direito Agrário integra o plano de direitos humanos de terceira dimensão, ao lado dos direitos ao desenvolvimento, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à segurança alimentar e à paz”.

Por outro lado, o acesso a uma moradia adequada tem o potencial de transformar a vida das pessoas de maneira positiva. Uma moradia estável oferece segurança emocional, física e jurídica, permitindo que os indivíduos se concentrem em alcançar seus objetivos pessoais e contribuir para a sociedade. Além disso, a moradia adequada fortalece as comunidades, promovendo um senso de pertencimento, identidade coletiva e coesão social.

Ante o exposto, resta claro que o direito à moradia está diretamente ligado à justiça social, à igualdade e à promoção do bem-estar. Por isso, políticas habitacionais eficazes desempenham um papel essencial na garantia desse direito fundamental e na redução das desigualdades. No caso do critério de moradia adequada estabelecido pela ONU concernente à segurança de posse, conforme citado alhures, deve-se garantir a proteção legal contra despejos forçados, por exemplo, o que permite assinalar a essencialidade da promoção de políticas

públicas de regularização fundiária, uma vez que essas contribuem para a concretização da segurança jurídica, responsável por possibilitar a garantia de manutenção da posse sobre a habitação.

2.2. Posse, domínio e propriedade

A fim de compreender de forma mais profunda a temática da regularização fundiária, faz-se imprescindível tecer conceituações e diferenciações acerca dos institutos autônomos da posse, do domínio e da propriedade. Neste âmbito, sobre posse, cumpre frisar que, conforme o disposto no artigo 1.196 do Código Civil brasileiro (2002), “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (BRASIL, 2002). Cabe salientar que tal instituto é compreendido sob o prisma de duas correntes: a teoria subjetiva e a teoria objetiva.

Nesta senda, Aronne (2014, p. 184) afere que, para a teoria subjetiva, representada por Savigny, “a posse é um fato, enquanto a propriedade é um direito, carecedor, este último, da visibilidade que a posse agrega de modo ínsito, por ser um fato, no entendimento dos respectivos adeptos”. Em contrapartida, a teoria objetiva da posse, defendida por Ihering, a coloca como “um direito e, ainda que aprecie e discorra sobre a presença do *animus*, reconhecendo sua existência, tal fâmulo não tem o condão de caracterizar ou descaracterizar o regime possessório, para aquele” (ARONNE, 2014, p. 185). Na perspectiva dessa ideia, ao defender a posse como escudo da propriedade, observa-se a destinação econômica do bem, vinculando-se à própria noção de função social e de justiça coletiva. Logo, tem-se a conceituação objetiva da posse enquanto direito. Cabe ressaltar que:

Savigny parte da noção apresentada pelos romanos de que a posse seria adquirida por meio de conjunção entre o *corpus* e o *animus*. Para que houvesse posse, bastaria que existisse também a vontade de possuir. Portanto, despiciendo seria a apreensão material da coisa ou a vontade de realizar a apreensão. O possuidor seria reconhecido pelo comportamento de proprietário da coisa por ele detida. Aquele que age como se dono fosse e que nega o reconhecimento do direito exclusivo de terceiro seria caracterizado como possuidor. Já Ihering refuta o caráter conferido ao *animus domini* ao *animus possidendi*, por ele compreendidos como estados psicológicos do sujeito, portanto, incapazes de produzir reflexos no mundo exterior. Ihering busca um critério finalista e objetivo que se colocasse de acordo com seu posicionamento em relação ao Direito, no sentido de que o *corpus* consiste na relação de exterioridade dada à relação exterior que vincula o domínio à propriedade. (ZELEDON *apud* DE FREITAS E JORDÃO, 2016, p. 138-139).

Pois bem, a propriedade está intimamente relacionada ao direito à moradia. O cidadão, para além de ter um lar para se abrigar, necessita de dignidade, segurança jurídica e a garantia de que, além de poder ali permanecer, poderá amparar seus descendentes ao passar o imóvel adiante, para suas futuras gerações. É com essa justificativa que a regularização fundiária visa retirar o morador que possui apenas a posse – mansa, pacífica e consolidada, diga-se de passagem – do campo da informalidade. Assim, complementa-se que:

[...] regulando a vida, a partir de um filtro artificial denominado relação jurídica, é traçada uma linha entre o direito e o não direito, cujo pórtico de entrada ao trânsito jurídico se dá em face do reconhecimento da condição de sujeito de direito, que, no caso do direito das coisas, implica a titularidade, e não a condição humana, ubicada em um mínimo social. (ARONNE, 2014, p. 178).

Como lecionam De Freitas e Jordão (2016, p. 135), “propriedade tem aspectos de natureza civil, agrária, coletiva, urbana, familiar, intelectual, móvel, imóvel”. Conforme o art. 1.228 do Código Civil, a propriedade se traduz na “faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002). Assim, com a propriedade, o morador adquire respaldo legal sobre seu patrimônio. Em termos práticos, atesta-se a legítima propriedade do bem aquele que possui seu nome descrito na matrícula do imóvel, devidamente registrado perante o cartório de registro de imóveis.

Assim, a inobservância de propriedade e, conseqüentemente, a irregularidade do imóvel se dá não apenas naqueles casos em que o posseiro ocupou um lote de terra sem comprá-lo, mas também nas hipóteses em que o morador realizou a compra, mas, por quaisquer motivos – por exemplo, não ter registrado a averbação no cartório – não detém título de propriedade. Assim, o não preenchimento dos requisitos da propriedade e a irregularidade imobiliária pode se dar tanto em imóveis devidamente registrados quanto naqueles cuja matrícula é inexistente.

Faz-se necessário compreender as nuances do instituto de propriedade que, apesar de ter natureza privada, é cerceada pela relação com a coletividade. Neste sentido, tem-se que:

Na propriedade, revela-se o exercício de uma relação entre pessoas, na qual o sujeito passivo é indeterminado. A coletividade tem o dever jurídico de se abster de atos que atentem contra a coisa alheia. A relação não se dá entre o proprietário e o objeto, mas entre o sujeito ativo e a coletividade, no sentido de se proteger das perturbações que terceiros possam exercer sobre o objeto (DE FREITAS; JORDÃO, 2016, p. 136).

Seguindo a análise, a função social da propriedade é regulada pela legislação brasileira e guarda uma relação intrínseca com o interesse da coletividade, de modo que está prevista no inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição federal de 1988. Nele, estão dispostos os direitos

fundamentais, que objetivam assegurar uma vida digna, livre e igualitária a todos os cidadãos do país. Observada pela primeira vez no Brasil na Constituição de 1934, a função social é uma condição ao direito de propriedade. Ela determina que a propriedade urbana ou rural deverá, além de servir aos interesses do proprietário, atender às necessidades e aos interesses da sociedade. Merecem destaque os seguintes dispositivos guardados pela Constituição federal, que versam acerca da função social da propriedade urbana e da rural e dão outras providências, *in verbis*:

Art. 182. 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e **destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular**, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º.

Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei.” (Redação dada pela EC nº 81/2014)

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...]

III – função social da propriedade [...]. (BRASIL, 1988).

Desta forma, observa-se que a função social, enquanto conceito socioeconômico, condiciona o direito de propriedade, ao estabelecer que este direito é limitado pelo respeito ao bem coletivo. Adentrando no conceito de domínio, vale ressaltar o seguinte excerto:

O domínio, em sua natureza, é um direito real por excelência, embora não integre a codificação brasileira com esse sentido. Parte das relações existentes entre o indivíduo e o objeto de onde emerge o exercício dos direitos dominiais. Apesar de ser uno e indivisível, em razão do princípio da elasticidade, o domínio pode se desdobrar em

parcelas. Assim, é possível desdobrar o *jus fruendi et utendi* em favor do usufrutuário e preservar o *jus disponendi* em favor do titular do domínio, que continuaria a exercer a propriedade. Por ser uno e indivisível não poderia concorrer dois domínios sobre a mesma coisa, pois essa proibição deriva da exclusividade dos direitos reais (DE FREITAS; JORDÃO, 2016, p. 138).

O domínio, por sua vez, tem como seu objeto a coisa e todas as faculdades decorrentes dela, ambas com natureza real. Enquanto isso, a propriedade é caracterizada por ter uma natureza mais pessoal, uma vez que as características atribuídas à propriedade estão mais alinhadas com uma afirmação de direitos pessoais, especialmente devido ao direito de exclusão que o proprietário possui, já que ele pode excluir todos os outros que disputam o direito de utilizar, gozar e dispor do bem (DE FREITAS; JORDÃO, 2016). Enquanto o domínio é considerado estático, a propriedade é vista como dinâmica, pois uma parte do domínio pode ser separada para o exercício da propriedade. Esse caráter dinâmico atribuído à propriedade implica que o domínio é detido, ao passo que a propriedade é colocada em prática, e a posse está presente em ambos os casos. Neste âmbito, De Freitas e Jordão (2016, p. 139) consideram que “por esse caráter dinâmico a ela conferido, entende-se que o domínio se tem, ao passo que a propriedade se exerce, enquanto a posse integra ambos”.

Em complemento, cumpre aferir que, na prática, a aquisição do domínio se dá ao momento de quitação do valor do imóvel, ao passo que a propriedade se consolida no ato de transcrição, averbação ou registro de matrícula (ARONNE, 2014, p. 76-77). Neste sentido, Aronne (2014, p. 78) afirma que “a propriedade somente corresponde ao domínio quando se tratar de propriedade plena (e corresponder a difere de identificar-se com).” Assim, o sujeito detém simultaneamente a titularidade e as faculdades advindas do poder sobre o imóvel. Por fim, merece destaque o seguinte trecho acerca dos três conceitos examinados nesta seção:

Os três institutos são autônomos e complementares, pois mesmo que o possuidor não exerça a propriedade ou detenha o domínio, ele congrega uma condição de aparência de exercício desses direitos através da posse, inclusive por uma condição de expectativa de aquisição tanto do domínio quanto da propriedade. Desta forma, se justifica a afirmação de que na posse se integram o domínio e a propriedade, mesmo que apenas aparentemente. [...] Eis que o posseiro ou usucapiente pode defender a sua posse, pode exercer os direitos de propriedade, usar, fruir e eventualmente até dispor do imóvel, mas sem a aquisição do título dominial por meio de uma declaração judicial a propriedade não se consolida nas mãos do posseiro ou usucapiente. (DE FREITAS; JORDÃO, 2016, p. 140).

Compreendidas as classificações de propriedade, domínio e posse, frisa-se que, de acordo com o artigo 23 da Constituição federal de 1988, em seu inciso IX, é competência da União, Estados e Municípios a “promoção e implementação de programas para construções de

moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (BRASIL, 1988), bem como determina no inciso X, do mesmo dispositivo, o “combate às causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos” (BRASIL, 1988).

Neste âmbito, pode-se dizer que a Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana, é um desdobramento destes dois incisos constitucionais tão importantes, de modo que visa integrar o núcleo informal à cidade e dar ao morador detentor apenas da posse – mansa, pacífica e consolidada – a qualidade de legítimo proprietário.

2.3. As ocupações irregulares e o direito à cidade

As ocupações irregulares no Brasil perpassam distintos e singulares aspectos que transcendem as fronteiras do presente, mergulhando nas raízes históricas do país: desde o Período Colonial, que ditou a forma originária de ocupação do território, até a atualidade, tendo em vista o número expressivo de brasileiros que residem em habitações irregulares e a notável carência de infraestrutura e saneamento básico manifesta em uma parte considerável do solo pátrio. Para compreender essa relação, faz-se necessário contextualizar o panorama brasileiro quanto à ocupação irregular do solo.

Como se sabe, a história do Brasil revela que durante o Período Colonial a terra era distribuída pela Coroa Portuguesa entre os colonizadores por meio das capitânicas hereditárias a fim de fomentar a produtividade e integrar a colônia à economia mercantil europeia (FAUSTO, 1994, p. 45). Desse modo, é possível observar que havia um quê de função e destinação social da terra atrelada ao interesse de manutenção do monopólio do poder e enriquecimento da Coroa Portuguesa. Assim, tem-se que:

Os donatários receberam uma doação da Coroa, pela qual se tornavam possuidores mas não proprietários da terra. Isso significava, entre outras coisas, que não podiam vender ou dividir a capitania, cabendo ao rei o direito de modificá-la ou mesmo extingui-la. A posse dava aos donatários extensos poderes tanto na esfera econômica (arrecadação de tributos) como na esfera administrativa (FAUSTO, 1994, p. 44).

Aqueles que recebiam o domínio (mas não propriedade) das capitânicas – ou seja, os donatários – as dividiam, posteriormente, em porções menores denominadas sesmarias, com vistas a promover de forma mais assertiva a exploração agrícola pelos sesmeiros. A terra, contudo, era frequentemente transformada em improdutiva e ociosa nas mãos dos sesmeiros, tão logo, apenas duas das doze capitânicas prosperaram (FAUSTO, 1994, p. 45).

Ocorre que a imposição estrita de ocupação do solo por meio da concessão direta da Coroa Portuguesa estabeleceu as sementes das futuras ocupações irregulares. Neste sentido, Fausto (1994) considera que:

A atribuição de doar sesmarias é importante, pois deu **origem à formação de vastos latifúndios**. A sesmaria foi conceituada no Brasil como uma extensão de terra virgem cuja propriedade era doada à um sesmeiro, com a **obrigação raramente cumprida** — de cultivá-la no prazo de cinco anos e de pagar o tributo devido à Coroa. Houve em toda a Colônia imensas sesmarias, de limites mal definidos [...]. (FAUSTO, 1994, p. 44-45, grifo nosso).

Essa concentração de terras e a exclusão de muitos da posse de áreas rurais e urbanas, inobservado o direito intrínseco humano à moradia, deram origem a injustiças sistêmicas que ecoam até os dias de hoje, fomentando a desigualdade fundiária, negligenciando o direito à cidade e perpetuando a marginalização das ocupações de baixa renda. Nessa conjuntura, tem-se que:

[...] os projetos da cidade previam um único centro, com praça, delegacia, prédios para os entes administradores e, ao redor, um espaço quadriculado destinado à residência dos colonizadores. Assim, as elites dominantes estabeleciam, de forma privativa e informal, a organização da ocupação dos espaços na cidade, olvidando as classes menos favorecidas e não estabelecendo nenhuma previsão ou destinação de moradia para estas camadas. Restava como alternativa instalar-se às margens da cidade, fato este replicado na sociedade atual, com a violação de direitos fundamentais como a moradia, dignidade e cidadania, os quais tiveram grande incidência com a Carta Magna de 1988 (SILVA, 2020, p. 18).

Conforme Hannah Arendt (2007), somos humanos porque vivemos em sociedade. Nesta senda, cabe reiterar que a organização da sociedade em espaços urbanos e, conseqüentemente, a formação das cidades, têm origem na própria necessidade de convivência humana. Contudo, “as normas urbanísticas adotadas eram – e ainda são – excludentes e ignoram as populações carentes” (SILVA, 2020, p. 18).

Em continuidade à análise da relação do panorama histórico brasileiro e a formação de núcleos irregulares, cabe mencionar algumas considerações destacadas pelo processo de escravidão no Brasil. Assim, sabe-se que a abolição da escravatura em 1888 trouxe a liberdade formal para aqueles até então escravizados, sem, no entanto, proporcionar-lhes igualdade social e econômica:

[...] a abolição da escravatura não eliminou o problema do negro. A opção pelo trabalhador imigrante, nas áreas regionais mais dinâmicas da economia, e as escassas

oportunidades abertas ao ex-escravo, em outras áreas, resultaram em uma profunda desigualdade social da população negra. Fruto em parte do preconceito, essa desigualdade acabou por reforçar o próprio preconceito contra o negro. Sobretudo nas regiões de forte imigração, ele foi considerado um ser inferior, perigoso, vadio e propenso ao crime, mas útil quando subserviente (FAUSTO, 1994, p. 221).

A falta de medidas efetivas para garantir as necessidades básicas, incluindo moradia digna, para essa população recém-liberta contribuiu, também, para a formação de assentamentos precários¹ nas cidades brasileiras, tais como, cortiços, favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais nefastos. Conforme assevera Fausto (1994, p. 220), no caso específico do Maranhão, “os libertos abandonaram as fazendas e se instalaram nas terras desocupadas como posseiros”.

Desse modo, a relação entre a abolição da escravatura e a consequente formação desses assentamentos informais está ligada à falta de oportunidades econômicas e de acesso à terra enfrentada pela população negra após a liberdade formal, o que destaca a importância de políticas públicas que satisfaçam as necessidades sociais básicas da população negra, a fim de combater as desigualdades e promover a inclusão social. Com a ausência de políticas públicas que garantissem a inclusão social, muitos ex-escravizados e seus descendentes se viram obrigados a ocupar terrenos desocupados ou subutilizados, muitas vezes à margem da lei, para construir suas moradias. Essas áreas frequentemente enfrentam condições precárias de moradia, falta de serviços públicos adequados e exclusão social. Assim, destaca-se que:

[...] o acesso ao Direito Urbanístico era encarado como um problema somente de ordem econômica, ignorando as camadas necessitadas da cidade, para as quais não restava alternativa, ante o cenário, senão transacionar e povoar determinadas áreas de modo irregular. (SILVA, 2020, p. 20).

Nesse contexto, a obra *Quarto de despejo* (JESUS, 2014), diário autobiográfico da escritora Carolina Maria de Jesus, emerge como um grito eloquente das ocupações informais. Publicado em 1960, o livro narra a vida na favela do Canindé, em São Paulo, sob a perspectiva de Carolina, uma catadora de papel. Dentro da obra, a autora não apenas narra suas próprias experiências de discriminação racial, mas também evoca as narrativas transmitidas por seu avô, que havia sido submetido à escravidão, para descrever aquele período histórico. Suas palavras

¹ Conjunto de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda, incluindo as tipologias tradicionalmente utilizadas pelas políticas públicas de habitação, tais como cortiços, loteamentos irregulares de periferia, favelas e assemelhados, bem como os conjuntos habitacionais que se acham degradados (BRASIL, 2010, p. 9).

revelam a dura realidade das ocupações, onde o direito à cidade é sistematicamente negado e a própria dignidade humana é negligenciada:

[...] Choveu, esfriou. É o inverno que chega. E no inverno a gente come mais. A Vera começou pedir comida. E eu não tinha. Era a reprise do espetáculo. Eu estava com dois cruzeiros. Pretendia comprar um pouco de farinha para fazer um virado. Fui pedir um pouco de banha a Dona Alice. Ela deu-me a banha e arroz. Era 9 horas da noite quando comemos. **E assim no dia 13 de maio de 1958 eu lutava contra a escravidão atual — a fome!** (JESUS, 2014, grifo nosso).

Assim, observa-se que a obra oferece um olhar pungente sobre as condições de vida nas favelas e a luta cotidiana por dignidade, destacando-se como um testemunho literário poderoso dessa realidade.

Com a urbanização acelerada e a migração em massa para as cidades durante o século XX, os núcleos informais se multiplicaram, tornando-se uma característica marcante do espaço urbano brasileiro, que, de acordo com o IBGE, “conta com 11,4 milhões de brasileiros residentes em habitações irregulares, sendo que 28% dos domicílios urbanos carecem de infraestrutura e saneamento básico” (FERREIRA e GARRELL, 2021, p. 125). Moradias precárias, falta de infraestrutura básica e inconformidade com o princípio da função social da propriedade e o direito à moradia dão a tais ocupações uma roupagem de vulnerabilidade social. Tal marca, no entanto, não se limita ao Brasil, mas também assola quase a integralidade da América Latina. Assim, Silva aduz que:

Tendo em vista que muitas cidades não se encontravam preparadas para essa nova realidade urbana, ocasionou-se um verdadeiro *déficit* habitacional, sendo, o remédio, a ocupação informal e periférica da cidade – as chamadas *poblaciones callampas* e *tomas de terreno*. (SILVA, 2020, p. 23).

Nesse aspecto, observa-se a enorme lacuna em relação ao direito à cidade, responsável por conferir o acesso a serviços públicos de qualidade, mobilidade, cultura e lazer, frequentemente negado a essas comunidades. Sobre isto, cabe citar a colocação pertinente de Fernandes (2021):

A falta de escrituras totalmente reconhecidas significa que, constantemente, os moradores de assentamentos informais são privados de os seus direitos básicos de cidadania. Em muitos casos, os moradores não têm um endereço oficial e isso faz com que seja virtualmente impossível a obtenção de crédito em lojas e bancos, o recebimento do correio, a comprovação de que são moradores da cidade, ou a exigência de mandado judicial para que a polícia entre na sua residência (FERNANDES, 2011, p. 6-7).

Importante mencionar, ainda, que tal fato se correlaciona, também, ao estigma que paira sobre os ocupantes informais, constantemente vistos (ou, ainda, nem sequer vistos) com maus olhos pelos agentes do Poder Público, como “invasores” de terras, ainda que devolutas e sem destinação que faça cumprir sua função social.

A cidade é um espaço de encontro e diversidade, onde diferentes grupos sociais coexistem e interagem. Neste âmbito, cabe destacar que o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) dispõe acerca do direito à cidade sustentável, compreendido como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (art. 2º, inciso I). De acordo Amanajás e Klug (2018, p. 29), tem-se que:

Pode-se dizer, então, que a ideia de direito à cidade expressa na lei sintetiza um amplo rol de direitos. **O direito à cidade é um direito difuso e coletivo, de natureza indivisível, de que são titulares todos os habitantes da cidade, das gerações presentes e futuras. Direito de habitar, usar e participar da produção de cidades justas, inclusivas, democráticas e sustentáveis.** A interpretação do direito à cidade deve ocorrer à luz da garantia e da promoção dos direitos humanos, compreendendo os direitos civis, políticos, sociais, econômicos e culturais reconhecidos internacionalmente a todos (AMANAJÁS e KLUG, 2018, p. 29, grifo nosso).

Assim, apesar da previsão legal segundo a qual os cidadãos são revestidos com o direito a cidades justas, inclusivas, democráticas e sustentáveis, há que se pesar que a configuração do espaço urbano pode revelar, contudo, desigualdades sociais e segregação espacial que confrontam com o devido acesso dos indivíduos à cidade.

Neste âmbito, a maneira a partir da qual se estruturam e implementam políticas de moradia influencia diretamente a configuração do espaço urbano e, conseqüentemente, a vida dos indivíduos. O acesso à moradia adequada é frequentemente dificultado por questões como a especulação imobiliária, a falta de infraestrutura urbana e a falta de acesso a financiamentos habitacionais. Além disso, o crescimento desordenado das cidades, a degradação ambiental e a escassez de recursos habitacionais são desafios que afetam diretamente a qualidade de vida nas áreas urbanas.

A relação entre o direito à cidade e as ocupações irregulares é um tema complexo e necessário para a compreensão dos desafios enfrentados nas áreas urbanas do ordenamento territorial. O direito à cidade é um conceito que se originou no campo dos estudos urbanos e, como visto, enfoca a ideia de que todas as pessoas têm o direito fundamental de participar ativamente na construção, gestão e usufruto das cidades. Nesses termos, cumpre destacar o seguinte:

À luz do Estatuto da Cidade, não se deve lutar por “qualquer cidade”, mas sim por uma cidade que forneça, de fato, aos seus habitantes função social, atendendo às necessidades de moradia, lazer, transporte, trabalho e saneamento. Da análise, conclui-se que não só o direito à cidade integra o direito ao meio ambiente equilibrado, mas também o direito à uma cidade com efetiva função social (SORGI, 2019, p. 4).

Assim, o direito à cidade inclui o direito à moradia adequada. Nesse contexto, as ocupações irregulares muitas vezes surgem devido à falta de moradias acessíveis e adequadas para a população de baixa renda. Desse modo, as pessoas que não têm condições de pagar moradias formais muitas vezes recorrem a ocupações informais como uma alternativa. Ocorre que, por serem fruto da irregularidade, tais assentamentos geralmente carecem de acesso adequado a serviços essenciais, como água potável, saneamento básico e eletricidade, o que incide diretamente na violação do direito à cidade, à moradia e aos direitos humanos.

Além disso, muitas ocupações irregulares estão localizadas em áreas periféricas das cidades, o que pode resultar em dificuldades de mobilidade para os residentes, que, por vezes, não são contemplados com linhas de transporte que cheguem até a localidade e frequentemente não possuem o acesso ideal à urbe. Assim, a falta de infraestrutura e de transporte público acessível pode limitar o acesso a oportunidades de emprego, educação e serviços de saúde, o que acaba por perpetuar a situação de vulnerabilidade e pobreza da localidade.

Outro aspecto a ser observado, que leva à contramão do direito urbanístico, está relacionado à presença de áreas destinadas ao convívio comunitário e preservação do meio ambiente. Assim, cabe frisar que as ocupações irregulares frequentemente, ao crescerem de maneira desordenada, deixam pouco ou nenhum espaço para áreas verdes e espaços públicos. Isso pode afetar a qualidade de vida dos residentes, uma vez que áreas verdes e espaços de lazer são importantes para o bem-estar físico e mental. Nesse sentido, conforme Silva,

o rápido crescimento urbano, desacompanhado de planejamentos que contemplem serviços públicos de transporte, saneamento, educação e saúde pública, em um processo desamparado sob o viés governamental, dá supedâneo ao nascimento de habitações em áreas de preservação permanente; nas encostas dos morros; com riscos de desabamentos; prescindidos de projeto técnico submetido ao crivo da Municipalidade; ao redor dos grandes centros urbanos, e não obstante, ao mercado informal da habitação – este, carente de infraestrutura e serviços públicos. O resultado são os assentamentos clandestinos e irregulares ora abordados, produtos que geram danos de aspectos urbanos, rurais, ambientais e mesmo sociológicos. (SILVA, 2020, p. 23).

O direito à cidade também se relaciona com a participação cidadã na tomada de decisões urbanas. Muitas vezes, os moradores de ocupações irregulares não têm voz nas

decisões que afetam suas comunidades. Nesse aspecto, garantir o direito à cidade inclui permitir que essas comunidades participem ativamente na gestão e planejamento urbano. Em suma, a relação entre o direito à cidade e as ocupações irregulares destaca a necessidade de políticas urbanas mais inclusivas e equitativas. O desafio está em encontrar maneiras de abordar a questão das ocupações irregulares de forma a garantir moradia adequada, acesso a serviços básicos, mobilidade urbana eficaz e qualidade de vida para todos os residentes urbanos, independentemente de sua situação de moradia inicial. Isso requer um esforço conjunto entre governos, sociedade civil e urbanistas para criar cidades mais justas e sustentáveis.

É nesta conjuntura que a regularização fundiária se caracteriza como uma importantíssima alternativa para abordar os problemas das ocupações irregulares, vez que busca legalizar a posse da terra e melhorar as condições de vida dos residentes ao trazê-los para a legalidade. Isso pode ser visto como um passo crucial em direção à garantia do direito à cidade para essas comunidades.

No âmbito legal, é fundamental que os direitos relacionados à moradia sejam protegidos e garantidos. As leis de zoneamento, regulamentações de construção e de locação e ordenamento acerca da regularização fundiária desempenham um papel importante na configuração do espaço urbano e na promoção do acesso à moradia adequada. No entanto, cabe frisar que o foco deste trabalho trata dos núcleos urbanos informais consolidados e se atém, em termos de legislação, aos aspectos concernentes à regularização fundiária, sobretudo à Lei federal nº 13.465/2017 e ao Decreto federal nº 9.310/2018, que disciplinam as normas relativas à regularização fundiária urbana (REURB) e seus procedimentos.

2.4. A evolução da política de regularização fundiária no Brasil

Com base em uma análise histórica da legislação relacionada à ocupação de terras e regularização fundiária no Brasil, é possível identificar uma evolução significativa que reflete os desafios enfrentados pelo país em relação à distribuição de terras, ocupação do solo e desenvolvimento urbano e social. Nesse sentido, observa Silva que:

[...] é imperiosa a existência de normas reguladoras efetivas e praticáveis, além de políticas públicas que contemplem estas camadas exclusas, a fim de regularizar situações consolidadas e mitigar o surgimento de novos parcelamentos à revelia dos ditames legais. Certamente, a inércia causará impactos na mobilidade e segurança da urbe, bem como afetará o meio ambiente, o qual é patrimônio comum- presentes e futuras gerações, indisponível, sendo qualquer lesão ali ocorrida replicada em toda a sociedade. (SILVA, 2020, p. 24-25).

Nesse contexto, cumpre fazer breve análise legislativa transversal às principais leis e decretos que moldaram a questão fundiária brasileira. Ante o exposto, merecem destaque a Lei de Terras, de 1850; a Lei de Registros Públicos, de 1973; a Lei de Parcelamento do Solo, de 1979; o Estatuto da Cidade, de 2001; a Lei “Minha Casa, Minha Vida”, de 2009; a Lei de Regularização Fundiária, de 2017; e, por fim, o Decreto federal nº. 9.310, de 2018, sendo que esses últimos três dispositivos mencionados abarcam de modo mais infringente os aspectos concernentes à regularização fundiária propriamente dita.

Assim, a Lei de Terras de 1850 (Lei nº. 601, de 18 de setembro de 1850) representa um marco fundamental no sistema de aquisição de propriedade de terras no Brasil, introduzindo o conceito de “domínio útil” e estabelecendo a obrigatoriedade de registro de terras junto ao governo. Conforme dispõe os artigos 1º e 2º da referida legislação, tem-se que:

Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.

Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100\$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre heréos confinantes. (BRASIL, 1850).

Nessa perspectiva, observa-se que essa lei trouxe, em seu bojo, dificuldades de acesso à terra por parte de pequenos agricultores, uma vez que as barreiras burocráticas e os custos associados ao registro foram responsáveis por acentuar a concentração fundiária nas mãos daqueles que detinham mais poderes e riquezas. Nesse sentido, Fausto (1994) considera que:

A lei tentou pôr ordem na confusão existente em matéria de propriedade rural, determinando que, no futuro, as terras públicas fossem vendidas e não doadas, como acontecera com as antigas sesmarias, estabeleceu normas para legalizar a posse de terras e procurou forçar o registro das propriedades. A Lei de Terras foi concebida como uma forma de evitar o acesso à propriedade da terra por parte de futuros imigrantes. Ela estabelecia, por exemplo, que as terras públicas deveriam ser vendidas por um preço suficientemente elevado para afastar posseiros e imigrantes pobres. [...] Em resumo, os grandes fazendeiros queriam atrair imigrantes para começar a substituir a mão-de-obra escrava, tratando de evitar que logo eles se convertessem em proprietários (FAUSTO, 1994, p. 196-197).

Outro marco importante a ser citado trata da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, que revestiu com modernização o sistema de registro de terras. Dentre suas previsões, o dispositivo legal mencionado introduziu a matrícula de imóveis, simplificou os procedimentos de registro e tornou o processo mais acessível à

sociedade em geral (BRASIL, 1973). Além disso, a lei instituiu a criação dos Cartórios de Registro de Imóveis, que desempenham um papel fundamental na regularização fundiária do país.

Por sua vez, a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo, configura-se como referência para o Direito Urbanístico. Nesse sentido, Nascimento (2013) considera que, a partir da referida legislação,

[...] reconheceu-se formalmente a necessidade de envolvimento do Poder Público na definição de regras mínimas que serviram de base para o estabelecimento das condições aceitáveis para o parcelamento do solo e sua posterior utilização, considerando o espaço urbano como um todo, e tratando o espaço urbano enquanto algo inserido em um contexto social que demandava serviços e equipamentos públicos. (NASCIMENTO, 2013, p. 29).

Sobre tal observância à importância da atuação do Poder Público frente o ordenamento territorial, Silva (2020, p. 17) pontua que “certa inoperância do Poder Público, ou mesmo a inacessibilidade de seus serviços, poderá fomentar a informalidade, o que se estende aos Registros de Imóveis”. Além disso, o autor complementa que:

[...] as condutas comissivas e omissivas do Poder Público Municipal também acabariam por agravar a situação experimentada, promovendo uma verdadeira segregação das populações de parques rendimentos. Um bom exemplo foram as políticas habitacionais dos anos 1960, as quais mais geraram a criação de favelas, cortiços e conjuntos habitacionais periféricos. (SILVA, 2020, p. 19).

Após alterações legislativas, incluindo a implementada por intermédio da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, houve flexibilização das normativas que incidem sobre o registro de imóveis, com vistas a facilitar a aprovação de parcelamentos populares ou habitações de interesse social (BRASIL, 1999). Desse modo, conciliou-se o mundo jurídico, o urbanismo e as demandas da sociedade. Neste âmbito, dentre os requisitos instituídos pela lei quanto ao parcelamento do solo urbanos, tem-se:

[...] a obrigatoriedade do terreno ser servido de infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Os loteamentos devem, ainda, ter áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação, podendo o Poder Público estabelecer faixas *non aedificandi* para ambas as hipóteses. (NASCIMENTO, 2013, p. 30).

Em seguimento, a Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001 (ou o “Estatuto da Cidade”), trouxe em seu bojo, excepcionalmente de forma mais clara, a delimitação do termo “regularização fundiária”, dispondo-o em seu próprio texto legislativo:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais. (BRASIL, 2001).

Assim, relaciona-se a regularização fundiária com a urbanização, o interesse social, normativas de uso e ocupação do solo e o meio ambiente. Nesse sentido, infere-se que:

Entre as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto foram incluídas as normas para a regularização fundiária na agenda da política urbana e habitacional nos municípios. Com base no Estatuto da Cidade foi criado, em 2003, o Programa Nacional de Regularização Fundiária (BRASIL, 2005), que estabelece a competência do poder público municipal para avaliar as áreas “irregulares” do município passíveis de regularização fundiária e habitacional. (ROSA; BARCELLOS, 2021).

Dessa forma, o Estatuto da Cidade representou grande avanço ao ordenamento jurídico brasileiro, à medida que se afastou do caráter estritamente civilista para se debruçar sobre a “situação fática efetivamente deslumbrada” (SILVA, 2020, p. 22).

Em termos de legislação específica sobre a regularização fundiária no âmbito federal, destacam-se dois marcos: a Lei nº. 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017. Assim, a Lei nº. 11.977/2009 (BRASIL, 2009), popularmente conhecida como “Minha Casa, Minha Vida”, inaugurou as diretrizes que nortearam procedimentos de regularização fundiária para atender Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nos grandes centros urbanos e concentrou-se na melhoria das condições de habitação para a população de baixa renda e na regularização fundiária, conceituada nessa conjuntura da seguinte forma:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (BRASIL, 2009).

Ela permitiu que ocupantes de terrenos informais em áreas urbanas obtivessem a titulação de propriedade, desde que atendessem a critérios específicos relacionados ao tempo de ocupação e condições socioeconômicas. O programa “Minha Casa, Minha Vida”, previsto

por esse dispositivo, destacou-se como uma importante política pública de melhorias habitacionais e acesso à moradia.

Por fim, como será aprofundado adiante, a Lei nº. 13.465/2017, mais recente, representou um passo significativo ao consolidar regras de regularização fundiária para áreas rurais e urbanas, com enfoque na transformação da realidade fática em realidade jurídica a partir de uma série de flexibilizações destinadas a concretizar o direito à moradia digna e fazer cumprir a função social da propriedade com a simplificação de procedimentos que enfatizam a promoção da segurança jurídica e a redução de conflitos fundiários (BRASIL, 2017). Além disso, cabe mencionar que a referida lei teve como escopo, também, o fomento ao acesso ao crédito por meio de políticas de titulação, uma vez que possibilita ao beneficiário titulado dar seu imóvel em garantia e contrair financiamentos:

As famílias beneficiadas passam a ter acesso a diversos tipos de recursos econômicos que antes não tinham e pareciam ser impossíveis. Podem agora pleitear linhas de crédito bancário, com a finalidade de construção da casa própria, melhorias nos imóveis já existentes, aquisição de imóvel por venda e compra, doação, permuta e outros [...] Os imóveis ficam, então, pelo fato de estarem regularizados, aptos a ser objeto de vários tipos de financiamento imobiliário (FERREIRA, 2021, p. 12-13).

Assim, a referida lei visa movimentar a economia, o que se liga íntima e positivamente às melhorias sociais. Por sua vez, o Decreto Federal nº. 9.310/2018 complementou as disposições da Lei nº. 13.465/2017, ao estabelecer as normas gerais e procedimentos específicos aplicáveis à regularização fundiária urbana. Em seu arcabouço jurídico, observa-se, dentre outros aspectos, os instrumentos da regularização fundiária urbana (Capítulo II), o detalhamento do procedimento administrativo (Capítulo III), com descrição das fases obrigatórias da REURB (art. 21), disposições acerca do registro da regularização fundiária urbana no cartório (Capítulo IV), bem como os critérios para a isenção de custas e emolumentos (Capítulo V) (BRASIL, 2018).

Em síntese, se o Direito é mecanismo de regulação social e a sociedade passa por contínuas mudanças históricas, é certo que a legislação deve acompanhá-la, sob pena de divórcio entre a lei e a realidade social. Assim, os dispositivos legais de ocupação de terras e regularização fundiária no Brasil refletem uma busca contínua pelo equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e social, a garantia de direitos de propriedade e o acesso à habitação adequada, objetivando concretizar os fundamentos da Constituição federal democrática. Nesse sentido, apesar das desigualdades ainda persistentes no país, as leis e

decretos mencionados desempenharam papéis fundamentais nesse processo, buscando facilitar o acesso à terra, promover a justiça social e fortalecer a segurança jurídica.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) SEGUNDO A LEI FEDERAL 13.465/2017 E O DECRETO REGULAMENTADOR 9.310/2018

Como visto, o ordenamento jurídico pátrio estabelece que a Regularização Fundiária é competência do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar o direito do cidadão à moradia digna, reconhecido como direito fundamental no art. 6º da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Nesse contexto, a Lei Federal nº. 13.465/2017 e o Decreto Federal nº. 9.310/2018 institui e regulamenta, respectivamente, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB). É possível constatar que tais regramentos são oriundos do desafio de elaborar um sistema jurídico célere, eficiente e efetivo, capaz de conferir o direito de propriedade a ocupantes de imóveis urbanos, por intermédio de procedimento administrativo de regularização fundiária, com a devida atenção às necessidades dos moradores de baixa renda de grandes conglomerados urbanos.

Dessa forma, passa-se aos apontamentos acerca dos principais aspectos estabelecidos nos referidos diplomas legais, permeando conceitos, objetivos, fases, modalidades e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana.

3.1 Conceito, objetivos e aspectos gerais

Conforme o art. 1º do Decreto Federal nº. 9.310/2018, atesta-se que a regularização fundiária urbana trata de uma política pública “a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (BRASIL, 2018). Por meio desta política pública, como discutido anteriormente, é possível o reconhecimento do direito de propriedade sem a necessidade de submeter a questão ao Poder Judiciário, vez que poderá ser promovido em sede de procedimento administrativo perante o Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A Lei Federal nº 13.465/2017 condiciona a promoção da REURB à pré-existência de um núcleo urbano informal consolidado. Nos termos do inciso I do art. 11 da Lei Federal nº.

13.465, de 2017, “núcleo urbano” é o assentamento humano, com uso e características urbanas, constituídas por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínimo ideal (60 hectares), ainda que situado em área qualificada como rural (BRASIL, 2017). Assim, é possível observar que a legislação tem compromisso máximo em alcançar a realidade fática, objetivando uma real eficácia e efetividade ao considerar que uma área classificada como rural pode se configurar como núcleo urbano de acordo com seu uso e suas características. Isso é de crucial relevância levando em consideração que é comum que os municípios possuam plano diretor desatualizado, de modo que áreas tidas como rurais já possam ter sido atingidas pela expansão e crescimento urbano.

No inciso II do referido artigo, classifica-se como “informal” todo núcleo que esteja com algum defeito de irregularidade, no qual não foi possível realizar a titulação de seus moradores, ainda que atendida a legislação vigente à época. Seguindo com a análise, em seu inciso III, é “consolidado” o núcleo de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos (BRASIL, 2017). Ainda, vale destacar o conceito de “ocupante” de acordo com o que estabelece o inciso VIII, segundo o qual é aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Segundo o previsto no art. 10 da Lei nº. 13.465/2017, os principais objetivos da REURB se traduzem em:

- I- Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanística e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos em favor dos seus ocupantes;
- III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Município e sociedade;
- VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (BRASIL, 2017)

Trata-se, portanto, de uma ferramenta que simultaneamente soluciona a irregularidade fundiária existente e consolidada e previne sua reincidência, afinal, “os programas de regularização fundiária não podem fomentar o surgimento de mais informalidade, bem como piorar as condições dos assentamentos já existentes” (SILVA, 2020, p. 54). Quanto ao procedimento de REURB, este é dotado de complexidade, conforme dispõe o art. 21 do Decreto Federal nº 9.310/2018:

Art. 21. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. (BRASIL, 2018).

Quanto ao inciso I destacado supra, vale esclarecer que são legitimados a requerer a REURB, nos termos do art. 14 da mesma legislação, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e o Ministério Público. Tal disposição é reafirmada no âmbito do art. 7º do Decreto Federal nº. 9.310/2018. Conforme o art. 33, § 1º, inciso I da Lei nº. 13.465/2017, verifica-se:

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária. (BRASIL, 2017).

O inciso II, por sua vez, diz respeito à fase de busca de matrículas que sobreponham a área objeto da regularização e conseqüente notificação dos titulares de direitos reais. De acordo

com o art. 24 do Decreto Federal nº. 9.310/2018, uma vez instaurada a REURB, caberá ao Município proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade de domínio dos imóveis situados no núcleo urbano informal consolidado a ser regularizado, possibilitando assim que sejam feitas as notificações para que dar ciência do procedimento e oportunizar eventuais manifestações.

Neste âmbito, o art. 20 da Lei 13.465/2017 estabelece procedimentos para notificar os proprietários e confrontantes da área demarcada pelo poder público. De acordo com o dispositivo, a notificação pode ser feita pessoalmente ou por correio, com aviso de recebimento, usando o endereço registrado na matrícula ou transcrição da propriedade. Caso os titulares de domínio ou confrontantes não sejam identificados, não sejam encontrados ou recusem a notificação postal, serão notificados por meio de edital publicado no diário oficial do município (BRASIL, 2017).

Neste sentido, o mesmo artigo, §1º, estabelece que impugnações contrárias ao prosseguimento da Regularização Fundiária devem ser apresentadas dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento das notificações ou da publicação do edital de notificação nos casos em que não consta endereço do proprietário na matrícula. Os notificados têm um prazo de trinta dias para apresentar impugnação à demarcação urbanística, expressando objeções ou discordâncias. A falta de manifestação por parte dos notificados será interpretada como concordância com a demarcação urbanística proposta. Caso não haja manifestação dentro desse prazo, fica atestada a perda de eventuais direitos titularizados sobre a área objeto da REURB, nos termos do art. 20, § 6º, art. 31, §1º, § 4º, §5º e § 6º da Lei Federal nº. 13.465/2017 e art. 24, §1º, §5º e §6º do Decreto Federal nº. 9.310/2018.

Vale salientar que, nos termos do art. 20, §4º, da Lei 13.465/2017, caso haja impugnação apenas em relação a uma parte da área demarcada, o poder público tem a opção de continuar o procedimento em relação à parte não impugnada, permitindo assim que a demarcação prossiga em partes específicas da área. Nessa perspectiva, Silva aduz que:

Caso haja irresignação parcial, poderá o Poder Público seguir com o procedimento em relação à fração não impugnada (art. 20, § 4º), facultado ao seu turno outorgar a competência de algumas medidas ao Registro de Imóveis (art. 20, § 5º). De toda sorte, em caso de impugnação, poderá ser adotado o critério para resolução extrajudicial de conflitos, no Centro de Solução Judiciária de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), localizado no Foro da respectiva Comarca (art. 21, caput). Aplicável, em caso subsidiário, a arbitragem (art. 21, § 6º). (SILVA, 2020, p. 73-74).

Retornando à análise das fases da REURB, previstas no art. 21 da Lei 13.465/2017, tem-se que o inciso III trata da elaboração do projeto de regularização. Tal etapa é de suma

importância para o procedimento, devendo-se seguir a uma série de requisitos estipulados no art. 35 da mesma legislação, a saber:

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

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

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

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

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

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

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

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

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso. (BRASIL, 2017).

Em seguimento, após a aprovação do projeto, chega-se à fase de saneamento do procedimento e decisão da autoridade competente (art. 21, IV e V, Lei 13.465/2017). Neste momento, deve-se proceder à elaboração de parecer jurídico para atestar se o processo possui quaisquer defeitos ou nulidades, com vistas a analisar sua viabilidade jurídica e, caso seja conclusivo pela mesma, expede-se a Certidão de Regularização Fundiária, definida nos termos do art. 11, V, Lei 13.465/2017, como “documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb” e cujos requisitos estão previstos no âmbito do art. 41 da referida lei:

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação. (BRASIL, 2017)

Por fim, o procedimento administrativo finda com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em cartório, onde deve-se proceder à prenotação, autuação e instauração do procedimento registral que resultará no registro do direito real de propriedade aos beneficiários com a abertura das matrículas dos respectivos lotes, nos termos do arts. 42 e 44 da Lei n. 13.465, de 2017 c/c arts. 40 e 42 do Decreto Federal nº. 9.310, de 2018.

3.1.1. Reurb titulatória *versus* Reurb plena

Conforme examinado anteriormente, o art. 10 da Lei nº. 13.465/2017, estabelece como alguns de seus principais objetivos da REURB ações relacionadas não à titulação dos ocupantes, mas à própria promoção de infraestrutura e urbanismo no núcleo, como dispõe em seu inciso I, a melhoria das condições urbanística e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, em seu inciso VI, a garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas e, em seu inciso VIII, o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 2017). Nesse sentido, a regularização fundiária plena precisa alcançar a todos os objetivos propostos, incluindo os supramencionados, para ser integral.

Assim, caracteriza-se como de crucial relevância para a análise desta pesquisa a observância da concepção de regularização fundiária sob o mero aspecto da titulação em contraponto ao conceito de regularização fundiária no âmbito integral, entendida aqui como REURB plena, que engloba não só os aspectos referentes à titulação dos moradores, mas também as medidas urbanísticas e sociais responsáveis por incentivar o desenvolvimento econômico da área, conforme objetivos gerais da REURB (dispostos no art. 10 da Lei nº. 13.465/2017), que não se resumem à entrega de títulos de propriedade e aos quais se visam concretizar para obter a efetividade da Lei nº 13.465/2017.

Seguindo a análise integral dos objetivos supramencionados, estabelecidos em lei no ordenamento jurídico pátrio, conclui-se que essa forma integral de regularização é alcançada quando atende ao tripé estruturado pela titulação (registro imobiliário), integração (infraestrutura) e permanência (geração de emprego e renda) dos ocupantes (BRASIL, 2017). Nesta senda, a citação de Hannah Arendt permite a compreensão da diferença entre o alcance da esfera da propriedade (titulação) e da esfera, efetivamente, da riqueza (melhoria social):

A profunda conexão entre o privado e o público, evidente em seu nível mais elementar na questão da propriedade privada, corre hoje o risco de ser mal interpretada em razão do moderno equacionamento entre a propriedade e à riqueza. De um lado, e a

inexistência de propriedade e a pobreza, de outro. Esta falha de interpretação é tão mais importuna quanto ambas, a propriedade e a riqueza, são historicamente de maior relevância para a esfera pública que qualquer outra questão ou preocupação privada, e desempenharam, pelo menos formalmente, mais ou menos o mesmo papel como principal condição para a admissão do indivíduo à esfera pública e à plena cidadania. É, portanto, fácil esquecer que **a riqueza e a propriedade, longe de constituírem a mesma coisa, têm caráter inteiramente diverso**. O atual surgimento, em toda parte, de sociedades real ou potencialmente muito ricas, nas quais ao mesmo tempo não existe propriedade, porque a riqueza de qualquer um dos seus cidadãos consiste em sua participação na renda anual da sociedade como um todo, mostra claramente quão pouco essas duas coisas se relacionam entre si (ARENDDT, 2007, p. 70-71, grifo nosso).

Nesse sentido, o desenvolvimento econômico, em qualquer concepção, é oriundo da junção entre o crescimento econômico e a melhoria na qualidade de vida, ou seja, deve incluir, para isso, “as alterações da composição do produto e a alocação de recursos pelos diferentes setores da economia, de forma a melhorar os indicadores de bem-estar econômico e social (pobreza, desemprego, desigualdade, condições de saúde, alimentação, educação e moradia)” (VASCONCELLOS; GARCIA, 1998, p. 205).

Ainda, segundo Sen (2000), ao mensurar o desenvolvimento econômico, é crucial considerar variáveis socioeconômicas, tais como o acesso à educação, a disponibilidade de serviços de saneamento e saúde, além da expectativa de vida. Em complemento, Silva (2020, p. 67), aduz que “ao tempo em que a Lei n. 13.465/2017 possui eficácia imediata, é importante que se tenha uma posição voltada ao pensamento presente-futuro”.

Deste modo, verifica-se que a concessão do título de propriedade aos ocupantes de determinado núcleo urbano informal consolidado não modifica, por si só, a realidade social da comunidade. É claro que este elemento é uma grande, significativa e valiosa conquista, a partir do qual se concretiza o direito à moradia, à segurança jurídica, à função social da propriedade e à valorização do imóvel. Contudo, apenas medidas de aprimoramento urbanístico e de infraestrutura permitem, de fato, a potencialização do crescimento e desenvolvimento econômico na localidade.

Nesta senda, os mecanismos que visam dar eficácia a essas ações estão dispostos nos artigos 33, § 1º, inciso I, e 41, inciso IV, da Lei nº. 13.465/2017, segundo os quais, respectivamente, “caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária” e a Certidão de Regularização deve conter “as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma” (BRASIL, 2017).

Assim, a REURB Titulatória refere-se ao processo de regularização fundiária centrado na obtenção do título de propriedade pelo ocupante do imóvel irregular, com base na legislação

discutida. Já a REURB Plena, norteadada por todos os objetivos gerais da REURB, abrange não apenas a titulação dos moradores, mas também a implantação de infraestrutura, promoção de melhorias urbanísticas, ambientais e na qualidade de vida, buscando uma abordagem mais abrangente para a reestruturação de áreas urbanas informais ao incluir ações para promover o desenvolvimento sustentável e a integração social nas áreas em questão. Assim, configura-se como o parâmetro, na presente pesquisa, para a análise da efetividade de aplicação da legislação de regularização fundiária urbana no estudo de caso específico.

3.2 As modalidades de REURB

Conforme dispõe o art. 13 da Lei nº. 13.465/2017 e o art. 5º do Decreto 9.310/2018, a Reurb compreende duas modalidades: Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na primeira hipótese. Nestes termos, observa-se:

[...] a REURB-E se dá pela exclusão. Ou seja, tudo que não estiver inserido dentro da REURB-S pode ser objeto de REURB-E. Desta forma, evidencia-se que, enquanto havia uma clara distinção em relação às modalidades na Lei Federal 11.799 de 2016, a lei de 2017 aproximou as duas modalidades, uma vez que a diferença conceitual entre ambas é basicamente o público ao qual as modalidades se destinam. No entanto, há diferenças que as afastam, principalmente em relação aos custos e os requisitos para sua realização. Enquanto, na REURB-S os custos para regularização dos assentamentos, como levantamento topográfico georreferenciado, estudo preliminar, estudo de impacto ambiental (REURB-E), etc, ficam por conta do Poder Público titular do imóvel, na REURB-E, os custos recaem sobre os beneficiários ou requerente privados, conforme dispõe o Art. 26, §1º, I do Decreto 9310 de 2018, que regulamenta a Lei 11.799 de 2017 (SILVA, 2022, p. 125).

Vale ressaltar que essa distinção visa exclusivamente, de acordo com o §5º do art. 13 da Lei 13.465/2017, “à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais”. Isto tendo em vista a isenção de custas e emolumentos dos atos registrais relacionados ao primeiro registro da Reurb-S (art. 13, §1º, Lei 13.465/2017).

Na hipótese de haver um núcleo habitacional que compartilha ambas as modalidades de Regularização Fundiária Urbana (REURB), isto é, que possui tanto ocupantes classificados como de baixa renda como aqueles não classificados, há a possibilidade de designação da modalidade como REURB Mista, sendo que a prevalência entre Social ou Específica servirá

como meio de orientar as atividades do Projeto de Regularização Fundiária e as demandas estipuladas pela administração municipal. Merece destaque, nesse contexto, o seguinte dispositivo da Lei 13.465/2017:

Art 13, § 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado. (BRASIL, 2017)

Cabe analisar que a REURB-S pode ser encarada, de certa maneira, como uma política pública indiretamente antirracista, vez que remonta ao cerne da origem dos núcleos urbanos informais consolidados, a saber, a abolição da escravatura sem a observância das necessidades sociais básicas – incluindo as condições de moradia – demandadas pela população negra recém liberta. Segundo discutido anteriormente, no Maranhão “os libertos abandonaram as fazendas e se instalaram nas terras desocupadas como posseiros” (FAUSTO, 1994, p. 220).

No caso prático a ser analisado mais adiante, os moradores eram majoritariamente negros e de baixa renda. Assim, a REURB-S funciona como uma tentativa de reparar ou, ao menos, minimizar os prejuízos oriundos de injustiças estruturais sistematizadas historicamente, garantindo segurança jurídica, incorporando os núcleos ao ordenamento urbano e dispensando custas cartorárias aos moradores classificados como de baixa-renda.

Embora o art. 13, da Lei 13.465/2017, tenha apresentado como modalidades de Regularização Fundiária a REURB-S e a REURB-E, verifica-se a existência de uma terceira qualificação abordada no art. 69 da mencionada Lei, conhecida como Regularização Fundiária Inominada (REURB-I):

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. (BRASIL, 2017).

De fato, a regularização fundiária considerada inominada não pode, rigorosamente, ser classificada como uma das modalidades da Regularização Fundiária, motivo pelo qual não houve a sua inclusão na lista exemplificativa da Reurb, conforme disposto no art. 13, I e II, da Lei 13.465/2017. Quanto sua natureza, tem-se que

Cunha (2019) advoga pela tese de que a Reurb inominada se trata **de um rito acelerado destinado a processar a regularização fundiária, que poderá ser empregado na Reurb-S e na Reurb-E**, uma vez que sua previsão legal está disciplinada nas “Disposições Finais e Transitórias”, tanto da Lei nº. 13.465/2017 (art. 69), quanto no Decreto nº. 9.310/2018 (art. 87). A legislação prevê quatro ritos para processar a regularização (CÂMARA, 2021, p. 45, grifo nosso).

Trata-se, na verdade, de uma excepcionalidade devidamente estabelecida por lei, que possibilita ao interessado, seja individual ou coletivamente, realizar a regularização de sua propriedade diretamente no respectivo Cartório, sem a obrigação de apresentar o CRF pelo Município. Esse procedimento considera o fato consumado e a consolidação do aspecto social, conforme destacado pelo § 2º do art. 69 do mencionado código.

A finalidade desse dispositivo é, portanto, desburocratizar e agilizar a regularização fundiária de consideráveis contingentes populacionais que se formaram ao longo do tempo, consolidados muito antes da entrada em vigor da Lei Nacional de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/1979). Essa medida baseia-se, principalmente, no crescimento populacional como um fato social resultante do êxodo rural.

3.3 Procedimentos aplicáveis para a efetivação da Lei nº 13.465/2017

O artigo 15 da Lei Federal nº 13.465/2017 prevê de forma exemplificativa diversos institutos jurídicos que podem ser aplicados para regularizar um imóvel urbano, *in verbis*:

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:
 I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
 II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
 III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) ;
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) ;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda. (BRASIL, 2017).

O presente tópico, entretanto, tem como enfoque três destes institutos, não por excluir a aplicabilidade e a pertinência dos demais institutos previstos, mas por aprofundar-se nas três possibilidades trazidas de forma direta e incidental pela Lei Federal 13.465/2017, a saber, a demarcação urbanística (arts. 19 a 22), a legitimação fundiária (arts. 23 e 24) e a legitimação de posse (arts. 25 a 27).

Conforme Silva (2020, p. 67), no âmbito da Lei nº 11.977/2009, a demarcação urbanística “era procedimento prévio a efetivação dos demais instrumentos”. Nesse contexto, como a própria denominação sugere, a demarcação urbanística envolve a delimitação espacial e a identificação das áreas urbanas informais passíveis de regularização, se configurando como o primeiro passo para a intervenção e posterior regularização fundiária, permitindo o mapeamento preciso das regiões a serem beneficiadas e possibilitando a notificação de eventuais proprietários de direitos reais sobre a área. De acordo com Silva (2020, p. 73), o referido deve ser instruído com

levantamento planimétrico e memorial descritivo da área a ser demarcada, com suas medidas lineares, georreferenciamento, confrontações, matrículas, proprietários identificados e não identificados, [...] planta de sobreposição do imóvel (SILVA, 2020, p. 73).

Após o saneamento da etapa de notificações, encaminha-se o auto de demarcação urbanística para o “Álbum Imobiliário para ser averbado nas matrículas competentes, contemplando suas informações, além da área total a ser regularizada, perímetro e a existência de áreas cuja identificação reste prejudicada em razão dos anteriores registros” (SILVA, 2020, p. 74). Vale destacar que:

Tem-se o instrumento da demarcação urbanística (arts. 19 a 22), o qual se consubstancia em ato da Municipalidade com fins de identificar imóveis públicos e privados localizados em núcleo urbano informal. Além disso, essa identificação alcança seus titulares registrais, de modo que, obtendo sua anuência, possa ser averbada na respectiva matrícula a regularização fundiária nos moldes propostos pelo Município (SILVA, 2020, p. 68).

Ainda de acordo com o referido autor (SILVA, 2020, p. 69), esse instituto perdeu o campo de atuação na perspectiva da Lei n.º. 13.465/2017, em razão dos outros dois institutos jurídicos aplicáveis a REURB, analisados a seguir. Por sua vez, a legitimação de posse envolve a confirmação legal da posse exercida pelo ocupante sobre o imóvel, tendo como premissa “conferir título de posse, por ato exclusivo do Poder Público, com identificação dos ocupantes, sobre imóvel urbano particular objeto da Reurb, contemplando o tempo e a natureza da mesma” (SILVA, 2020 p. 71).

Dessa forma, esse instrumento permite a regularização da ocupação, mesmo que não seja possível conceder a propriedade plena imediatamente, sendo uma forma de reconhecimento legal da permanência do ocupante na área. Nesses termos, há a “conversão automática em propriedade (art. 25, *caput*) quando passados cinco anos de seu registro, desde que atendidas às disposições do art. 183 da CRFB/88 (art. 26, *caput*)” (SILVA, 2020 p. 71).

A Legitimação Fundiária é caracterizada “de caráter singelo e célere, todavia com aplicabilidade abrangente, sendo modalidade de aquisição originária aplicável em áreas públicas e privadas, exclusivamente no âmbito da REURB” (SILVA, 2020, p. 74). Trata-se do instituto jurídico inovador trazido pela Lei n.º 13.465/1017 pelo qual se reconhece e legaliza a posse de um ocupante, conferindo-lhe a titularidade formal do imóvel por meio da emissão de um título de propriedade. Nesse contexto, ressalta-se que “é uma exceção ao princípio da continuidade, se tratando de um direito novo, autônomo e livre de qualquer ato negocial pretérito” (SILVA, 2020, p. 69).

Esse instituto busca regularizar situações de posse precária, conferindo segurança jurídica aos ocupantes por meio de ato do poder público àquele que detiver em área (pública ou privada), como sua, unidade imobiliária com destinação urbana e integrante de núcleo urbano informal consolidado em data anterior a em 22 de dezembro de 2016, de acordo com o marco temporal previsto pelo art. 23, *caput*, da Lei n.º 13.465/2017.

Segundo Silva (2020, p. 70), este instituto também é compreendido como um meio termo entre a legitimação de posse e a usucapião e se preocupa não apenas com o âmbito da

individualidade, mas com o todo, vez que é instruído com o projeto de toda a área objeto da REURB. Assim, é compatível com a regularização fundiária urbana coletiva.

Nesse sentido, destaca-se que, na Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a Legitimação Fundiária é concedida ao beneficiário que preencher cumulativamente as condições indicadas no art. 23, §1º, da Lei n. 13.465/2017, dentre as quais: a) o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; b) o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e c) em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação (BRASIL, 2017). Por fim, cabe salientar acerca deste instituto que:

Embora a legitimação fundiária seja um instrumento de vanguarda, pois confere ao beneficiário um modo de aquisição originária do direito real de propriedade pública ou privada ocupada em área objeto de regularização fundiária, pesa sobre esse instituto a alegação de inconstitucionalidade, uma vez que excepcional a regra constitucional da vedação de usucapião de imóveis públicos (art. 183, §3.º, da CRFB/88), o regime de usucapião de imóveis privados (art. 183, caput, da CRFB/88) e a exigência de prévia e justa indenização para desapropriação por necessidade ou utilidade pública (art. 5.º, XXIV, da CRFB/88). (CÂMARA, 2021, p. 50).

Os institutos discutidos são ferramentas da REURB utilizadas para regularizar áreas urbanas informais, proporcionando segurança jurídica, melhorias nas condições de vida e promovendo o desenvolvimento sustentável dessas regiões. Em síntese, a demarcação urbanística serve como instrumento de apoio, ao passo que as legitimações fundiária e de posse funcionam como instrumentos de titulação.

Ante o exposto, as principais diferenças entre os dois últimos consistem na área sobre a qual estes podem ser aplicados e no momento em que é, de fato, conferida a propriedade aos ocupantes. Nessa conjuntura, ambos podem ser utilizados para a regularização de áreas particulares, mas apenas a legitimação fundiária é cabível sobre áreas públicas. Ademais, a propriedade é concedida de forma automática com a legitimação fundiária, enquanto na legitimação de posse, só é verificada a conversão em propriedade após cinco anos do registro do título concedido.

3.3.1 A REURB na perspectiva da atuação municipal

Observa-se nas legislações em comento, a saber, Lei Federal n.º. 13.465/2017 e Decreto Federal n.º. 9.310/2018, significativa ênfase à autonomia municipal. Em vista disso, verifica-se a possibilidade de haver legislação municipal própria que verse sobre determinados aspectos da

matéria de forma adaptada às suas realidades, desde que compatível aos ditames dispostos em âmbito federal. Isso proporciona flexibilidade para a adaptação das estratégias de regularização de acordo com as demandas específicas de cada município, levando em conta fatores como características socioeconômicas, culturais e urbanísticas.

No entanto, com o objetivo de simplificar a promoção desta importante política pública e dotá-la de eficácia, apesar de relevante, a edição de lei municipal que trate sobre as peculiaridades do procedimento de regularização fundiária na urbe não seja obrigatória, conforme a Lei nº 13.465/2017:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana. (BRASIL, 2017).

Ademais, seguindo a análise sobre a autonomia municipal, convém destacar o art. 11, §1º, da Lei 13.465/2017, segundo o qual “para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios” (BRASIL, 2017). Nesse mesmo sentido de ênfase à autonomia, tem-se o art. 6º do Decreto nº. 9.310/2018, *in verbis*:

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quintuplo do salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2018).

No caso do artigo supracitado, por exemplo, o Decreto confere liberdade para que o Município estabeleça seus próprios parâmetros no que concerne os critérios de classificação em baixa-renda, desde que respeite o limite federal de até cinco salários-mínimos para a caracterização da Reurb de interesse social, modalidade a ser discutida de forma mais contundente no capítulo seguinte.

Ademais, a atuação municipal é revestida não só de autonomia, mas também de verdadeiro protagonismo no procedimento de regularização fundiária urbana, haja vista sua competência exclusiva na classificação da modalidade, aprovação do projeto de regularização e emissão de certidão de regularização fundiária, conforme atesta a Lei nº. 13.465/2017:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF. (BRASIL, 2017).

Dessa forma, o município se torna o ator principal na definição e condução das estratégias de regularização, considerando suas peculiaridades locais. Em síntese, a Lei de REURB consolida a autonomia municipal como um pilar fundamental, reconhecendo a capacidade dos municípios em liderar e implementar processos de regularização fundiária urbana de forma contextualizada e alinhada com as demandas e características de suas realidades. Assim, há um fortalecimento da descentralização das ações, promovendo uma gestão mais eficaz e adaptada à diversidade presente no âmbito urbano brasileiro.

4 CASO PRÁTICO: LEI 13.465/2017 APLICADA AO BAIRRO “TODOS OS SANTOS”, LOCALIZADO EM PAÇO DO LUMIAR/MA

Nesse último capítulo, objetiva-se investigar a efetividade da Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº. 9.310, de 15 de março de 2018, no estudo de um caso concreto, cujo objeto é a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) do núcleo urbano informal consolidado denominado Todos os Santos, localizado no Município de Paço do Lumiar/MA. Neste sentido, faz-se necessário analisar o procedimento aplicado, examinar as características do bairro e perfil social dos moradores e quais foram as principais implicações da aplicação da Regularização Fundiária na vida social comunitária, incluindo no período pós-titulação dos moradores.

Como antes examinado, o modo acelerado e desordenado como o processo de urbanização no Brasil ocorreu, associado ao valor expressivo da aquisição de um imóvel, fez com que a situação de irregularidade fundiária se consolidasse como um traço marcante nas cidades brasileiras, como é o caso de Paço do Lumiar/MA.

O Município de Paço do Lumiar, por meio da Comissão de Regularização Fundiária vinculada à Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo-SEMIU, desenvolve ações para a concretização da política pública de regularização fundiária, com fundamento na Lei Municipal nº. 282/2002, que autoriza ao chefe do Poder Executivo municipal conceder gratuitamente o título de propriedade de imóveis nas áreas de ocupação (Anexo I), na Lei Municipal nº. 823/2020, que dispõe sobre a regularização fundiária do Município de Paço do Lumiar/MA

(Paço do Lumiar, 2020) e na Portaria nº. 3.720/2020, que institui a Comissão de Regularização Fundiária Urbana no Município de Paço do Lumiar/MA, composta por técnico de topografia, engenheiro, assistentes sociais e advogados, conforme art. 2º do decreto (PAÇO DO LUMIAR, 2020).

Neste sentido, destaca-se que a atuação da Comissão de Regularização Fundiária, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA, é de suma importância para a realidade urbana desse Município, de modo que, conforme análise dos arquivos físicos presentes no setor, acessados durante esta pesquisa, foi possível constatar que mesmo dada sua criação como relativamente recente, com o advento do Decreto Municipal nº. 3.720/2020, a referida comissão possui em seu acervo processos administrativos coletivos de interesse social para fins de moradia relativos à 45 núcleos urbanos informais consolidados, dos quais 13 já foram concluídos (bairros Cidade de Paço, Sol Nascente, Lima Verde – Loteamento do Padre, Todos os Santos, Cohabiano X, Morada Nova, Manaíra, Menino Gabriel, Alto Paranã I, Alto Paranã II, Alto Paranã III, Cordeiro e Nova Vida) e outros quatro (bairros Tendal, Vila Cafeteira, Montanha Russa e Mojó) se encontram nas últimas etapas da REURB, estando pendentes apenas expedição e registro da CRF.

No presente estudo de caso, examina-se o procedimento de REURB aplicado à comunidade denominada Todos os Santos. O referido bairro foi qualificado como núcleo urbano informal consolidado, tendo em vista o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos.

A análise do caso foi possibilitada pela pesquisa documental com coleta de dados sobre fontes primárias, tais como 288 de cadastros socioeconômicos de moradores beneficiários da REURB, planta, foto satélite e o Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana nº. 1106/2020 – REURB/SEMIU, relativo ao núcleo urbano Todos os Santos, todos documentos disponíveis na Comissão de Regularização Fundiária vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA, de modo que o acesso ao acervo foi imprescindível para o fomento do estudo e análise do caso prático de aplicação da REURB. Ainda, a oportunidade de entrevistar pessoalmente a liderança da comunidade, isto é, a presidente da Associação de Moradores do bairro, proporcionou uma perspectiva mais interna e aguçada acerca do alcance da política de regularização.

4.1. O núcleo urbano Todos os Santos

Segundo a entrevista realizada com a presidente da Associação de Moradores, o bairro em foco apresenta uma história complexa de ocupação, cujo início não foi precisamente datado, mas cuja ocupação da entrevistada na região remonta a 2008. Ela destacou que um conflito possessório ocorrido na comunidade Menino Gabriel, também em Paço do Lumiar/MA, que resultou no despejo forçado e derrubada da moradia de diversas famílias, serviu como catalisador para a mobilização dessas comunidades em prol da regularização fundiária.

O embate em Todos os Santos, por sua vez, não chegou a ser judicializado, mas foi marcado por tensões iniciais – a comunidade se consolidou sobre um loteamento de propriedade particular. Contudo, um processo de conciliação foi iniciado, culminando em um acordo formalizado extrajudicialmente pela Defensoria Pública Estadual do Maranhão (DPE/MA), em consonância ao objetivo da REURB, disposto no art. 10 da Lei 13.465/2017, V, segundo o qual se deve “estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre estado e sociedade”, aspiração essa que se verificou efetiva no caso em questão.

No acordo, a empresa loteadora comprometeu-se a não demolir casas, reconstruir a sede da associação em alvenaria, instalar um poço artesiano e doar encanamento para garantir o acesso à água nas residências. Tal relato contribui para uma compreensão mais abrangente do contexto e das dinâmicas sociais envolvidas, fornecendo subsídios valiosos para a discussão sobre o procedimento de Reurb aplicado no bairro. A líder comunitária destacou, ainda, que a denominação do bairro resulta do fato da nomeação das vias fazerem referência a nomes de santos: Rua São Cosme e São Damião, Rua São Luís, Avenida São Luís, Rua São Bartolomeu, Rua São Miguel, Rua São Mateus, Rua São Paulo, Avenida São Benedito, Rua São Pedro, Avenida São José. São exceções apenas duas vias que traçam limites com outro bairro, a saber, Avenida Dohiara e Rua Mestre de Obras.

Em vista da desigualdade social e segregação socioespacial presente na história das periferias no Brasil, a Regularização Fundiária visa a melhoria na qualidade de vida dos ocupantes com base na defesa dos direitos sociais. Para isso, é necessário que se conheça o perfil social de tais ocupantes. Destaca-se que o cadastro socioeconômico para fins de regularização fundiária aplicado no procedimento *in casu* tem o objetivo coletar as informações pessoais dos ocupantes, incluindo, dentre outros fatores, dados como a renda familiar, o tipo de edificação do imóvel, os serviços públicos disponíveis próximos à moradia, a existência ou não de infraestrutura básica.

Nesse sentido, o Município de Paço do Lumiar/MA, por meio da atuação de Comissão de Regularização Fundiária, aplicou efetivamente o cadastramento social dos moradores, cujo

início se deu ao dia 3 de agosto de 2020, de acordo com o relatório carreado no processo administrativo de REURB do núcleo urbano em questão. Destaca-se que, conforme análise do referido relatório social carreado ao procedimento administrativo em questão, esse cadastramento fora realizado diretamente no núcleo urbano, o que reforça o acesso dos moradores à política de regularização e efetiva, na prática, que os direitos advindos do título de propriedade possam chegar até eles.

Posteriormente, foi realizada a execução do trabalho de topografia, incluindo o mapeamento e georreferenciamento não só da área como um todo, mas de cada lote, que contou devidamente com memorial descritivo e planta georreferenciada individualizados. De acordo com as declarações no bojo do relatório social do procedimento administrativo, o bairro Todos os Santos abrange uma área de 130.899,22 m², divididos em 376 lotes, 20 quadras, quatro avenidas e oito ruas, conforme demonstrado na Figura 1:

Figura 1 – Planta baixa do bairro Todos os Santos



Fonte: Paço do Lumiar/MA. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo. Comissão de Regularização Fundiária. Planta Baixa do bairro Todos os Santos. 2021. Mapa. Arquivo Físico.

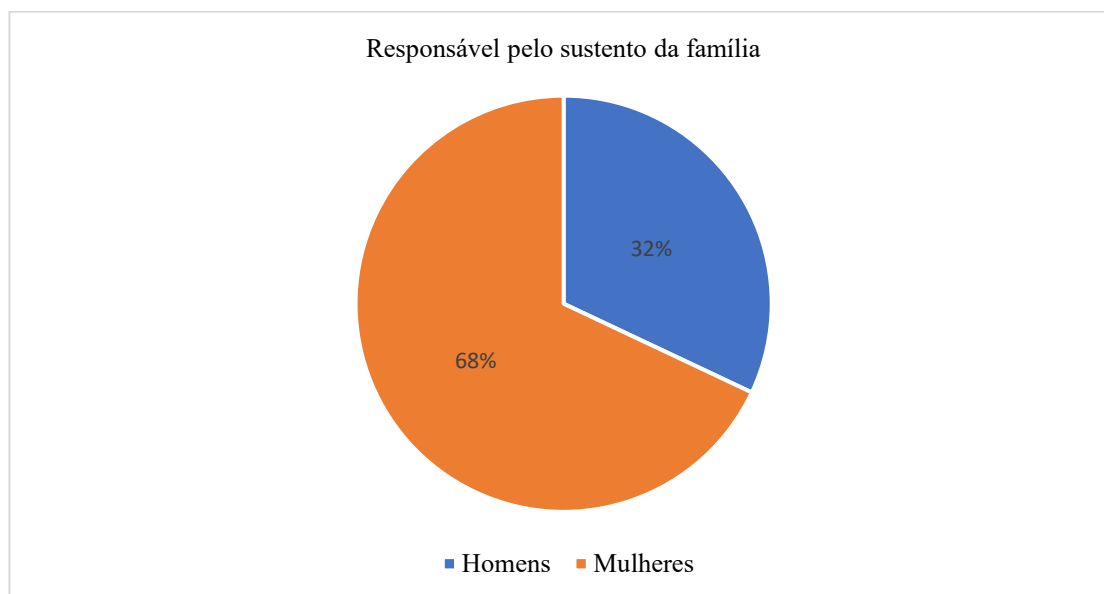
4.2. O perfil dos moradores

As informações obtidas a partir dos cadastros sociais, realizados *in loco*, são de extrema importância para as outras etapas da regularização, já que é por meio destas que se torna possível diagnosticar as carências sociais e estruturais do bairro, permitindo o mapeamento sobre quais próximas ações referentes à organização urbanística, social e ambiental o poder público deverá assegurar a esse centro urbano.

Tendo em vista essas informações, foi possível definir o perfil estrutural e social com base na análise dos dados preenchidos nos cadastros sociais dos 288 ocupantes do bairro Todos os Santos que tiveram as matrículas individualizadas de seus imóveis registradas junto da CRF.

Passa-se à análise das informações obtidas a partir da coleta de dados dos cadastramentos. Nesse sentido, verifica-se a predominância da mulher enquanto chefe familiar, ou seja, principal responsável pelo sustento da família, conforme observa-se no Gráfico 1.

Gráfico 1 – Gênero do chefe de família da unidade familiar



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Nesse contexto, o termo chefe de família se refere à autoridade de domicílio que é responsável pelos negócios da família e, na maioria dos casos, a mais importante fonte de renda e sustento. Com base nas informações coletadas, foi possível observar que as mulheres chefes de família são predominantes no bairro Todos os Santos, estando presentes em 68% dos casos

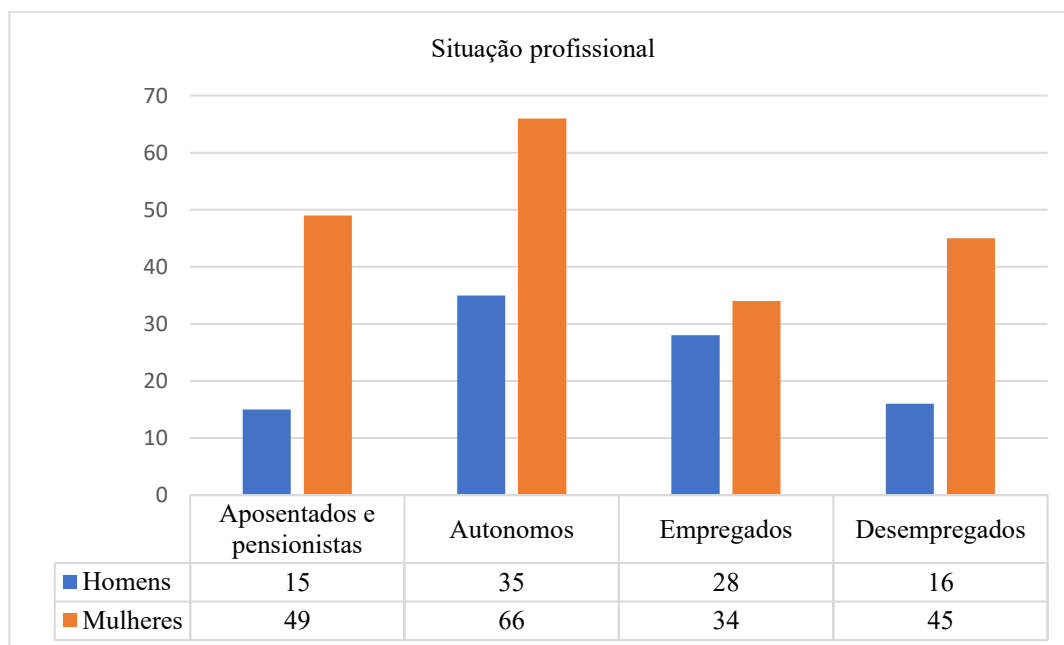
frente aos 32% dos homens, sendo este número em grande parte representado por mulheres mães, de acordo com a composição familiar colhida nos cadastramentos acessados, observando-se a importância das habitações regularizadas para a família.

Logo, faz-se importante mencionar que se observou o protagonismo feminino na titularidade dos imóveis, em consonância ao inciso XI do art. 10, Lei 13.465/2017, segundo o qual deve-se “conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher”. Em outras palavras, tem-se a moradia como bem familiar.

Cabe salientar que, quanto à situação profissional dos chefes de família, essa se constitui em sua maioria por mulheres autônomas, sem vínculos empregatícios (tais como vendedoras e diaristas principalmente), seguidas pelas desempregadas, que dependem exclusivamente de programas sociais de auxílio do governo, logo após por aposentadas e pensionistas, e, por último, em sua minoria, por um grupo de empregadas formais.

Em contrapartida, os chefes de família constituídos pela figura masculina são compostos em sua maioria por homens autônomos, seguido dos aposentados e pensionistas, desempregados e, em minoria, empregados formais, conforme o Gráfico 2.

Gráfico 2 – Situação profissional dos chefes de família



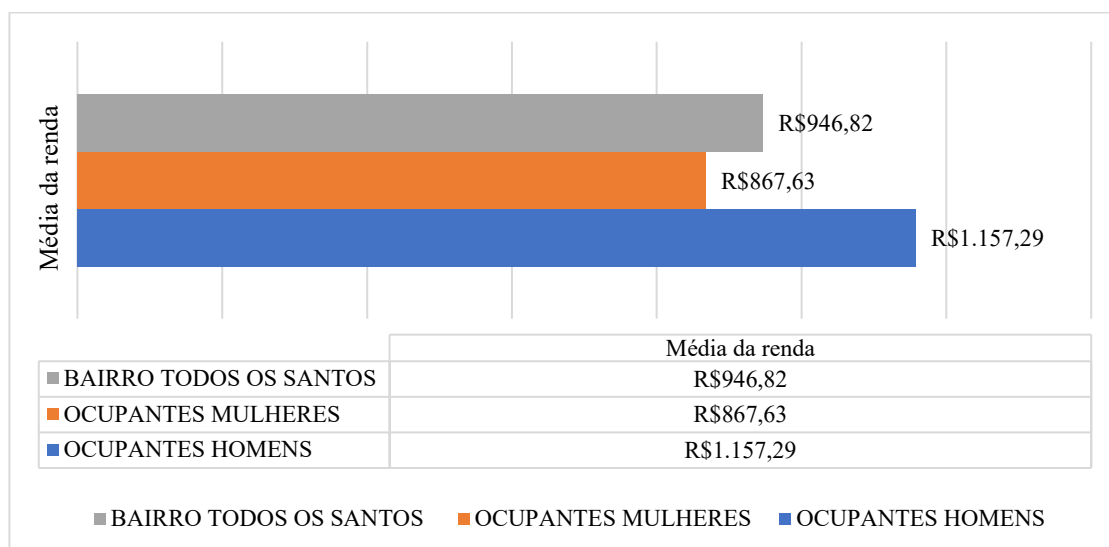
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O baixo índice de empregos formais dentre os moradores do bairro reflete a integração social da insuficiente comunidade à vida urbana. Tendo em vista que a renda *per capita* serve como indicador do desenvolvimento econômico pretendido pela REURB plena, cumpre

ressaltar, ainda, que, em relação à chefia da família e fonte de renda, foi possível obter a média *per capita* do bairro (Gráfico 3), seguida da renda *per capita* por família (Gráfico 4).

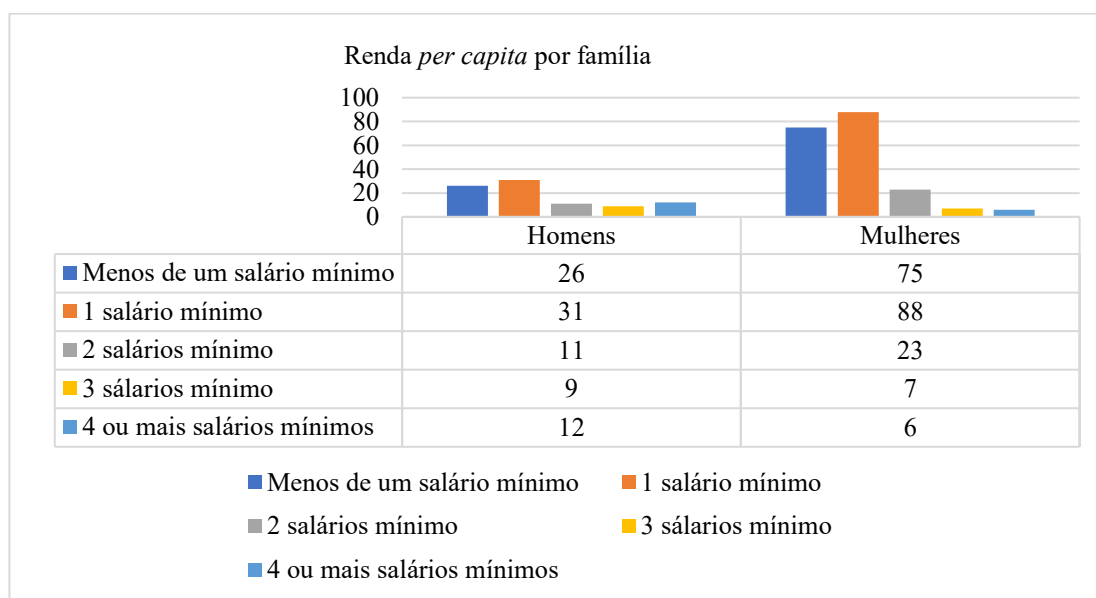
Assim, a renda *per capita* do bairro é um dos indicadores de desenvolvimento socioeconômico da região. Sua média foi obtida com a divisão da renda *per capita* familiar pelo número de famílias que realizaram o cadastro social.

Gráfico 3 – Renda *per capita* do bairro



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Gráfico 4 – Renda *per capita* por família

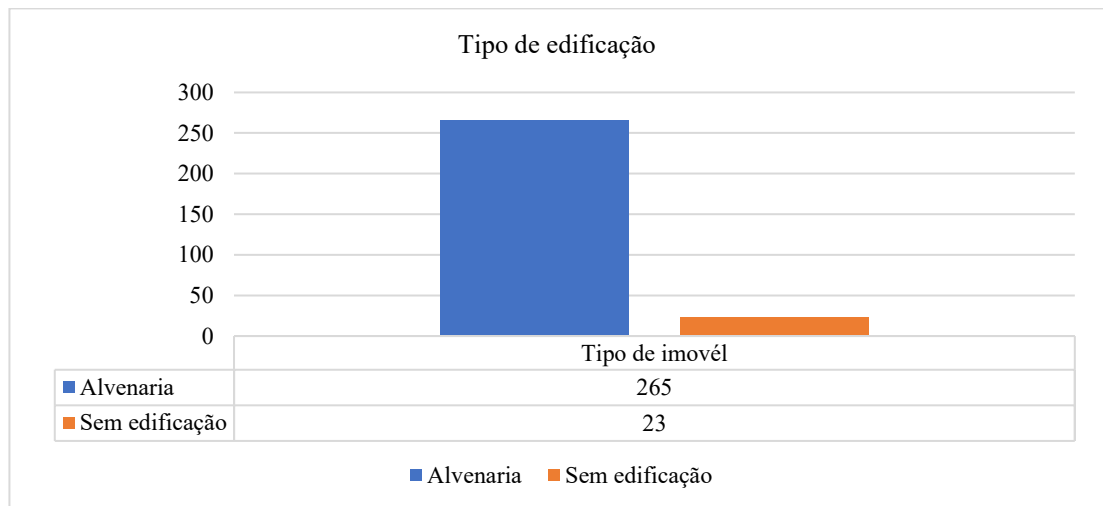


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Desse modo, observa-se que 101 famílias vivem com menos de um salário mínimo por mês, 119 famílias com um salário, 34 com dois, 16 com três e 18 famílias com quatro ou mais.

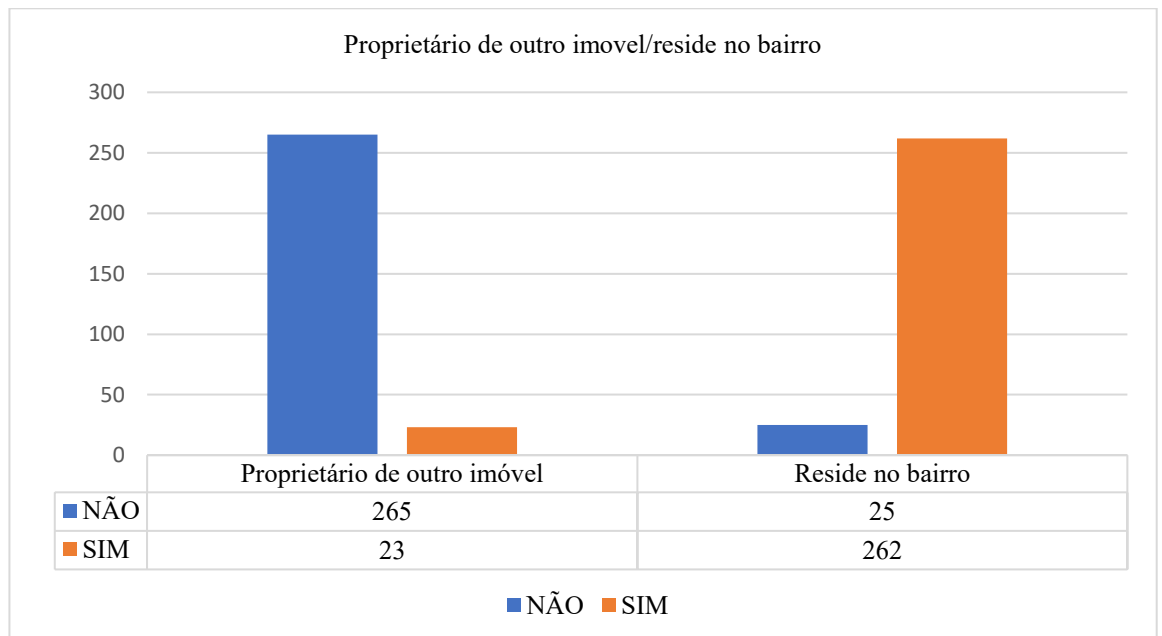
Com base nos dados presentes nos cadastramentos foi possível definir, também, a organização estrutural do bairro, abarcando aspectos como o tipo de edificação dos imóveis, a existência de outro imóvel que já conste em sua propriedade, bem como a informação se o beneficiário reside ou não no imóvel em processo de regularização, além do saneamento básico presente na localidade, como observado nos Gráficos 5 a 7.

Gráfico 5 – Tipo de edificação dos imóveis



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Gráfico 6 – Ocupantes que são proprietários de outro imóvel/residem em outro núcleo



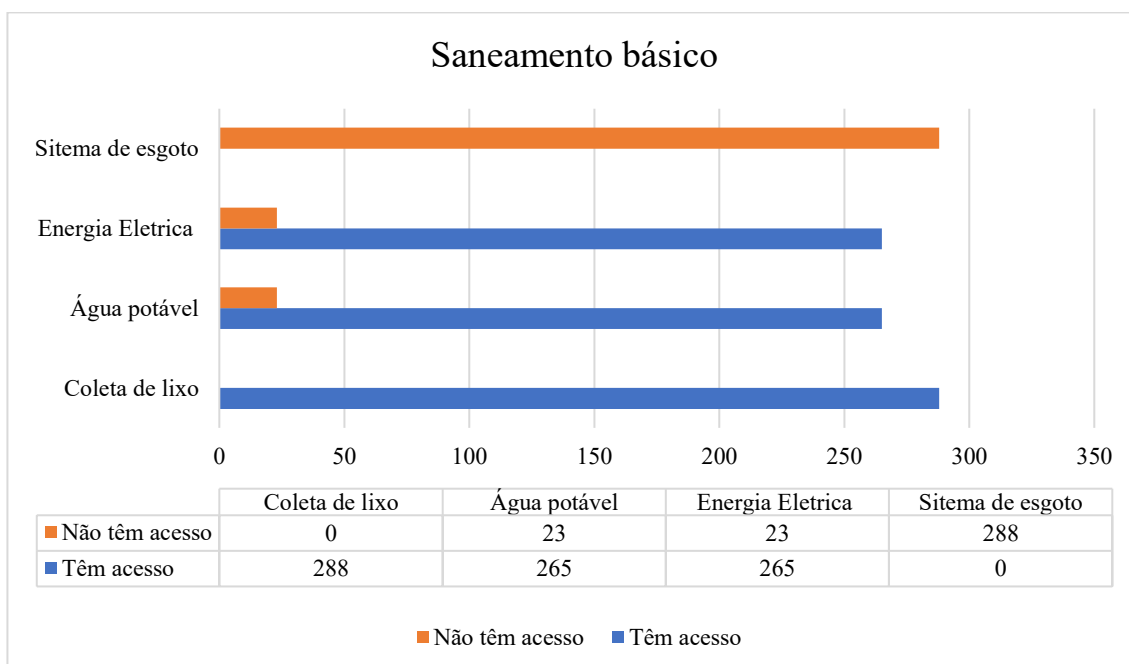
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Adiante, no que tange o saneamento básico, ressalta-se que todos os ocupantes que têm área construída, residentes ou não no centro urbano estudado, têm acesso à água potável e

energia elétrica por meio do sistema distribuição de seus fornecedores (água pela empresa concessionária BRK ambiental e energia pela empresa Equatorial Energia MA).

A respeito da coleta de lixo, todos os moradores têm acesso, entretanto, com relação ao sistema de esgoto, este é inexistente na região, sendo utilizado o sistema de fossa particular, no qual cada morador possui a sua. Essas informações estão ilustradas no Gráfico 7.

Gráfico 7 – Saneamento básico no bairro



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A partir das informações apresentadas nos cadastros sociais, pode-se perceber que, apesar do bairro Todos os Santos ser um bairro antigo e ter sido, em sua maior parte, loteado por uma empresa particular, houve também a ocupação informal, fenômeno presente em centros urbanos periféricos cuja maioria da população é de baixa renda.

Neste sentido, observou-se que a média *per capita* por família (Gráfico 4) as configura como de baixa renda, de modo que 87,88% das famílias recebem menos ou até 2 salários mínimos, em contrapartida aos 11,72% que recebem 3 ou mais e apenas 0,4% que ultrapassam o quántuplo salário mínimo vigente no país (sendo classificados nos parâmetros do procedimento da modalidade de REURB-E). Tais fatores resultam na média *per capita* do bairro (Gráfico 3), de R\$946,82 por família.

Conforme o acervo de documentos disponíveis na Comissão de Regularização Fundiária, o primeiro evento de entrega de títulos de propriedade extraído do procedimento de regularização no bairro Todos os Santos, ocorrido no final de 2021, beneficiou o total dos 288

moradores analisados que realizaram o cadastro social em data anterior ao registro da Certidão de Regularização Fundiária de Interesse Social do bairro Todos os Santos, isto é, o instrumental que colhe informações socioeconômicas e possibilita a identificação dos ocupantes a partir dos dados pessoais para fins de regularização fundiária e posterior emissão de títulos de propriedade.

Inicialmente, apenas os moradores que realizaram o cadastro social antes do registro da CRF recebem o título de propriedade, porém uma vez iniciado o processo de regularização, todos os lotes do bairro estão inclusos. Assim, conforme verificado nos autos do Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana nº. 1106/2020 – REURB/SEMIU, as matrículas individuais correspondentes aos lotes sem beneficiários cadastrados são abertas em nome do próprio Município, facilitando a regularização para os moradores não contemplados.

Dessa forma, os beneficiários remanescentes da REURB, ou seja, aqueles ocupantes que realizaram o cadastramento junto à Comissão de Regularização Fundiária em data posterior ao encaminhamento da CRF para registro também são beneficiados. Na ocasião do envio para registro dos lotes remanescentes em cartório, dispensa-se a apuração de área remanescente da matrícula, conforme art. 42, §5º, e art. 44 do Decreto Federal nº. 9.310/2018:

Art. 42. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 5º Quando o núcleo urbano regularizado abranger imóveis ainda não matriculados, será aberta matrícula que refletirá a situação da área ocupada pelo núcleo regularizado, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

Art. 44. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou de área remanescente. (BRASIL, 2018).

Assim, o encaminhamento da listagem dos ocupantes remanescentes do bairro Todos os Santos ao cartório, nos termos do art. 21, V, Lei nº 13.465/2017, instruída com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos, resultou no segundo evento de entrega de títulos de Todos os Santos no Município, ocorrido durante a construção da presente pesquisa (2023), abrangendo todas as famílias remanescentes e tornando todos os 376 lotes do bairro cem por cento regularizados, razão pela qual atesta-se a efetividade da aplicação dos procedimentos norteados pela Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018 quanto à titulação dos ocupantes no presente estudo de caso.

4.3. O procedimento administrativo de REURB no bairro Todos os Santos

No caso aplicado, o requerimento de REURB foi feito pelo próprio Município de Paço do Lumiar/MA, por meio da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo-SEMIU e da Comissão de Regularização Fundiária, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 14, I, da Lei Federal nº. 13.465/2017 e art. 7º, I, do Decreto Federal nº. 9.310/2018, resultando na instauração de ofício do Processo Administrativo nº. 1106/2020 – REURB/SEMIU, com o objetivo de promover a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no núcleo urbano informal consolidado denominado Todos os Santos.

Conforme verificado nos documentos que nortearam o estudo, a decisão instauradora de abertura do processo administrativo, contida na CI Nº. 10/2020-REURB/SEMIU (Anexo III), foi justificada por autoridade competente nos seguintes termos:

No caso dos autos, a área objeto da Regularização Fundiária Urbana é o bairro denominado “TODOS OS SANTOS”. Trata-se de núcleo urbano informal consolidado, em razão do tempo da ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias avaliadas pela Comissão de Regularização Fundiária vinculada por esta Secretaria Municipal. Destaca-se que as referidas áreas são núcleos urbanos informais consolidados, ocupados predominantemente por população de baixa renda, caracterizando-se o interesse social da regularização fundiária, nos termos do art. 30, inc. 1, §1º, da Lei Federal n.13.465/2017 e art. 23, inc. 1, §1º, do Decreto Federal n. 9.310/2018.

A SEMIU, no uso de suas atribuições legais, classifica a presente Regularização Fundiária na modalidade de Interesse Social, tendo em vista o núcleo urbano informal ser ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos dos arts. 13, inciso I, 30, §1º, da Lei n. 13.465/2017[...]

Diante do exposto e com objetivo de concretizar o processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no núcleo urbano informal “TODOS OS SANTOS”, determino a abertura de Processo Administrativo.

Por fim, encaminhem-se os autos à Coordenação de Regularização Fundiária, para providenciar a documentação exigida pela Lei 13.645/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, assim como apurar a viabilidade jurídica da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (Paço do Lumiar/MA, 2020).

De acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização fundiária de interesse social é aplicável em núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato ao Poder Executivo municipal ou distrital. Essa classificação foi possibilitada por meio da aplicação dos cadastros sociais aos ocupantes do núcleo, por meio dos quais a coleta de dados socioeconômicos fora realizada. Dessa forma, conhecendo a realidade da comunidade e de seus moradores, a aplicação Regularização Fundiária no caso em questão se deu na modalidade de Interesse Social, tendo em vista tratar-

se de núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos do art. 13, inc. I da Lei n. 13.465/2017, *in verbis*:

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;

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. (BRASIL, 2017).

Como discutido, de acordo com os art. 31, da Lei n.º. 13.465/2017 e art. 24 do Decreto n.º. 9.310/2018, uma vez instaurada a REURB, caberá ao poder público proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado. Nestes termos, por meio do Edital de Notificação n.º 11/2020 (Anexo IV) e da postagem de notificação individual com aviso de recebimento, foi oportunizado aos titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados que apresentassem manifestação acerca do procedimento administrativo em questão.

Decorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do edital no Diário Oficial do Município e do recebimento das notificações, não foi apresentada qualquer manifestação contrária ao prosseguimento do processo de REURB, razão pela qual ficou reconhecida a anuência e a perda do eventual direito de que os notificados titularizassem sobre o imóvel objeto da Regularização Fundiária, nos termos do art. 31, §1º, §5º e §6º da Lei Federal 13.465/2017 e art. 24, §1º, §5º e §6º do Decreto Regulamentador 9.310/2018.

Cabe ressaltar que, no caso prático em questão, conforme análise do parecer jurídico carreado aos autos, os lotes objetos da Reurb-S, por não estarem situados em área de riscos geotécnicos, de inundações, em área de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, foi dispensada a elaboração de estudo técnico ambiental e para situação de risco, conforme previsão dos art. 4, § 4º e art. 30, VII e VIII, do Decreto Federal n.º. 9.310/2018.

No mesmo sentido, por possuir infraestrutura essencial implementada, isto é, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar, abastecimento de água potável coletiva, transporte público e moradias de alvenaria, fora dispensada a apresentação de cronograma físico e termo de compromisso, nos termos do art. 30, §1º, do Decreto Federal n.º. 9.310/2018.

Observa-se, portanto, que por meio do Processo Administrativo foram seguidas todas as fases da REURB, conforme dispõe o art. 21, do Decreto Federal n.º. 9.310/2018, culminando na expedição da CRF (Anexo V) pelo Município, carreada com a listagem dos ocupantes, e

registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis da unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, no caso, de Paço do Lumiar/MA.

Por fim, na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do estudo de caso em questão, objeto do Processo Administrativo nº 1106/2020 – REURB/SEMIU, o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre objeto da REURB aplicado foi o da Legitimação Fundiária, conforme art. 15, inc. I, da Lei n. 13.465/2017, aplicado, por ato do poder público, aos beneficiários que atenderam as condições estabelecidas na Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto Federal nº. 9.310/2018.

Desse modo, com o registro da CRF, foi aberta matrícula-mãe do bairro (Anexo VI), contemplando toda a área demarcada urbanisticamente referente à poligonal do núcleo Todos os Santos, bem como abertura de matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, nos termos do art. 50, do Decreto Federal nº. 9.310/2018. Aquelas unidades desocupadas alcançadas pela REURB tiveram suas matrículas abertas em nome do Município de Paço do Lumiar/MA, conforme art. 52, do Decreto Federal nº. 9.310/2018. Em atendimento ao princípio da especialidade, adotou-se o memorial descritivo georreferenciado apresentado com o projeto de regularização fundiária, o qual fora averbado na matrícula do imóvel, conforme art. 44, do Decreto Federal nº. 9.310/2018.

Nesse sentido, conforme examinado adiante no estudo de caso, acerta Silva (2020, p.72) quando atesta que “conforme se pode observar da análise conceitual dos instrumentos de regularização fundiária, sob a égide da Lei n. 13. 465/2017, resta comprovado o seu caráter célere, simplificado e a tendência de efetividade, ao menos no que toca à titulação”.

Por não se limitar apenas aos aspectos jurídicos da entrega do documento de propriedade, a regularização abrange também, conforme discutido anteriormente, medidas urbanísticas, ambientais e sociais que visam a garantia do direito à moradia, ao saneamento básico, infraestrutura, serviços públicos, trabalho e lazer para essa população que se localiza nos centros urbanos contemplados, cabendo ao poder público assegurar esses direitos.

Nessa perspectiva, após a titulação dos moradores, conforme o art. 33, § 1º, inciso I da Lei nº. 13.465/2017 (BRASIL, 2017), a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA implantou como ação de melhoria a pavimentação em paralelepípedos da principal via arterial do bairro Todos os Santos, a saber, a Avenida São José (Figuras 2 à 7), que conta com 377,00m de extensão e 2.262,00m² de área total (Anexo II). As demais vias arteriais e coletoras do bairro continuam sem pavimentação (Figuras 8 à 10).

Figura 2 – Foto satélite com extensão da Avenida São José no bairro Todos os Santos



Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo. Foto satélite da extensão da Avenida São José no bairro Todos os Santos. 2021. Mapa. Arquivo Físico.

Figura 3 – Foto satélite da pavimentação da Avenida São José, bairro Todos os Santos



Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo. Foto satélite da pavimentação da Avenida São José no bairro Todos os Santos. 2021. Mapa. Arquivo Físico.

Figura 4 – Foto 1 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Avenida principal do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 5 – Foto 2 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Avenida principal do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 6 – Foto 3 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Avenida principal do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 7 – Foto 4 da Avenida São José localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Avenida principal do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 8 – Rua 1 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Rua do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 9 – Rua 2 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Rua do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Figura 10 – Rua 3 sem pavimentação localizada no bairro Todos os Santos



Fonte: A autora (2024). Rua do Bairro Todos os Santos. Fotografia.

Sem dúvidas, essa melhoria de infraestrutura, representada pela pavimentação da Avenida São José, fortalece a integração do bairro ao espaço urbano, aprimora o acesso à cidade e confere melhor mobilidade para os ocupantes, além de valorizar os imóveis do núcleo. A implantação de pavimentação nas demais ruas e de um sistema esgoto público ainda é, no entanto, inexistente na região, de modo que o acesso à cidade e a integração social do núcleo ainda não foram efetivamente concretizados de forma plena. Conforme discutido, no momento anterior à regularização, o tipo de edificação das moradias já era predominantemente de alvenaria e o acesso à água potável, energia elétrica e coleta de lixo já estava consolidado no bairro.

Nascimento (2013, p. 170) destaca que aspectos como a amplitude da concepção do instituto, a complexidade e a lentidão decorrentes do desencadeamento do processo e os elevados custos nele envolvidos afetam internamente a efetividade da regularização fundiária de interesse social. Nesse contexto,

Acerca de cada uma das problemáticas internas, restou demonstrado que: (i) a legislação brasileira contribui no sentido de mitigar a ineficácia do instituto quando: (a) adota uma concepção ampla, que compreende a dimensão da regularização dominial e da urbanização, (b) estabelece regras claras no âmbito do registro dos títulos originados em processos de regularização fundiária, bem como (c) cria um procedimento inteiramente administrativo, sem a participação do judiciário; e (ii) os

custos elevados para a urbanização de assentamentos irregulares reforçam a necessidade: (a) desse tipo de medida ser adotada pelo Poder Público em sede de exceção; e (b) do Poder Público buscar viabilizar investimentos por meio da utilização de outros modelos de ajuste (NASCIMENTO, 2013, p. 170).

Ante o exposto, segue-se para as considerações finais acerca da efetividade da aplicação da Lei nº 13.465/2017 no presente estudo de caso.

CONCLUSÃO

Ao todo, foram 376 famílias beneficiadas, sendo mais da metade de baixa renda, mulheres, muitas trabalhando de maneira autônoma dentro do próprio bairro. Conforme discutido, a regularização é um processo de transformação social, uma vez que não se limita à entrega de títulos, sendo essa apenas uma fase desse longo processo. Isto porque também fazem parte do processo de regularização, uma vez identificado e consolidado o núcleo urbano informal, a organização e garantia da prestação de serviços públicos de infraestrutura aos seus moradores por parte do poder público, visando melhorias na organização urbanística e nas condições ambientais e sociais do núcleo urbano.

Assim, a execução do procedimento norteado pelas diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº. 9.310/2018 proporcionou diversos impactos sociojurídicos positivos para a população do núcleo urbano informal consolidado regularizado. Dentre tais desdobramentos, no caso em tela, ou seja, o bairro Todos os Santos, localizado em Paço do Lumiar/MA, identifica-se como principais impactos quantitativos a regularização fundiária de uma área total de 130.899,22m² e 1.457,41m de perímetro que abarcou todos os lotes do bairro e beneficiou o total de 376 famílias. Além disso, destaca-se como resultado quantitativo também a implantação de pavimentação em paralelepípedos da principal via do núcleo: a Avenida São José, com 377m de extensão e 2.262,00m² de área.

No que tange os desdobramentos qualitativos, observa-se o reconhecimento jurídico dos ocupantes sobre seus imóveis, que engloba a concretização do direito fundamental à moradia, previsto pelo artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal de 1988 (CF/1988); a garantia de cumprimento da função social da propriedade, conforme estabelece o artigo 5º, inciso XXIII, da CF/1988; o alcance de segurança jurídica, garantida aos moradores por meio do reconhecimento da propriedade ao retirar o ocupante da informalidade e irregularidade; o respeito à dignidade e à cidadania aos beneficiários através da legitimação fundiária, em consonância com o princípio da dignidade humana; a ampliação do acesso à terra urbanizada

pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; a possibilidade de o beneficiário dispor, alienar, dar em garantia e gozar de todos os direitos advindos da propriedade do bem; e a valorização dos imóveis, o que interfere, a longo prazo, na circulação de renda e geração de empregos no núcleo.

Verifica-se, portanto, a demonstração da efetividade da Lei nº 13.465/2017 no caso prático quanto aos objetivos gerais da REURB contidos nos incisos I, II, III, V, VII, IX, XI e XII de seu art. 10, quais sejam: a identificação e organização do núcleo urbano informal a ser regularizado, tendo em vista que o bairro Todos os Santos fora delimitado e teve todos os seus lotes enumerados sequencialmente, com melhorarias das condições urbanística e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior (art. 10, I, Lei nº 13.465/2017); a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituição de direitos em favor de seus ocupantes (art. 10, II, Lei nº 13.465/2017), tendo em vista a aplicação da legitimação fundiária que resultou na abertura de matrículas individualizadas com descrição georreferenciada de cada lote do núcleo e a titulação de 376 famílias; a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados (art. 10, III, Lei nº 13.465/2017), vez que o núcleo urbano, agora regularizado, é ocupado, conforme discutido, por população predominantemente de baixa renda, que após a obtenção de segurança jurídica a partir da titulação é incentivada a permanecer na comunidade; o estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Município e sociedade (art. 10, V, Lei nº 13.465/2017), levando em consideração que a regularização imobiliária em questão fora alcançada por meio de procedimento administrativo em sede municipal sem necessidade de submissão ao Poder Judiciário; a garantia de efetivação da função social da propriedade (art. 10, VII, Lei nº 13.465/2017); a concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo (art. 10, IX, Lei nº 13.465/2017); a prevenção e desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais (art. 10, X, Lei nº 13.465/2017), sabendo que os ocupantes, detentores e exercitores da posse, são agora os legítimos proprietários de seus imóveis; a concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher (art. 10, XI, Lei nº 13.465/2017), verificada por meio das 376 matrículas individuais registradas no 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA e da predominância da titularidade feminina no bairro mencionada alhures; e o financiamento da participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária (art. 10, XII, Lei nº 13.465/2017), dada a classificação do procedimento de regularização fundiária urbana na

modalidade de interesse social, na qual os beneficiários não precisam arcar financeiramente com nenhuma taxa ou emolumento.

As implicações da REURB não se resumem (ou não devem se resumir), todavia, a concretização dos elementos supramencionados. Enquanto ferramenta de verdadeira transformação social, a REURB se configura como verdadeiro estímulo para o desenvolvimento socioeconômico dos núcleos urbanos, devendo ser possível observar a concretização da própria cidadania e o devido acesso dos moradores à vida urbana. Importante observar, assim, que a regularização fundiária deve se configurar como pontapé inicial para a promoção de outras melhorias ainda não implementadas.

Conforme os dados analisados e discutidos acerca do perfil dos ocupantes e do núcleo, foi verificado que no momento anterior à regularização, o tipo de edificação das moradias já era predominantemente de alvenaria e o acesso à água potável, energia elétrica e coleta de lixo já estava consolidado no bairro, de modo que as carências evidenciadas estão relacionadas à inexistência de um sistema de esgoto público, à falta de pavimentação das vias, à baixa renda da população e à melhoria de mobilidade urbana. Portanto, faz-se necessário proceder com ações que visem melhorias na infraestrutura no bairro regularizado, como a pavimentação de todas as ruas, a implantação de unidade de ensino básica e unidade básica de saúde, que inexistem na localidade, melhorias na mobilidade urbana (por exemplo, a criação ou aprimoramento da rota de uma linha de ônibus que entre no bairro, tendo em vista ainda não haver uma) e no saneamento básico do núcleo (implantação de sistema de esgoto público). Sendo assim, há necessidade de execução de políticas públicas que cumpram com os objetivos gerais da REURB dispostos nos incisos IV, VI, VIII do art. 10 da Lei nº. 13.465/2017, ainda não atingidos de forma plena, relacionados respectivamente à promoção da integração social e a geração de emprego e renda no núcleo, à plena garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, com verificação de significativas melhorias na qualidade de vida dos ocupantes e ao ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes.

Assim, a análise da efetividade da aplicação da Lei nº. 13.465/2017 no núcleo urbano Todos os Santos se alicerça no tripé estruturado pela titulação (registro imobiliário), integração (infraestrutura) e permanência (geração de emprego e renda) dos ocupantes. No caso prático, a instauração se deu no mês de fevereiro de 2020, de modo que o início do cadastramento de moradores ocorreu ao dia 03 de agosto de 2020, conforme o relatório social carreado no processo administrativo. A primeira entrega dos títulos de propriedade ocorreu no ano de 2021, concretizando a dimensão referente à titulação (registro imobiliário). Foi possível constatar,

contudo, que, após o procedimento de REURB, das 12 vias que compõem o núcleo, caracterizadas como precárias e de difícil acesso, em apenas uma delas fora implementada a pavimentação com paralelepípedos até o mês de fevereiro de 2024. Logo, não se pode falar, até o momento, em condições de vida plenamente adequadas com melhorias significativas de infraestrutura, mobilidade urbana ou saneamento básico. Tal fato demonstra, portanto, que ainda há obstáculos para a concretização da integração social (infraestrutura), de modo que os desafios para tal incluem os altos custos para a Municipalidade. Assim, ainda é insatisfatório o acesso dos moradores, agora proprietários, à cidade.

No que tange à aspiração de permanência dos ocupantes no núcleo (geração de emprego e renda), ainda não é possível assegurar com veemência sua execução, pois esta dimensão tem sua verificação possível apenas a longo prazo, limitando a presente pesquisa. Pode-se, contudo, afirmar que os caminhos para tal alcance já foram percorridos expressivamente, levando em consideração o estímulo da segurança jurídica e melhoria de pavimentação. Ainda, tal permanência, ao ser alcançada, deflui diretamente na consolidação do objetivo da REURB de prevenir a formação de novos núcleos informais.

Em suma, a partir do estudo de caso, foi possível concluir que a aplicação da Lei nº 13.465/2017 na regularização fundiária do bairro Todos os Santos demonstrou efetividade quanto ao acesso dos moradores à política de regularização fundiária, tendo em vista a inscrição dos moradores no programa ter sido realizada por meio da aplicação do cadastramento social diretamente no núcleo urbano, o que efetiva, na prática, que os direitos advindos do título de propriedade possam chegar até os ocupantes. Além disso, também resta demonstrada a efetividade da legislação na promoção do direito à moradia e garantia do cumprimento da função social da propriedade oriundos da fase de registro imobiliário, uma vez que se alcançou a titulação de todos os ocupantes do núcleo, por meio do instituto inovador da legitimação fundiária.

Sob a perspectiva integral da REURB plena, contudo, a implantação de infraestrutura no bairro ainda se mostra insatisfatória, mesmo após três anos da conclusão do processo de regularização fundiária do núcleo, tendo em vista apenas uma avenida ser dotada de pavimentação e dada as deficiências na mobilidade urbana e saneamento básico. Logo, o direito e acesso à cidade ainda não se configura como pleno, restando ser cumprida, ainda, a verdadeira integração social e urbanística do núcleo e potencializar assim a geração de empregos e de renda na comunidade capaz de assegurar a permanência dos ocupantes no núcleo urbano.

Ainda, acerca da aspiração relacionada à geração de empregos, ressalta-se que com base nas informações sociais coletadas nos cadastros analisados, é possível o planejamento de

projetos sociais para além da infraestrutura, como por exemplo promover cursos de capacitação ou palestras no bairro ou até mesmo reinserir aqueles moradores com baixo grau de instrução na educação básica, fomentando a minimização do desemprego e o alcance de melhorias nas condições de emprego dos moradores que trabalham de maneira autônoma (maioria) por meio da educação. Com isso, será possível fortalecer o elo entre a comunidade e a própria Municipalidade, a fim de que a população seja revestida plenamente com o direito à cidade e com toda a gama dos direitos sociais.

REFERÊNCIAS

AMANAJÁS, Roberta; KLUG, Letícia Becalli. Direito à cidade, cidades para todos e estrutura sociocultural urbana. **A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação** / organizadores: Marco Aurélio Costa, Marcos Thadeu Queiroz Magalhães, Cesar Buno Favarão. – Brasília: Ipea, 2018.

ARENDDT, Hannah. **A condição humana**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional**. 2. ed. – Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014.

AZEVEDO, Aluísio. **O cortiço**. 30. ed. São Paulo: Ática, 1997. (Bom Livro). Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=2018>. Acesso em: 15 ago. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 1 mar. 2023

BRASIL. **Decreto-Lei nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm>. Acesso em: 23 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm#:~:text=L0601%2D1850&text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchi%20das%20condi%20C3%A7%20C3%B5es%20legais>. Acesso em: 12 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 23 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 25 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999**. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Brasília, DF: Presidência da República, 1999. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm>. Acesso em: 25 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <>. Acesso em: 27 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 27 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 27 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 21 jan. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Guia para o Mapeamento e a Caracterização de Assentamentos Precários.** Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

CÂMARA, Andreza Aparecida Franco. Novo marco legal sobre regularização fundiária: novos conceitos, velhos dilemas. **Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença**, v. 19, n. 1, p. 39-52, 2021.

DE FREITAS, Junior Cesar Bueno; JORDÃO, Luciana Ramos. Direito Agrário Como Direito De Terceira Dimensão: Considerações Teóricas Sobre A Função Social, Domínio, Propriedade E Posse. **Revista de Direito Agrário e Agroambiental**, v. 2, n. 2, p. 133-150, 2016.

FAUSTO, Boris et al. **História do Brasil.** São Paulo: Edusp, 1994.

FERREIRA, Antônio Ricardo Paste. Regularização fundiária de interesse social–Reurb-S: uma solução para problemas habitacionais que leva ao aumento da circulação de renda e capital. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, n. 12, p. 121689-121706, 2021.

FERREIRA, Francisco de Melo Franco; GARRELL, Richard-Paul Martins. Lei N. 13.465/17 – Reflexões críticas sobre o Reurb-S em vista das cidades que queremos. In: CAMBLER, Everaldo Augusto et al (Coord.). **Estatuto Fundiário Brasileiro: comentários à Lei n° 13.465/17**. São Paulo: Editora Iasp, 2021, pp. 125-146.

JESUS, Carolina Maria de. **Quarto de despejo: diário de uma favelada**. 10. ed. - São Paulo: Ática, 2014.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

PAÇO DO LUMIAR (MA). **Lei n° 823, de 06 de janeiro de 2020**. Disponível em: <https://www.pacodolumiar.ma.gov.br/arquivos/135/Leis%20Municipais_N%20823_2020_000001.pdf>. Acesso em: 29 dez. 2023.

PAÇO DO LUMIAR (MA). Prefeitura Municipal. **Portaria n° 3.720, de 02 de outubro de 2020**. Disponível em: < <https://www.pacodolumiar.ma.gov.br/diariooficial.php?id=653>>. Acesso em: 29 dez. 2023.

ROSA, N. C.; BARCELLOS, S. B. Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos(as) moradores(as) do Loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS). **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**. v. 23, E202107, 2021.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **A origem da desigualdade entre os homens**. 1ª ed. São Paulo: Penguin-Companhia, 2017.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social**. Tradução de Ana Resende. São Paulo: Martin Claret – 1ª ed. 2013.

SEN, A. **Desigualdade reexaminada**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SILVA, Matheus Faccin da. **A nova regularização fundiária aplicada nos assentamentos informais**. Curitiba: CRV, 2020.

SORGI, Amanda Machado. **A efetivação da função social da cidade enquanto direito transindividual difuso**, 2019. Disponível em: <https://www.congressoservicosocialuel.com.br/trabalhos2019/assets/4604-230253-36363-2019-04-09-a-efetiva%C3%A7%C3%A3o-da-fun%C3%A7%C3%A3o-social-da-cidade-enquanto-direito-transindividual-difuso.pdf>. Acesso em: 27 fev. 2024.

UNITED NATIONS. **Universal declaration of human rights**. 1948. (Declaração universal dos direitos humanos). Disponível em: <<https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/portuguese?LangID=por>>. Acesso em: 13 de jun. 2023.

UNITED NATIONS. Committee on Economical, Social and Cultural Rights. **General Comment N° 04: The Right To Adequate Housing** (Art. 11, Para. 1). Geneva, 1991. Disponível em <http://ww1.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e>. Acesso em: 03 de ago. 2023.

VASCONCELOS, Marco Antonio; GARCIA, Manuel Enriquez. **Fundamentos de economia**. São Paulo: Saraiva, 1998.

ANEXOS

ANEXO I – LEI MUNICIPAL Nº. 282/2002, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2002

CEP- 65130.000 – Paço do Lumiar - Ma.

LEI N.º 282/2002, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2002

Autoriza ao Chefe do Executivo.
Conceder gratuitamente o título
de propriedade de imóvel nas
áreas de ocupação.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PAÇO DO LUMIAR, ESTADO DO MARANHÃO, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Artigo 1º - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo conceder gratuitamente o título de propriedade dos imóveis residenciais urbanos, aos ocupantes de áreas dentro do território do município, com mais de cinco anos de ocupação, e; que em cujas áreas estejam implantados definitivamente os serviços de fornecimento de energia elétrica e água, pelos órgãos detentores destes serviços dentro do município.

Artigo 2º - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo, adquirir com recursos do município e ou por desapropriação, as áreas cujos títulos de propriedade pertençam a terceiros.

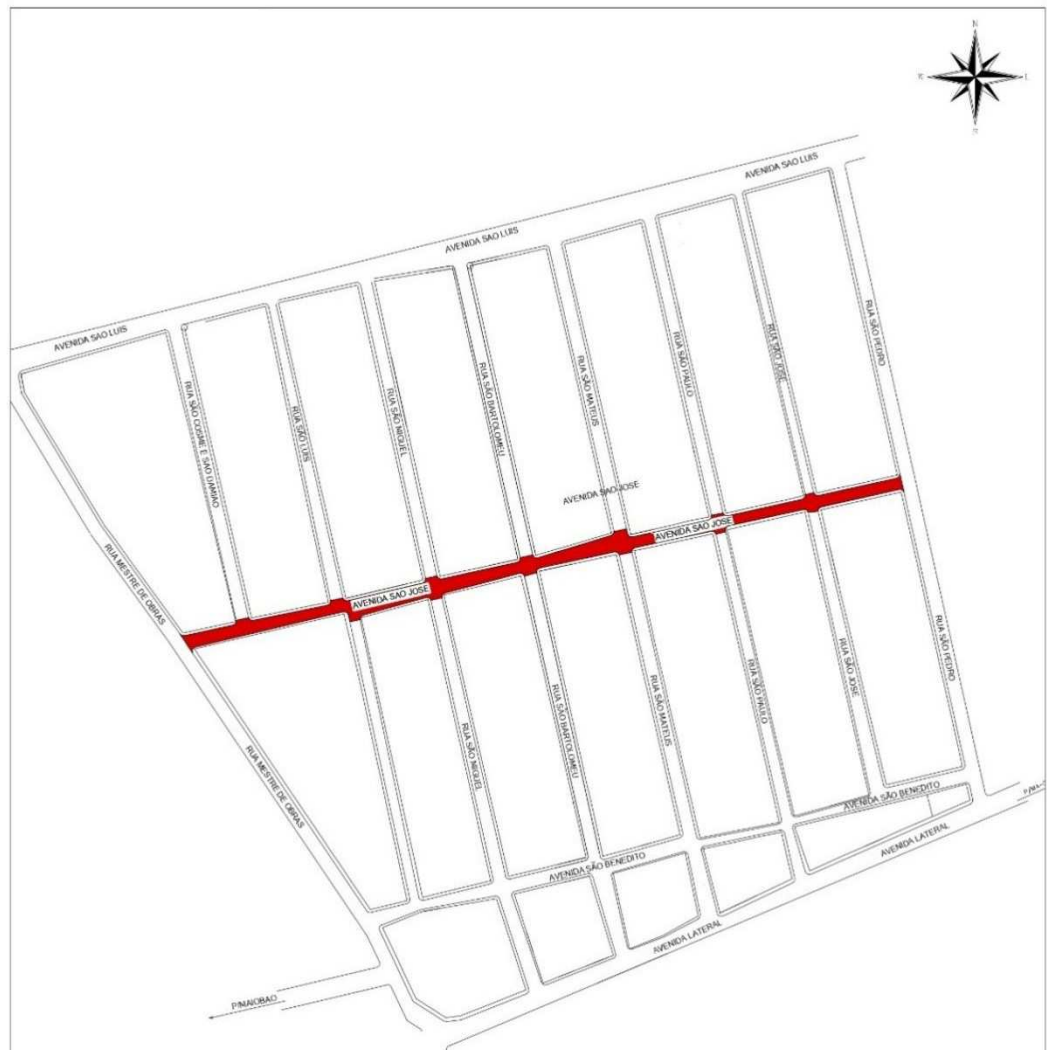
Artigo 3º - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo, firmar convênio com o Estado e ou União, para concessão das áreas e estes pertencentes, bem como para viabilização desta lei.

Artigo 4º - Para obtenção dos benefícios previstos nesta lei, os ocupantes deverão requerer o título de propriedade, junto ao Chefe do Executivo, informando o tempo da ocupação, anexando ao seu pedido, planta de localização e situação do imóvel, contendo área quadrada do terreno e da edificação, bem como comprovante de água ou luz, além de documentos pessoais.

Artigo 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


MANOEL MÁRCUS CRUZ DA FONSECA
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA AVENIDA SÃO JOSÉ



LEGENDA:
 TRECHO DA INTERVENÇÃO

00 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
 ESCALA: 1/3.000

ITEM	LOGRADOURO	EXTENSÃO(m)	LARGURA(m)	ÁREA(m ²)	Trecho	COORDENADAS UTM - SIRGAS 2000	
						INÍCIO	FIM
01	AVENIDA SÃO JOSÉ	377,00	6,00	2.262,00	RUA MESTRE OBRAS / RUA SÃO PEDRO	595146.67 m E 9720465.81 m S	595512.83 m E 9720552.43 m S

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAÇO DO LUMIAR			
TÍTULO: PAVIMENTAÇÃO EM BLOQUETE NO BAIRRO TODOS OS SANTOS			
CONTEÚDO DA FOLHA: LOCALIZAÇÃO	EXTENSÃO TOTAL(m): 377,00m	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO: 2.262,00m ²	
LOGRADOURO: AVENIDA SÃO JOSÉ			
AUTOR DO PROJETO:	RESP. TÉCNICO:	ÓRGÃO RESPONSÁVEL: SEMIU	PRANCHA: 01 01
		DATA: FEVEREIRO / 2024	ESCALA: INDICADA

Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA (2024). Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA. Planta Baixa da Avenida São José, bairro Todos os Santos. Planta. Arquivo Físico.

ANEXO III – DECISÃO INSTAURADORA DA REURB



PREFEITURA DE PAÇO DO LUMIAR-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA	
PROTOCOLO CENTRAL	
Processo Adm. nº	1106
Autuação nº	12 29 2020
Sen	

CI Nº 10/2020 –GAB/SEMIU

São Luís/MA, 13 de fevereiro de 2020.

Ao Senhor

[REDACTED]
Coordenador de Regularização Fundiária

Estrada de Ribamar, MA 201, nº 15 - Vila Nazaré, Paço do Lumiar/Ma.
CEP:65.130-000

Folha	01
Total	10
Subscrito	φ

ASSUNTO: Abertura de processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana do Núcleo Urbano Informal denominado "TODOS OS SANTOS".

Senhor Coordenador,

O ordenamento jurídico pátrio estabelece que a Regularização Fundiária é competência do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar o direito do cidadão à moradia digna, reconhecido como direito fundamental no art. 6º da Constituição Federal.

Nesse contexto, a Lei Federal n. 13.465/2017 instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Em sede Municipal, a Lei Ordinária nº. 282/2002, dispõe sobre regularização fundiária urbana, conforme disposto abaixo.

Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária do município, consistente no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Tais regramentos possibilitam o efetivo registro imobiliário do imóvel sem a necessidade de submeter a questão ao Poder Judiciário, vez que poderá ser promovido em sede de procedimento administrativo perante o Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

Praça Nossa Senhora da Luz - Sede - Paço do Lumiar/MA - CEP: 65 130-000 - CNPJ: 06.003.636/0001-73

Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA (2020). Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo de Paço do Lumiar/MA. Comissão de Regularização Fundiária. Decisão Instauradora da REURB. Arquivo Físico.



Protocolo nº	02
Processo nº	
Assinatura	

**PREFEITURA DE PAÇO DO LUMIAR-MA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**

No caso dos autos, a área objeto da Regularização Fundiária Urbana é o bairro denominado "TODOS OS SANTOS". Trata-se de núcleo urbano informal consolidado, em razão do tempo da ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias avaliadas pela Comissão de Regularização Fundiária vinculada por esta Secretaria Municipal.

Destaca-se que as referidas áreas são núcleos urbanos informais consolidados, ocupados predominantemente por população de baixa renda, caracterizando-se o interesse social da regularização fundiária, nos termos do art. 30, inc. I, §1º, da Lei Federal n.13.465/2017 e art. 23, inc. I, §1º, do Decreto Federal n. 9.310/2018.

A SEMIU, no uso de suas atribuições legais, classifica a presente Regularização Fundiária na modalidade de Interesse Social, tendo em vista o núcleo urbano informal ser ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos dos arts. 13, inc. I e 30, §1º, da Lei n. 13.465/2017, *in verbis*:

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;

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: (...)

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; (...)

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Diante do exposto e com objetivo de concretizar o processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no núcleo urbano informal "TODOS OS SANTOS", determino a abertura de Processo Administrativo.

Por fim, encaminhem-se os autos à Coordenação de Regularização Fundiária, para providenciar a documentação exigida pela Lei 13.645/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, assim como apurar a viabilidade jurídica da emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Atenciosamente,

Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

ANEXO IV – EXTRATO DE PUBLICAÇÃO DO EDITAL DE NOTIFICAÇÃO



MUNICÍPIO DE F
AUTORIDADE
Signet:
CHAVE: PAÇO DO LUMIAR
Cidade:
Paço do Lumiar
Public key:
48A524818E

DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar

Ano IV - Edição Nº CDXLV de 9 de Março de 2020

Mais informações

Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar
www.pacodolumiar.ma.gov.br/diario.php?id=493





DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar



EXECUTIVO

Ano IV - Edição Nº CDXLV de 9 de Março de 2020

O Que é o diário oficial

É um veículo oficial de divulgação do Poder Executivo Municipal, cujo objetivo é atender ao princípio da Publicidade que tem como finalidade mostrar que o Poder Público deve agir com a maior transparência possível, para que a população tenha o conhecimento de todas as suas atuações e decisões.

SUMÁRIO

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 678/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 679/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 680/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 681/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 682/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 683/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 684/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOMEAÇÃO: Nº 685/2020**
PORTARIA

- ✓ **NOTIFICAÇÃO: Nº 11/2020**
EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

- ✓ **NOTIFICAÇÃO: Nº 12/2020**
EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

- ✓ **Processo seletivo: Nº 003/2020**
EDITAL



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar



EXECUTIVO

Ano IV - Edição Nº CDXLV de 9 de Março de 2020

PUBLIQUE-SE, REGISTRE-SE E CUMPRE-SE.

GABINETE DA PREFEITA DE PAÇO DO LUMIAR, ESTADO DO MARANHÃO, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE.

MARIA PAULA AZEVEDO DESTERRO
Prefeita Municipal de Paço do Lumiar
ANEXO ÚNICO

LISTAGEM DE DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS
(Os documentos deverão ser apresentados em cópias autenticadas em Cartório, ou originais e cópias legíveis que poderão ser autenticadas no ato da entrega, mediante apresentação dos documentos originais)

Carteira de Identidade;
CPF próprio;
Certidão de Casamento (se casado no civil ou religioso com efeito civil);
Certidão de Nascimento (se solteiro ou em união estável não casado no civil);
Certidão de Nascimento de filhos menores de 18 anos (no caso de universitário, até 24 anos, trazer declaração da universidade); e de filhos inválidos, sem limite de idade (mediante laudo médico);
PIS ou PASEP (o concursado tem que solicitar junto ao Banco do Brasil e/ou Caixa Econômica);
Título de Eleitor;
Certidão de Quitação Eleitoral emitida pela Justiça Eleitoral ou pelo site <http://www.tse.jus.br/eleitor/servicos/certidoes/certidao-de-quitacao-eleitoral>;
Certificado de Reservista, se do sexo masculino;
Comprovante da Qualificação para exercício do cargo pretendido conforme indicado no Anexo II do Edital de Concurso Público nº 001/2018;
Certificado de Escolaridade Atual (especialização, mestrado e/ou doutorado se for o caso);
Certificado de residência médica e especializada (se for o caso);
Registro no Conselho da categoria devidamente atualizado, de acordo com o cargo pretendido, se for o caso;
Certidão de quitação da anuidade do Conselho da categoria;
Duas fotos 3x1 (iguais), coloridas e recentes;
Carteira de Trabalho (cópia da frente e costa da página que contém a foto);
Comprovante de conta bancária, se detentor de conta corrente;
Comprovante de residência em seu nome ou nome dos pais, onde conste o seu endereço completo, inclusive o CEP (aceitas apenas as emitidas até um mês anterior à data deste edital);
Declaração de Bens e Valores Patrimoniais (da última declaração de imposto de renda ou declaração recebida em cartório);
Atualização do CPF (para os isentos) - apresentar comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF que emitida pela Receita Federal através do site <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATCTA/epf/ConsultaPublica.asp>;
Certidão de registro de antecedentes criminais;
Declaração de não ter sofrido, no exercício da função pública, penalidade incompatível com a investidura em cargo/emprego público, quando for o caso (formulário fornecido pela Administração);
Declaração de acumulação lícita de cargo/emprego público, quando for o caso, em conformidade com a legislação vigente (formulário fornecido pela Administração);
Atestado de saúde ocupacional emitido por médico do trabalho, no qual haja expressa indicação de que o candidato está apto para exercer as atribuições do cargo para o qual está sendo nomeado, para ser homologado pela Junta Médica Oficial da Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar - MA;
Se Portador de Necessidades Especiais deverá apresentar Laudo Médico original atestando a especificidade, grau ou nível da deficiência, com expressa referência ao código da Classificação Internacional de Doenças - CID;
Exames médicos (apresentar em originais) atual ou emitidos dentro do lapso temporal máximo de trinta dias anterior à data de publicação desta portaria de nomeação, abaixo descritos:

HEMOGRAMA COMPLETO	CONTAGEM DE PLAQUETAS	GLICEMIA DE JEJUM
URINA DE ROTINA	FEZES	COLESTEROL TOTAL

TRIGLICERÍDES	VÍDRI	TIPAGEM SANGÜE
ELETROCARDIOGRAMA	BETA HCG	HEPATITE VIRAL
RAIO X DO TÓRAX	RAIO X DA COLUMNA LOMBAR	LAUDO OFTALMOLOGICO
AUDIOMETRIA	EXAME DE VIDEOLARINGOSCOPIA, COM LAUDO DESCRITIVO (na gravação do exame, deve constar a data da sua realização e a imagem do rosto do candidato) - (Exigível apenas para os professores)	

Observações:

Não serão aceitas cópias não legíveis, rasuradas ou incompletas.
Os exames médicos somente serão aceitos em originais e com data de emissão inferior a um mês, tomando por referência a data de publicação desta portaria.
Não serão aceitas documentações incompletas, bem como somente serão encaminhados para a Junta Médica os candidatos já munidos de todos os exames solicitados no item 27 deste Anexo Único.

MARIA PAULA AZEVEDO DESTERRO

Prefeita Municipal em exercício

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO - EDITAL EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO Nº 11/2020
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S
NÚCLEO URBANO INFORMAL "TODOS OS SANTOS"

O MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR-MA, por intermédio da SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO-SEMIU, entidade de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 06.003.636/0001-73, localizada na Praça Nossa Senhora da Luz - Sede - Paço do Lumiar/MA, neste ato representada pelo seu SECRETÁRIO, Walburg Ribeiro Gonçalves Neto, vem através deste edital **NOTIFICAR** a todos os titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados, que o núcleo urbano informal consolidado denominado de "TODOS OS SANTOS", encontram-se em processo de Regularização Fundiária, na modalidade Interesse Social, conforme Lei Municipal nº 823/2020, Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018. O referido núcleo urbano está em fase de regularização fundiária. Foi realizado o levantamento planialtimétrico, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, afim de emissão de matrículas individualizadas aos ocupantes do referidos assentamento, bem como, legalização das benfeitorias existentes, necessárias para fins de Regularização Fundiária, objeto de matrículas a ser registrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis de Paço do Lumiar/MA.

Artigo 1º. A gleba onê foi edificado o loteamento denominado "TODOS OS SANTOS" está localizada no Município de Paço do Lumiar - MA, com a seguinte descrição: Partindo-se do ponto **P-08**, de coordenada planas "UTM" N= 9720712,65 e E=595476,19, deste segue com azimute de 167º23'36" e distância de 161,00m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto **P-09** de coordenada planas "UTM" N=9720555,57 e E= 595511,33, deste segue-se com azimute de 167º24'57" e distância de 9,00m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto **EHD-P-1458** de coordenada planas "UTM" N= 9720546,79 e E = 595513,29, deste segue-se com azimute de 167º23'42" e distância de 145,08m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto **EHD-P-1457**, de coordenada planas "UTM" N=9720405,21 e E=595544,95, deste segue-se com azimute de 167º23'43" e distância de 9,81m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto **P-43** de coordenada planas "UTM" N=9720395,64 e E= 595547,09, deste segue com azimute de 167º26'52" e distância de 7,96m, confrontando-se com Rua São

Praça Nossa Senhora da Luz, 01 - Centro - CEP: 65130-000 - Paço do Lumiar/MA
CNPJ: 06.003.636/0001-73 - Site: <https://www.pacodolumiar.ma.gov.br>

Pág. 10



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal de Paço do Lumiar



EXECUTIVO

Ano IV - Edição Nº CDXLV de 9 de Março de 2020

Pedra, chega-se ao ponto **P-44** de coordenada planas "UTM" N= 9720387.87 e E= 595548.82, deste segue-se com azimute de 246°17'07" e distância de 91.10m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-028** de coordenada planas "UTM" N= 9720351.23 e E= 595465.41, deste segue-se com azimute de 244°31'05" e distância de 9.23m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-45**, de coordenada planas "UTM" N= 9720347.26 e E= 595457.08, deste segue-se com azimute de 244°36'20" e distância de 41.16m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-031** de coordenada planas "UTM" N= 9720329.61 e E= 595419.90, deste segue-se com azimute de 248°25'15" e distância de 9.57m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-46** de coordenada planas "UTM" N= 9720326.09 e E= 595411.00, deste segue-se com azimute de 248°22'35" e distância de 43.66m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-47** de coordenada planas "UTM" N= 9720320.00 e E= 595370.41, deste segue-se com azimute de 248°22'38" e distância de 8.93m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-48**, de coordenada planas "UTM" N= 9720306.71 e E= 595362.11, deste segue-se com azimute de 248°22'23" e distância de 36.00m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-035** de coordenada planas "UTM" N= 9720293.44 e E= 595328.64, deste segue-se com azimute de 248°21'58" e distância de 9.52m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-50** de coordenada planas "UTM" N= 9720289.93 e E= 595319.79, deste segue-se com azimute de 248°23'08" e distância de 36.43m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-036** de coordenada planas "UTM" N= 9720276.51 e E= 595285.92, deste segue-se com azimute de 267°54'12" e distância de 7.53m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-037**, de coordenada planas "UTM" N= 9720285.41 e E= 595283.14, deste segue-se com azimute de 334°44'38" e distância de 40.52m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-038** de coordenada planas "UTM" N= 9720285.41 e E= 595283.14, deste segue-se com azimute de 334°44'38" e distância de 40.52m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **EHD-P-039** de coordenada planas "UTM" N= 9720327.06 e E= 595245.85, deste segue-se com azimute de 325°58'16" e distância de 11.26m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-36** de coordenada planas "UTM" N= 9720331.39 e E= 595239.55, deste segue-se com azimute de 325°58'37" e distância de 160.83m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-042** de coordenada planas "UTM" N= 9720464.69 e E= 595349.56, deste segue-se com azimute de 324°00'06" e distância de 11.57m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-20**, de coordenada planas "UTM" N= 9720474.05 e E= 595142.76, deste segue-se com azimute de 323°59'03" e distância de 89.23m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **EHD-P-1474** de coordenada planas "UTM" N= 9720530.05 e E= 595102.05, deste segue-se com azimute de 328°55'35" e distância de 79.53m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-043** de coordenada planas "UTM" N= 9720598.17 e E= 595061.00, deste segue-se com azimute de 349°45'14" e distância de 9.63m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-044**, de coordenada planas "UTM" N= 9720607.63 e E= 595059.29, deste segue-se com azimute de 74°01'13" e distância de 77.73m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-01** de coordenada planas "UTM" N= 9720625.03 e E= 595134.02, deste segue-se com azimute de 74°00'54" e distância de 9.91m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1472** de coordenada planas "UTM" N= 9720631.76 e E= 595143.55, deste segue-se com azimute de 75°29'32" e distância de 43.31m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-02** de coordenada planas "UTM" N= 9720642.61 e E= 595185.48, deste segue-se com azimute de 75°26'53" e distância de 7.00m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1471**, de coordenada planas "UTM" N= 9720644.37 e E= 595182.26, deste segue-se com azimute de 77°17'00" e distância de 41.70m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-03** de coordenada planas "UTM" N= 9720653.55 e E= 595232.94, deste segue-se com azimute de 77°17'30" e distância de 9.00m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1466** de coordenada planas "UTM" N= 9720655.53 e E= 595241.72, deste segue-se com azimute de 80°45'07" e

coordenada planas "UTM" N= 9720662.10 e E= 595282.07, deste segue-se com azimute de 80°44'48" e distância de 9.02m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1465**, de coordenada planas "UTM" N= 9720663.55 e E= 595250.97, deste segue-se com azimute de 77°00'47" e distância de 40.33m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-05** de coordenada planas "UTM" N= 9720672.51 e E= 595330.79, deste segue-se com azimute de 77°10'47" e distância de 9.60m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1462** de coordenada planas "UTM" N= 9720674.64 e E= 595339.69, deste segue-se com azimute de 74°17'15" e distância de 41.21m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-06**, de coordenada planas "UTM" N= 9720685.80 e E= 595375.32, deste segue-se com azimute de 74°16'54" e distância de 9.03m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-029** de coordenada planas "UTM" N= 9720688.24 e E= 595387.99, deste segue-se com azimute de 74°35'00" e distância de 37.65m, confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-07** de coordenada planas "UTM" N= 9720698.25 e E= 595474.29, deste segue-se com azimute de 74°32'38" e distância de 9.01m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **EHD-P-1458** de coordenada planas "UTM" N= 9720700.65 e E= 595432.97, deste segue-se com azimute de 74°26'03" e distância de 44.87m confrontando-se com Avenida São Luís, chega-se ao ponto **P-08** ponto de coordenadas Planas "UTM" N= 9720712.69 e E= 595476.15, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Meridiano Central 45º WGr e encontra-se representadas ao Sistema UTM, tendo como datum o Sigsys 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Artigo 2º. Os titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados são notificados por este edital, sendo que a ausência de impugnação implicará a perda do eventual direito de que os notificados titularizem sobre o imóvel objeto da Regularização Fundiária, de acordo com o art. 31, §1º, §5º e §6º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 24, §1º, §5º e §6º, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Artigo 3º. As eventuais impugnações cabíveis, contrárias ao objeto deste ato, deverão ser apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da última publicação do presente edital, sendo protocoladas na SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO-SEMIU, com as devidas justificativas plausíveis que serão analisadas pelos setores responsáveis, priorizando o procedimento extrajudicial para solução dos conflitos, conforme art. 31, §3º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 24, §7º, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Artigo 4º. Não havendo manifestação em contrário no período de 30 (trinta) dias, considerar-se-á como aceite pelos notificados os elementos e teor deste edital.

Artigo 5º. O presente Edital entra em vigor na data de sua publicação.
Paço do Lumiar - MA, 06 de março de 2020.

WALBURG RIBEIRO GONÇALVES NETO
Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO - EDITAL EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO Nº 12/2020
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S
NÚCLEO URBANO INFORMAL "DOM MANOEL"

O MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR-MA, por intermédio da SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO-SEMIU, entidade de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 06.003.636/0001-73, localizadas na Praça Nossa Senhora da Luz - Sede - Paço do Lumiar/MA, neste ato representada pelo seu

Praça Nossa Senhora da Luz, 01 - Centro - CEP: 65130-000 - Paço do Lumiar/MA
CNPJ: 06.003.636/0001-73 - Site: <https://www.pacodolumiar.ma.gov.br>

Pág. 11

ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO BAIRRO
TODOS OS SANTOS



MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR
GABINETE DA PREFEITURA

PMPL - MA
CÓPIA

Folha n.º	53
Prot. n.º	
Rubrica	(P)

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL DO
NÚCLEO URBANO INFORMAL "TODOS OS SANTOS"

O MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR, neste ato representada pela Prefeita MARIA PAULA AZEVEDO DESTERRO, em pleno exercício do mandato e nos termos dos arts. 30 e 41, da Lei Federal nº. 13.645, de 2017 e art. 38, do Decreto Federal nº. 9.310, de 2018, CERTIFICA, para os devidos fins de registro imobiliário, que tramitou perante a SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO-SEMIU, deste Município, o PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 1106/2020- SEMIU/REURB, conclusivo pela viabilidade jurídica da emissão da presente Certidão de Regularização Fundiária. Nestes termos, APROVO O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo – SEMIU, por meio da Coordenação de Regularização Fundiária e RECONHEÇO, pelo instrumento jurídico da LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, nos termos do art. 23, da Lei Federal nº. 13.645, de 2017 e art. 16, do Decreto Federal nº. 9.310, de 2018, o DIREITO DE PROPRIEDADE aos ocupantes devidamente qualificados em lista em anexo.

O núcleo urbano informal consolidado "TODOS OS SANTOS", está localizado no Município de Paço do Lumiar/MA, com área total de 130.944,00 m² (centro e trinta novecentos e quarenta e quatro metros quadrados) e com as seguintes características, dimensões e confrontações: partindo-se do ponto P-08, de coordenada planas "UTM" N= 9720712.69 e E=595476.19, deste segue com azimute de 167°23'36" e distancia de 161.00m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto P-09 de coordenada planas "UTM" N=9720555.57 e E= 595511.33, deste segue-se com azimute de 167°24'57" e distancia de 9.00m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto EHD-P-1458 de coordenada planas "UTM" N= 9720546.79 e E = 595513.29, deste segue-se com azimute de 167°23'42" e distancia de 145.08m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto EHD-P-1457, de coordenada planas "UTM" N=9720405.21 e E=595544.95, deste segue-se com azimute de 167°23'43" e distancia de 9.81m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se



MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR
GABINETE DA PREFEITURA

Fólio nº	54
Protc. nº	
Requisição nº	4

ao ponto **P-43** de coordenada planas "UTM" N=9720395.64 e E= 595547.09, deste segue com azimute de 167°26'52" e distancia de 7.96m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto **P-44** de coordenada planas "UTM" N= 9720387.87 e E= 595548.82, deste segue-se com azimute de 246°17'07" e distancia de 91.10m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-028** de coordenada planas "UTM" N= 9720351.23 e E = 595465.41, deste segue-se com azimute de 244°31'05" e distancia de 9.23m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-45**, de coordenada planas "UTM" N= 9720347.26 e E= 595457.08, deste segue-se com azimute de 244°36'20" e distancia de 41.16m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-031** de coordenada planas "UTM" N=9720329.61 e E=595419.90, deste segue com azimute de 248°25'15" e distancia de 9.57m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-46** de coordenada planas "UTM" N=9720326.09 e E=595411.00, deste segue-se com azimute de 248°22'35" e distancia de 43.66m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-47** de coordenada planas "UTM" N= 9720310.00 e E=595370.41, deste segue-se com azimute de 248°22'38" e distancia de 8.93m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-48**, de coordenada planas "UTM" N= 9720306.71 e E= 595362.11, deste segue-se com azimute de 248°22'23" e distancia de 36.00m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-035** de coordenada planas "UTM" N= 9720293.44 e E= 595328.64, deste segue com azimute de 248°21'58" e distancia de 9.52m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **P-50** de coordenada planas "UTM" N= 9720289.93 e E= 595319.79, deste segue-se com azimute de 248°23'08" e distancia de 36.43m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-036** de coordenada planas "UTM" N=9720276.51 e E= 595285.92, deste segue-se com azimute de 262°54'12" e distancia de 7.53m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-037**, de coordenada planas "UTM" N=9720285.41 e E=595263.14, deste segue-se com azimute de 334°44'38" e distancia de 40.52m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto **EHD-P-038** de coordenada planas "UTM" N= 9720285.41 e E= 595263.14, deste segue com azimute de 334°44'38" e distancia de 40.52m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **EHD-P-039** de coordenada planas "UTM" N=9720322.06 e E= 595245.85, deste segue com azimute de 325°58'16" e distancia de 11.26m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto **P-36** de coordenada



MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR
GABINETE DA PREFEITURA

Folha nº	55
Prot. nº	
Rubrica	

planas "UTM" N= 9720331.39 e E=595239.55, deste segue-se com azimute de 325°58'37" e distancia de 160.83m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto P-042 de coordenada planas "UTM" N= 9720464.69 e E = 595149.56, deste segue-se com azimute de 324°00'06" e distancia de 11.57m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto P-20, de coordenada planas "UTM" N=9720474.05 e E= 595142.76, deste segue-se com azimute de 323°59'03" e distancia de 69.23m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto EHD-P-1474 de coordenada planas "UTM" N= 9720530.05 e E= 595102.05, deste segue-se com azimute de 328°55'35" e distancia de 79.53m confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto P-043 de coordenada planas "UTM" N= 9720598.17 e E = 595061.00, deste segue-se com azimute de 349°45'14" e distancia de 9.61m, confrontando-se com Rua Mestre de Obras, chega-se ao ponto P-044, de coordenada planas "UTM" N=9720607.63 e E= 595059.29, deste segue-se com azimute de 74°01'13" e distancia de 77.73m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-01 de coordenada planas "UTM" N=9720629.03 e E=595134.02, deste segue com azimute de 74°00'54" e distancia de 9.91m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1472 de coordenada planas "UTM" N= 9720631.76 e E= 595143.55, deste segue-se com azimute de 75°29'32" e distancia de 43.31m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-02 de coordenada planas "UTM" N=9720642.61 e E= 595185.48, deste segue-se com azimute de 75°26'53" e distancia de 7.00m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1471, de coordenada planas "UTM" N=9720644.37 e E=595192.26, deste segue-se com azimute de 77°17'00" e distancia de 41.70m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-03 de coordenada planas "UTM" N=9720653.55 e E= 595232.94, deste segue com azimute de 77°17'30" e distancia de 9.00m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1466 de coordenada planas "UTM" N= 9720655.53 e E= 595241.72, deste segue-se com azimute de 80°45'07" e distancia de 40.88m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-04 de coordenada planas "UTM" N= 9720662.10 e E = 595282.07, deste segue-se com azimute de 80°44'48" e distancia de 9.02m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1465, de coordenada planas "UTM" N= 9720663.55 e E=595290.97, deste segue-se com azimute de 77°09'47" e distancia de 40.33m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-05 de coordenada planas "UTM" N= 9720672.51 e E= 595330.29, deste




MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR
GABINETE DA PREFEITURA

Folha n.	56
Prot. n.º	
Rubrica	<i>[assinatura]</i>

segue-se com azimute de 77°10'47" e distancia de 9.60m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **EHD-P-1462** de coordenada planas "UTM" N= 9720674.64 e E = 595339.65, deste segue-se com azimute de 74°17'15" e distancia de 41.21m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **P-06**, de coordenada planas "UTM" N=9720685.80 e E=595379.32, deste segue-se com azimute de 74°16'54" e distancia de 9.01m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **EHD-P-029** de coordenada planas "UTM" N= 9720688.24 e E=595387.99, deste segue com azimute de 74°35'00" e distancia de 37.65m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **P-07** de coordenada planas "UTM" N= 9720698.25 e E= 595424.29, deste segue-se com azimute de 74°32'38" e distancia de 9.01m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **EHD-P-1459** de coordenada planas "UTM" N= 9720700.65 e E= 595432.97, deste segue-se com azimute de 74°26'01" e distancia de 44.87m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto **P-08** Ponto de coordenadas Planas "UTM" N=9720712.69 e E=595476.19, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Diante do exposto, recebida a presente Certidão de Regularização Fundiária (CRF); juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária aprovado por este Município; a publicação em edital da notificação dos titulares de domínios, confinantes e terceiros eventualmente interessados; assim como a listagem dos ocupantes dos imóveis regularizados com sua qualificação, requer-se ao Senhor tabelião e registrador do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA, que proceda à prenotarção, autuação e instauração do procedimento registral desta CRF que resultará na abertura de matrículas individualizadas para os lotes e o registro do direito real de propriedade aos beneficiários junto às matrículas dos respectivos lotes, nos termos do arts. 42 e 44 da Lei n. 13.465, de 2017 c/c arts. 40 e 42 do Decreto Federal nº. 9.310, de 2018.

Paço do Lumiar/MA, 20 de outubro de 2020.


Prefeita Municipal de Paço do Lumiar/MA

Imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pela proprietária **Francisca do Maranhã** acima qualificada, na compra feita a **Dr. [REDACTED]** e sua mulher **[REDACTED]**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele economista, portador da C.I. de nº **[REDACTED]** SSP/MA e **CIC de nº [REDACTED]**, ela técnica em administração, portadora da C.I. de nº **[REDACTED]** SSP/MA e **CIC de nº [REDACTED]**, residentes e domiciliados na R. **[REDACTED]** - São Francisco, na cidade de São Luís, Capital deste Estado, pelo preço de **Cz\$ 866.787,50 (oitocentos e sessenta e seis mil, setecentos e oitenta e sete cruzados e cinquenta centavos)**. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar, 05 de junho de 1987. (ASS) **Francisca Pires Sampaio**. Oficiala do Registro.

Reg. nº 02 - Mat. nº 5.753. Em 11 de maio de 1995. - **Resgate**: Nos termos da escritura pública de Resgate de Aforamento de nove do mês de maio do ano de mil novecentos e noventa e cinco, lavrada nas Notas deste Cartório, no Lº nº 055, As fls. 159 a 160v, na qual figuram como outorgante senhorio, **o Município de Paço do Lumiar**, pessoa jurídica, de Direito Público Interno, inscrito no **CGC/MF sob o nº [REDACTED]**, ora representado por seu Prefeito **Vandolpho de Brito**, brasileiro, casado, advogado, portador da C.I. nº **[REDACTED]** SSP/MA e **CIC de nº [REDACTED]**, residente e domiciliado no lugar Iguaiá, deste Município, e como enfiteuta ou foreira **Pau Deitado do Maranhão S/A**, pessoa jurídica, inscrita no **CGC/MF nº [REDACTED]** e Inscrição Estadual nº **[REDACTED]**, estabelecida na Rodovia MA-201 - km 17, no lugar Pau Deitado, deste Município, tendo sido concedido pelo outorgante Senhorio à outorgada foreira, o Resgate do Aforamento do imóvel constante da Matrícula retro, mediante o pagamento dos laudêmos devidos no valor de **R\$ 468,06 (quatrocentos e sessenta e oito reais e seis centavos)** e dez (10) pensões de foros no valor total de **R\$ 1.750,00 (hum mil, setecentos e cinquenta reais)**, na forma prevista do Artigo 693, do Código Civil, outorgando àquele, o Domínio direto do terreno retro descrito e caracterizado, consolidando-se seu domínio na pessoa da outorgada foreira, que se torna assim plena e absoluta proprietária do mesmo, com extensão de qualquer direito do outorgante Senhorio, que dá ainda plena, geral e irrevogável quitação a outorgada foreira, para nada mais reclamar a qualquer título, comprometendo-se a outorgada apenas a pagar os impostos anualmente. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 11 de maio de 1995. (ASS) **José João Pires Sampaio**. Oficial do Registro.

Av. nº 03 - Mat. nº 5.753. Em 15 de abril de 2002. - **Desmembramento**: Procede-se a esta averbação, para constar que o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula retro, foi desmembrado uma área de **206.005,00m²**, descrito na Matrícula nº 17.731, fls. 072, do Lº 2-BR, de Registro Geral de Imóveis deste Cartório, ficando o remanescente com **140.710,00m²**. Referido desmembramento foi aprovado pela Prefeitura desta cidade, em 10.04.02, o mencionado imóvel após o desmembramento passou a ter as seguintes características, limites e dimensões: do ponto A ao

2

www.cartorio1lumiar.com.br
www.cartoriosmaranhao.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA



Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99157-0881

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

P1, lado Sul, com a distância de 285,00 metros, limita-se com a área da Granja Mercês (japoneses); do ponto P1 ao P2, Oeste, com a distância de 480,00 metros, limita-se com terras do Dr. Manoel Martins Reis; do ponto 2 ao B, lado Norte, com a distância de 369,50 metros, limita-se com área ocupada por diversos; do ponto B ao A, lado Leste, com a distância de 380,00 metros, limita-se área desmembrada. Fechando assim o polígono sem erro angular, com a configuração geométrica de um polígono irregular, cuja área é igual a 140.710,00m² (cento e quarenta mil, setecentos e dez metros quadrados), perímetro igual a 1.514,50m. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 15 de abril de 2002. (ASS) Jozenilde Castro Sanches Sampaio, Oficiala do Registro Substituta. (MIGRADO DO Lº 2-T, FOLHA 182).

Av. nº 04 - Mat. nº 5.753. Em 04 de novembro de 2021. Protocolo nº 66.675, em 27/07/2021. Selo nº PRENOT03153450PFM6KMPY2K3W31. Av. nº 04. Selo nº AVESVD0315347RAMMBF55XNMQ68. - **Memorial Descritivo:** Procedo esta averbação nos termos do art. 44, do Decreto Federal nº 9.310/18, e do Memorial Descritivo do Núcleo Urbano Consolidado "Todos os Santos", assinado por Leandro Miranda da Silva, matrícula nº 67009410-1, CFT nº 05495548310, para constar a seguinte descrição: A gleba na qual consolidou-se o núcleo urbano informac "TODOS OS SANTOS" está localizado no município de Paço do Lumiar - MA, com a seguinte descrição: Partindo-se do ponto P-08, de coordenada planas "UTM" N= 9720712.69 e E=595476.19, deste segue com azimute de 167°23'36" e distancia de 161.00m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto P-09 de coordenada planas "UTM" N=9720555.57 e E= 595511.33, deste segue-se com azimute de 167°24'57" e distancia de 9,00m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto EHD-P-1456 de coordenada planas "UTM" N= 9720546.79 e E=595513.29, deste segue-se com azimute de 167°23'42" e distancia de 145.08m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto EHD-P-1457, de coordenada planas "UTM" N=9720405.21 e E=595544.95, deste segue-se com azimute de 167°23'43" e distancia de 9.81m confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto P-43 de coordenada planas "UTM" N=9720395.64 e E= 595547.09, deste segue com azimute de 167°26'52" e distancia de 7.96m, confrontando-se com Rua São Pedro, chega-se ao ponto P-44 de coordenada planas "UTM" N=9720387.67 e E=595548.82, deste segue-se com azimute de 246°17'07" e distancia de 91.10m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-028 de coordenada planas "UTM" N=9720351.23 e E=595465.41, deste segue-se com azimute de 244°31'05" e distancia de 9.23m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto P-45, de coordenada planas "UTM" N=9720347.26 e E=595457.08, deste segue-se com azimute de 244°36'20" e distancia de 41.16m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-031 de coordenada planas "UTM" N=9720329.61 e E=595419.90, deste segue com

3

www.cartorioflumiar.com.br
www.cartoriosmaranhao.com.br

Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA (2023). Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo. Comissão de Regularização Fundiária. Matrícula do bairro Todos os Santos. Registro de Legitimação Fundiária. Arquivo Físico.

azimute de 248°25'15" e distancia de 9.57m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto P-46 de coordenada planas "UTM" N=9720326.09 e E=595411.00, deste segue-se com azimute de 248°22'35" e distancia de 43.66m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto P-47 de coordenada planas "UTM" N= 9720310.00 e E=595370.41, deste segue-se com azimute de 248°22'38" e distancia de 8.93m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto P-48, de coordenada planas "UTM" N= 9720306.71 e E= 595362.11, deste segue-se com azimute de 248°22'23" e distancia de 36.00m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-035 de coordenada planas "UTM" N= 9720293.44 e E= 595328.64, deste segue com azimute de 248°21'58" e distancia de 9.52m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto P-50 de coordenada planas "UTM" N=9720289.93 e E=595319.79, deste segue-se com azimute de 248°23'08" e distancia de 36.43m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-036 de coordenada planas "UTM" N=9720276.51 e E=595285.92, deste segue-se com azimute de 262°54'12" e distancia de 7.53m, confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-037, de coordenada planas "UTM" N=9720285.41 e E=595263.14, deste segue-se com azimute de 334°44'38" e distancia de 40.52m confrontando-se com Avenida Dohiara, chega-se ao ponto EHD-P-038 de coordenada planas "UTM" N= 9720285.41 e E= 595263.14, deste segue com azimute de 334°44'38" e distancia de 40.52m, confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se EHD-P-039 de coordenada planas "UTM" N=9720322.06 e E=595245.85, deste segue com azimute de 325°58'16" e distancia de 11.26m, confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto P-36 de coordenada planas "UTM" N=9720331.39 e E=595239.55, deste segue-se com azimute de 325°58'37" e distancia de 160.83m confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto P-042 de coordenada planas "UTM" N=9720464.69 e E=595149.56, deste segue-se com azimute de 324°00'06" e distancia de 11.57m, confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto P-20, de coordenada planas "UTM" N=9720474.05 e E=595142.76, deste segue-se com azimute de 323°59'03" e distancia de 69.23m confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto EHD-P-1474 de coordenada planas "UTM" N=9720530.05 e E= 595102.05, deste segue-se com azimute de 328°55'35" e distancia de 79.53m confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto P-043 de coordenada planas "UTM" N= 9720598.17 e E=595061.00, deste segue-se com azimute de 349°45'14" e distancia de 9.61m, confrontando-se com Rua Mestre de Obra, chega-se ao ponto P-044, de coordenada planas "UTM" N=9720607.63 e E=595059.29, deste segue-se com azimute de 74°01'13" e distancia de 77.73m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-01 de coordenada planas "UTM" N=9720629.03 e E=595134.02, deste segue com azimute de 74°00'54" e distancia de 9.91m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1472 de coordenada planas "UTM" N= 9720631.76 e E= 595143.55, deste segue-se com azimute de 75°29'32" e distancia de 43.31m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-02 de coordenada planas "UTM" N=9720642.61 e E= 595185.48, deste segue-se com azimute de 75°26'53" e distancia de 7.00m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1471, de coordenada planas "UTM" N=9720644.37 e E=595192.26, deste segue-se com azimute de 77°17'00" e distancia de 41.70m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-03 de coordenada planas "UTM" N=9720653.55 e E= 595232.94, deste segue com azimute de 77°17'30" e distancia de 9.00m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1466 de coordenada planas "UTM" N= 9720655.53 e E= 595241.72, deste segue-se com azimute de 80°45'07" e distancia de 40.88m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-04 de coordenada planas "UTM" N= 9720662.10 e E = 595282.07, deste segue-se

4

www.cartorio1lumiari.com.br
www.cartoriosmaranhao.com.br

Fonte: PAÇO DO LUMIAR/MA (2023). Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo. Comissão de Regularização Fundiária. Matrícula do bairro Todos os Santos. Registro de Legitimação Fundiária. Arquivo Físico.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
 TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR
 1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA



Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
 Whatsapp: (98) 99157-0881

Felipe Madruga Truccolo
 Tabelião e Registrador

com azimute de 80°44'48" e distancia de 9.02m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1465, de coordenada planas "UTM" N= 9720663.55 e E=595290.97, deste segue-se com azimute de 77°09'47" e distancia de 40.33m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-05 de coordenada planas "UTM" N= 9720672.51 e E= 595330.29, deste segue-se com azimute de 77°10'47" e distancia de 9.60m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1462 de coordenada planas "UTM" N= 9720674.64 e E = 595339.65, deste segue-se com azimute de 74°17'15" e distancia de 41.21m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-06, de coordenada planas "UTM" N=9720685.80 e E=595379.32, deste segue-se com azimute de 74°16'54" e distancia de 9.01m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-029 de coordenada planas "UTM" N= 9720688.24 e E=595387.99, deste segue com azimute de 74°35'00" e distancia de 37.65m, confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-07 de coordenada planas "UTM" N= 9720698.25 e E= 595424.29, deste segue-se com azimute de 74°32'38" e distancia de 9.01m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto EHD-P-1459 de coordenada planas "UTM" N= 9720700.65 e E= 595432.97, deste segue-se com azimute de 74°26'01" e distancia de 44.87m confrontando-se com Avenida São Luis, chega-se ao ponto P-08 Ponto de coordenadas Planas "UTM" N=9720712.69 e E=595476.19, ponto inicial da descrição deste perimetro., fechando -se assim a poligonal com uma **área total de 130.944,00m² (cento e trinta mil, novecentos e quarenta e quatro metros quadrados) e perimetro de 1.457,00 m** (um mil, quatrocentos e cinquenta e sete metros). O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 04 de novembro de 2021. Eu, **Maurício Facundes Cardoso**, Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emolumentos isentos conforme art. 53, do Decreto Federal nº 9.310/18.

Reg. nº 05 - Mat. nº 5.753. Em 04 de novembro de 2021. Protocolo nº 66.675, em 27/07/2021. Selo nº **PRENOT03153450PFM6KMPY2K3W31**. Reg. nº 05. Selo nº **REGIST031534FR2POFKH8OMJXW01**. - **Certidão de Regularização Fundiária:** Nos termos do art. 167, inc. I, item 43, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), procede-se o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) do núcleo urbano consolidado "Todos os Santos", assinada pela **Maria Paula Azevedo Desterro**, prefeita, em 29 de março de 2021, nos seguintes termos: **O Município de Paço do Lumiar**, neste ato representado pela Prefeita **Maria Paula Azevedo Desterro**, em pleno exercício do mandato e nos termos dos arts. 30 e 41, da Lei Federal nº 13.645, de 2017, e art. 38, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018, **CERTIFICA**, para os devidos fins de registro imobiliário, que tramitou perante a SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO - SEMIU, deste Município, o **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 1106/2020** -


3

www.cartorio1lumiar.com.br
www.cartoriosmaranhao.com.br

SEMIU/REURB, conclusivo pela viabilidade jurídica da emissão da presente Certidão de Regularização Fundiária. Nestes termos, **APROVO O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL e RECONHEÇO**, pelo instrumento jurídico da **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**, nos termos do art. 23, da Lei Federal nº. 13.645 de 2017, e art. 16, do Decreto Federal nº. 9.310 de 2018, o **DIREITO DE PROPRIEDADE**, aos ocupantes devidamente qualificados em lista em anexo. Em função deste registro, abriram-se as matrículas das unidades sob os números **61.197 a 61.570**. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 04 de novembro de 2021. Eu, *Maurício Facundes Cardoso*, Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emolumentos isentos conforme art. 53, do Decreto Federal nº 9.310/18. **Certifico ainda, que o imóvel acima mencionado está mal descrito na matrícula, não permitindo identificar a sua localização exata, devendo ser retificado nos termos do art. 213, inc. II, c/c art. 176, da Lei Federal nº 6.015/73 (LRP)**. Eu, _____, Escrevente Autorizado, que confiro, dato e assino. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos isentos.

Paço do Lumiar-MA, 01 de agosto de 2023

Escrevente Autorizado

<p>Poder Judiciário - TJMA Selo: CERINT0315349ZMO2Q3FAZJLET45 01/08/2023 10:50:54, Ato: 16.24.4, Parte(s): MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR, Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Selo Isento Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	
<p>Poder Judiciário - TJMA Selo: CERELE031534NO64FLHGH733V501 01/08/2023 10:51:24, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): MUNICÍPIO DE PAÇO DO LUMIAR, Total R\$ 17,70 Emol R\$ 16,00 FERC R\$ 0,46 FADEP R\$ 0,62 FEMP R\$ 0,62 Selo Isento Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	