



FAMIG – FACULDADE MINAS GERAIS
ADRIANA ROSA CRISTINA FRANCISCA DA SILVA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: IMPORTÂNCIA DE INCORPORAR OS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS À SUA DEVIDA ORDEM TERRITORIAL E CONCEDER A TITULAÇÃO DE SEUS REAIS OCUPANTES NO BAIRRO SÃO JOSÉ II DA CIDADE DE SÃO FRANCISCO-MG.

São Francisco

2023

ADRIANA ROSA CRISTINA FRANCISCA DA SILVA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: IMPORTÂNCIA DE INCORPORAR OS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS À SUA DEVIDA ORDEM TERRITORIAL E CONCEDER A TITULAÇÃO DE SEUS REAIS OCUPANTES NO BAIRRO SÃO JOSÉ II DA CIDADE DE SÃO FRANCISCO-MG.

Projeto de Pesquisa apresentado ao Prof.^o Diego de Jesus Queiroz Rosa como requisito parcial para aprovação na Disciplina TCC.

São Francisco

2023

SUMÁRIO

1- INTRODUÇÃO.....	4
2- CONCEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	5
2.1 Importância da Regularização Fundiária.....	6
2.2 Serviços especializados necessários à execução da REURB.....	6
2.3 Núcleo Urbano.....	7
3- QUESTÕES JURÍDICAS DA REURB.....	7
3.1 Procedimentos administrativos.....	7
3.2 Classificação de modalidade em REURB.....	8
3.3 Notificações.....	8
4- DECRETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO-MG.....	9
4.1 Situação Fundiária do Município de São Francisco.....	9
4.2 Decisão de Instauração da Regularização Fundiária.....	10
5- APLICAÇÃO DA REURB NO BAIRRO SÃO JOSÉ II.....	10
5.1 Situação Jurídica, Urbanística e Ambiental.....	12
5.2 Desconformidades do Projeto de Regularização Fundiária.....	13
6- CONCLUSÃO.....	13
7- REFERÊNCIAS.....	14

1- INTRODUÇÃO

A metade dos imóveis no Brasil possuem algum tipo de irregularidade segundo o Ministério de Desenvolvimento Regional, devido às grandes dificuldades no processo para que os mesmos sejam regularizados as perdas são constantes, desde a infraestrutura até os tributos. Conforme a Lei nº 13.465, de 2017, a REURB é definida como uma junção de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos que não foram possíveis realizar a titulação de seus ocupantes, proporcionando assim uma forma adequada de ocupar o território, de organizar o seu funcionamento e conseqüentemente emitir o título definitivo do imóvel. A REURB surgiu com a premissa de promover um direito básico ao cidadão, a moradia, com novos instrumentos para facilitar o acesso, sobretudo para populações de classe econômica baixa, REURB-Social (DIAS; LIRA, 2021). Existem duas modalidades da REURB, a S (social) e a E (específica), o município é quem declara em qual das modalidades o núcleo se enquadra, essa classificação ocorre através da renda familiar ou a natureza não presidiável do imóvel. A REURB S é aplicada em regiões onde maior parte da população habitante é considerada de baixa renda, assim o poder Executivo municipal o declara desta forma, já a REURB E é a forma de regularização nos núcleos urbanos informais onde a população não é considerada carente e este possui pagamento de custas e emolumentos.

Uma das partes principais da REURB fica a cargo do poder legislativo, executivo e o Judiciário Municipal, ou seja, é a prefeitura o órgão competente para instaurar e processar administrativamente a REURB, além de conceder a titulação, em consonância com as competências municipais previstas na Constituição Federal. Conforme o art. 182 da Constituição Federal compete aos municípios a política para o crescimento urbano, buscando promover a sensação de segurança, conforto e tranquilidade de seus habitantes mediante o desenvolvimento social da cidade. Existe uma etapa que refere ao processo administrativo, onde o Município dá ciência aos interessados sobre o processo da REURB, perante o Município, podendo ser realizada de forma pessoalmente quando houver notificações não identificadas, não encontradas ou que recusarem receber a mesma quando enviada pelos correios ou edital.

Na execução da REURB será necessária as seguintes documentações: 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); descrição técnica do

perímetro da área objeto de regularização, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica; documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19/12/1979 e que está integrado à cidade. É importante observar que esta etapa é feita após a realização de diferentes pesquisas, diagnósticos e, análises técnicas e jurídicas, e que nelas tenham sido comprovados a viabilidade da regularização. O loteamento informal denominado Bairro São José II, pertence ao Município de São Francisco/MG, situado no Norte de Minas Gerais, onde sua consolidação se deu antes de 22/12/2016. O Bairro foi classificado na modalidade de interesse social pelo decreto 14 de 11 de março de 2021, pelo município, por ser ocupado predominantemente por população de renda familiar baixa, conforme o art., 5º. inc. I do Decreto 9.310/18. Essa forma de regularização (REURB) veio para solucionar esses problemas habitacionais que surgiram com as ocupações irregulares no decorrer dos anos, sendo um processo de intervenção pública que tem como objetivo conceder o título definitivo dos imóveis sem registros aos seus devidos ocupantes, proporcionando mais segurança e uma melhor qualidade de vida.

2- CONCEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Através da legalização dos imóveis urbanos em núcleos informais, serão resolvidos os problemas de ordem jurídica, urbanística, ambiental e social, a legislação sobre a REURB é aplicada apenas para situações já existentes, ou seja, não se deve usar para aprovação de parcelamento do solo ou para novos empreendimentos. A Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos é definida pela Lei 13.467/2017 como um conjunto de ações destinadas à incorporação de imóveis urbanos informais, ocasionando à sua devida ordem e o título definitivo aos seus reais ocupantes, como descrito no art.9º da referida lei que foi regulamentada pelo Decreto 9.310/2018, este decreto sofreu algumas alterações por outro decreto de número 9.567/2018. A REURB não depende de lei municipal específica (parágrafo único, art. 28, lei 13.645/17). Porém o município tem a obrigação de analisar e conceder aprovações urbanísticas e aprovações ambientais.

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. (art. 28, parágrafo único).” Scavone Jr., Luiz Antônio. Direito Imobiliário (p. 146). Forense. Edição do Kindle.

A maioria das medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, no órgão do Poder Municipal que ficou a encargo de resolver as questões da REURB, assim o município determinará a abertura de um procedimento administrativo nomeando os servidores para compor a comissão técnica da REURB. É possível observar que o Município é o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana. A União e os Estados têm como função primordial a oferta de capacitação, de assistência técnica e de recursos para que os Municípios cumpram adequadamente esta responsabilidade, além de, como será visto à frente, estarem legitimados a solicitar a REURB.

2.1 Importância da Regularização Fundiária

Essa nova lei fundamentada em regularizar imóveis urbanos, REURB, é um processo de intervenção pública que age como forma de solucionar os problemas habitacionais que surgiram com as diversas ocupações irregulares, objetivando regularizar os núcleos urbanos informais e melhorar a qualidade de vida dos ocupantes. A REURB possibilita uma resolução das mais variadas formas de irregularidades fundiárias urbanas e realizada com um custo bem menor para os beneficiários, sejam eles na modalidade específica ou social. Como benefícios pode se destacar o desenvolvimento urbano e social da área atingida, o justo título de propriedade aos menos favorecidos e o aumento da arrecadação do município movimentando toda a economia do mesmo. Surgirá como consequência da REURB investimentos para uma qualidade melhor dos imóveis, possibilidade de financiamentos para investimentos em pequenos negócios e o principal que é a melhoria na qualidade de vida dos cidadãos beneficiados. Conforme prevê no artigo 39 do Estatuto da Cidade,

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Logo, é notório que além do título definitivo, há também uma preocupação em proporcionar melhorias na qualidade de vida dos beneficiários, garantindo direito à moradia, inclusão social, além de valor e dignidade.

2.2 Serviços especializados necessários à execução da REURB

No Projeto para a Regularização dos imóveis, deverá conter, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, deverá ser identificado quais os núcleos que irão participar do projeto, através de levantamento planialtimétrico e cadastral, com

georreferenciamento, realizados pelos profissionais da área com a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), onde nela deve especificar todos os elementos existentes no núcleo. Somente será dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público. Na devida planta será apresentada as matrículas que pertencerem ao perímetro estudado, caso existirem, assim como o perímetro da área objeto de regularização, as quadras e suas divisões, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, se houver outras áreas diferente dessas, será informada sua destinação específica.

2.3 Núcleo Urbano

Conforme o parágrafo 2º do Art. 9º da lei 13.465, de 11 de julho de 2017 “A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.” Assim fica claro que somente será aplicada REURB para incorporar os núcleos urbanos informais constituídos até 22 de dezembro de 2016 ao território urbano regular, concedendo a posse e a propriedade a seus ocupantes. O núcleo Urbano informal é denominado como todo núcleo que esteja com algum defeito de irregularidade ao ser autorizado a REURB neles com a classificação de clandestino, irregular ou que não foi possível realizar de nenhuma outra forma, o título para seus ocupantes, tudo isso conforme a referida lei. Seja qual for a irregularidade do parcelamento do solo, a lei de regularização fundiária poderá ser aplicada quando não houver existência de aprovação Municipal ou se houver a existência de aprovação Municipal e não existir registro imobiliário e também no caso de existir a aprovação Municipal o registro imobiliário, mas a execução do projeto for diferente do que foi aprovado e registrado. “E não é demais lembrar que o objetivo da REURB é regularizar todas as unidades existentes, exceto as que estejam localizadas em áreas de risco sem possibilidade de eliminação deste risco.” Manual de Regularização Fundiária Urbana - REURB, Michely Freire Fonseca Cunha. 4º Ed.

3- QUESTÕES JURÍDICAS DA REURB

Segundo Ferreira (2020), os problemas de domínio são resolvidos através das medidas jurídicas, o que é o caso da inexistência do documento de transferência da propriedade ao beneficiário.

3.1 Procedimentos Administrativos

O início da REURB é a partir do requerimento dos legitimados, o que também pode ser instaurado de ofício pelo município, esse procedimento administrativo é o mesmo se existir anteriormente a demarcação urbanística ou se foi adotado o art. 31 da lei 13.465/2017 “Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser

regularizado.” Os legitimados que podem instaurar a REURB são descritos no art. 14 da referida lei e o art. 7º do Decreto nº 9.310/2018. “à União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, os seus beneficiários, os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores, a Defensoria Pública, e o Ministério Público.”

A decisão de instauração do procedimento da regularização fundiária é de responsabilidade do município, podendo instaurá-la de ofício e fazer a devida classificação.

3.2 Classificação de modalidade em REURB

Existem duas modalidades da REURB, a S (social) e E (específica), essa classificação é de responsabilidade do Município que declara se os ocupantes do núcleo são de baixa renda ou não, através de uma pesquisa informando a renda familiar ou a natureza não residencial do imóvel, como especifica o artigo 30, I da lei nº 13.465/17. “Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB”

Após a classificação da modalidade, o Município irá elaborar o Projeto de Regularização Fundiária - PRF. Na REURB-S classificada como social, os ocupantes devem possuir familiar abaixo da faixa definida pelo Município, sendo de 1 a 5 salários mínimos, e não possuir outro imóvel com registro. A REURB-E é definida para os ocupantes que superem a faixa de renda definida pelo Município, e que possuam outro imóvel com matrícula. A REURB-S, fica isenta do pagamento de custas e emolumentos, o mesmo não acontece com a modalidade específica, mas essa mesma regularização poderá ser realizada com um custo menor.

3.3 Notificações

Esse processo de notificações é onde o Município informa aos interessados sobre o processo da REURB, sendo feita pessoalmente, por carta ou pelo Cartório de títulos Os notificados serão o titular da matrícula/transcrição, de origem responsável pela formação do núcleo urbano informal; titular da matrícula/transcrição confrontante; titular de outros direitos reais da matrícula/transcrição (titular de usufruto, hipoteca, de servidão, etc.; proprietários não responsáveis pela formação do núcleo informal; terceiros interessados, como exemplo confrontantes e posseiros.

4- DECRETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO-MG

Foi regulamentada a lei Federal nº13.465/2017 no âmbito do Município de São Francisco, conforme decreto 14 de 11 de março de 2021, considerando o preceito constitucional

de que o propósito do desenvolvimento em regiões urbanizadas, executada pelo poder público Municipal, tem por objetivo organizar para que aconteça o crescimento do papel social e garantir o bem estar de quem nele reside, contido no artigo 102 da Constituição da República de 1988. Ficaram declarados como de interesse social o propósito de realizar a REURB-S, com base nos critérios estabelecidos no Art. 5., uma vez que há predominância de habitantes que lá residem declarados de classe econômica baixa nas áreas de objeto da REURB, nos termos do artigo 13, inciso I, ambos da Lei Federal nº 13.465/2017, em alguns bairros, localidades e também distritos integrantes do município, sendo que um deles é o Bairro São José II, objeto desta pesquisa.

Foi instaurado pelo Município de São Francisco/MG, a modalidade edital de chamamento público, cujo objetivo trata de credenciamento de Empresas de Engenharia visando trabalhos de Regularização Fundiária Urbana -REURB-E (específico) e/ou REURB-S (social), com conjunto de regras básicas de organização e funcionamento especificados na lei 13.465/17, a empresa Alexsandro Kevim da Silva de nome fantasia PROAGRI é uma das empresas credenciada e que através de um sorteio realizado pela comissão da REURB do Município irá realizar o projeto de Regularização fundiária em alguns bairros inclusive o Bairro São José II.

4.1 Situação Fundiária do Município de São Francisco

As margens do rio São Francisco a cidade denominada Pedra dos Angicos se desenvolveu tão rapidamente, passando a sediar a comarca, transferida de São Romão desde 1873. Em 05 de novembro de 1877, Pedras dos Angicos transforma-se em São Francisco. Até meados de 1887, São Francisco era constituída basicamente de pescadores, onde a sua principal forma de sobrevivência era a pesca e que também era comercializada por tropeiros às cidades, vilas e arraiais. As casas eram pequenas e possuíam o estilo da cultura indígena, que eram construídas de barro e com telhados de capim e palhas. A última divisão territorial com a data de 2020 o município é constituído de 7 distritos: São Francisco, Lapa do Espírito Santo, Morro, Retiro, Santa Isabel de Minas, Santana de São Francisco e Travessão de Minas. (São Francisco 2023).

No município não existe um levantamento quantitativo dos imóveis localizados na zona urbana, bem como a quantidade que precisam ser regularizados, o conhecimento do poder público é de que existe a irregularidade fundiária urbana que causa prejuízos ao município. Em razão do parcelamento do solo realizado às margens da lei, grande parte dos imóveis do município não são registrados, visto que quem detém a posse do imóvel não tem documento hábil que comprove a propriedade (SOUZA, 2021).

O decreto 14, de 11 de março de 2021, classificou como conjunto unitário de uma área urbana, em relação ao território informais já consistentes, ocupados por população de classe econômica baixa com o propósito de estabelecer a regularização fundiária de interesse social - REURB-S, os bairros denominados Bandeirantes, Centro, Funcionários, Geraldo Magela, Jardim Graziela, Jardim Milena, Jardim Regalito, João Aguiar, lapinha, Luiza, Nossa senhora Aparecida, quebra, Santo Antônio, São José II, São Lucas, Sagrada família, São Pedro, Sobradinho e Vila Vicentina, os distritos de Santana De Minas, Conceição Da vargem,

Travessão e Barreiro e as localidades de Bom Jardim da Prata, Povoado De Mocambo, Povoado De Retiro, Angical e Alto São João II. Foi instituída e nomeada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, definindo os seus componentes entre funcionários já pertencentes do município, para os cargos de 1 Presidente e 3 Membros da Comissão Imobiliária REURB. A referida comissão deverá exercer juntamente com as empresas credenciadas as funções estabelecidas na Decisão De Instauração Da Regularização Fundiária. (São Francisco 2021).

4.2 Decisão de Instauração da Regularização Fundiária

A referida Decisão é composta pela denominação do Loteamento, sua origem com descrição da matrícula ou registro, que normalmente são fornecidos pelo Cartório de Registro De Imóveis, os proprietários do loteamento. O loteamento denominado São José II trata -se de procedimento de REURB instaurado de ofício pelo legitimado município de São Francisco-MG, nos termos do Art., 7, 1 da lei 13.465/2017, devidamente qualificado e instaurado para a Regularização Fundiária de interesse social. A comissão da REURB e as empresas credenciadas deverá, entre outras funções já estabelecidas na lei nº 13.465/2017 e no decreto nº 9.310/2018, definir as condições para a feitura do projeto, aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, preparação do PRF, ter como ponto de partida às investigações com resultados precisos que mostram quem são os titulares que possuem os imóveis fornecido pelo legitimado requerente, a partir daí esses proprietários serão notificados, bem como os fundadores deste núcleo urbano, os confrontantes e demais que possam vir a ter interesse no mesmo, e outras exigências estabelecidas pela lei, sendo que ao final deverão emitir a certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não do PRF e da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público, nos termos do art.42, § 3º do Decreto nº 9.310/2018), emitir conclusão formal do procedimento e expedir a CRF e a listagem de ocupantes. (São Francisco 2021).

5- APLICAÇÃO DA REURB NO BAIRRO SÃO JOSÉ II

Figura 1



20/07/2011 - google earth pro

Figura 2



06/06/2022 google earth pro

Nas buscas efetuadas para apontar como se deu a origem registral do loteamento informal denominado São José II no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco/MG foram encontradas as matrículas que abrangem o perímetro da REURB, ocorre, porém, que não é possível individualizar a área de abrangência de cada matrícula. As matrículas são de propriedade de José Evangelista de Freitas e Janice Fiuza de Freitas (matrícula 16.706 e matrícula 4.188), alguns adquirentes possuem registros na matrícula e figuram como proprietários de fração ideal uma quantidade total de 100 (cem) desmembramentos com matrículas, em lotes de aproximadamente 180m² (cento e oitenta metros quadrados). A figura 1 representa o bairro São José II, já densamente consolidado no ano de 2011 e já se encontrava

constituído com algumas vias pavimentadas. Passados 11 anos, verifica-se que não houve modificação no layout do bairro conforme figura 2, portanto o loteamento é passível de REURB.

5.1 Situação Jurídica, Urbanística e Ambiental

O perímetro externo do núcleo é composto por ruas e avenidas pertencentes ao próprio Município responsável pela regularização e também por proprietários e posseiros de áreas privadas que foram notificados e não houve impugnação, ele foi classificado na modalidade de interesse social pelo decreto 14 de 11 de março de 2021, por ser ocupado prevacente por pessoas que possuem baixa renda conforme o art., 5º. inc. I do Decreto 9.310/18. O Município tem ciência de que a demarcação urbanística não implica a alteração de domínio dos bens imóveis dos proprietários que existem no núcleo. Por se referir a área com parcelamento, onde se encontra pendente apenas a titulação dos ocupantes, essas matrículas não serão objeto do serviço. A REURB irá se efetivar em trechos, sendo o núcleo, todo o bairro. Foram notificados os proprietários matriculados atingidos no perímetro interno da gleba em regularização, todos assinaram a Anuência Expressa ao Notificado, onde não haverá alteração na descrição objetiva das matrículas. Os projetos para essa regularização serão compostos por planta do perímetro abrangente com especificação das matrículas ou das transcrições alcançadas. A área total do loteamento é de 194.345,70 m², sendo a área total em quadras de 169.915,92 m² e área do sistema viário: 24.429,58 m², com 31 quadras e 405 lotes. Dentro do Núcleo Urbano Informal atingido pela regularização não há condomínio passível de regularização. O processo de regularização visa pôr fim a informalidade e a insegurança jurídica através da titulação definitiva, emitindo assim os devidos registro fornecidos pelo cartório de imóveis da região, para que os atuais ocupantes dos imóveis possam deles usufruir em sua integralidade, promovendo o crescimento e desenvolvimento do município. A respeito da situação Urbanística. O núcleo Urbano informal consolidado de acordo com o Art. 31, parágrafo primeiro do Decreto 9.310 de 2018, é formado por sistema de abastecimento de água potável coletivo, por sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário coletivo ou individual e também por rede de energia elétrica domiciliar. Boa parte das ruas se encontram pavimentadas, todavia, pavimentação não é uma obrigatoriedade disposta no presente Decreto. Nos devidos núcleos já tem implantado toda infraestrutura essencial descrita no Art.31, § 6º. Não houve abertura de novas vias e constituição de novas quadras dentro deste núcleo. Várias residências foram construídas tendo como base a análise comparativa das imagens de satélites entre o ano de 2010 a 2021, conforme as figuras 1 e 2.

O entorno do bairro é constituído por ruas e rodovias, uma vez que o próprio bairro perdeu sua característica e reversibilidade. Por meio de bancos de dados do site IDE SISEMA, não foi verificada a presença de drenagens atuantes no NUI em estudo, conforme imagem abaixo. Porém não foi identificado a presença de córrego ou ribeirão dentro do bairro. O bairro é atendido por escolas, supermercados, igrejas, padarias, creches, entre outros. Possui caráter consolidado e irreversível superior a 25 anos visto que sua ocupação só se iniciou em meados dos anos 1995. A manutenção das vias públicas e coleta de resíduos sólidos são atividades garantidas pelo poder público municipal e também não há unidades em áreas de riscos. Conforme imagens históricas do Núcleo Urbano Informal consolidado, área objeto da regularização fundiária, já se encontrava com unidades imobiliárias edificadas conforme primeiros registros de imagem satélites no ano de 2010. Quadras e ruas já se encontravam bem definidas.

Figura 3



<https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/webgis>

5.2 Desconformidades do Projeto de Regularização Fundiária

Conforme dito anteriormente, foram notificados os confrontantes e proprietários da área atingida pela regularização, logo não haverá alteração na descrição objetiva dos imóveis, foi feita uma avaliação individual de cada imóvel, bem como a adoção de um levantamento georreferenciado com adoção de imagens ortorretificadas de alta precisão, foi considerado também que o núcleo urbano informal denominado bairro São José II, possui infraestrutura essencial conforme disposto no Art. 31 do Decreto 9310 de 2018, quais sejam sistema e abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede elétrica domiciliar, soluções de drenagem e que não foram definidos outros equipamentos pelo poder público municipal, que Núcleo é constituído predominantemente de unidades imobiliárias residenciais, que o sistema viário urbano já está implantado sendo necessária apenas manutenções rotineiras, através dessas informações e conforme constatado pelo estudo preliminar, verificou-se que o núcleo não apresenta desconformidade urbanísticas ou ambientais, sendo que a desconformidade jurídica será sanada pelo procedimento de Regularização Fundiária Urbana-REURB.

6- CONCLUSÃO

A realização deste trabalho teve como objetivo analisar aspectos da Lei Federal de Regularização Fundiária 13.465 de 2017, sendo que no decorrer da história no país inteiro a concretização do direito à moradia não alcançou o esperado, visto que é um dos direitos humanos fundamentais e com isso surge a necessidade de criar elementos capazes de

proporcionar melhorias na qualidade de vida sob aspectos jurídicos, sociais e urbanísticos, diminuindo assim o crescimento desordenado e adequando as áreas irregulares, a REURB tem a finalidade de regularizar o imóvel de forma ágil, desburocratizada, com fácil acesso. Assim no Município de São Francisco foi regulamentada a lei Federal nº13.465/2017, conforme decreto 14 de 11 de março de 2021, para que seja regularizados todos os imóveis que se enquadrarem na referida lei, no Bairro São José II, em que desde a implementação do projeto já alcançou mais de 100 famílias com intuito de regular seus imóveis, este procedimento vem crescendo a cada dia através da procurado pelos moradores, devido aos diversos benefícios como inclusão social, valorização do imóvel, manutenção dos direitos, possibilidades de adquirir financiamentos e realizações de transações com segurança jurídica.

Considerando todo o exposto é possível verificar a relevância da Legitimação Fundiária urbana no Bairro São José II e conseqüentemente na cidade de São Francisco, devido a promoção da integração social e que o programa possui potencial para alcançar toda comunidade, trazendo desenvolvimento a cidade. o Programa de REURB Social está obedecendo com austeridade os procedimentos legais e institucionais no bairro, e está sim alcançando a sua função social no município, durante a realização dos estudos ambientais do núcleo afetado foi assegurado que o mesmo está atendendo às condições ambientais necessárias, bem como, a não necessidade de realocação das famílias.

É necessário que mais políticas públicas como a REURB sejam implantadas na sociedade, é notório a satisfação e realização de possuidores com mais de 10 anos de imóveis irregulares ao conseguirem o tão sonhado título definitivo e conseqüentemente dignidade e valorização.

7- REFERÊNCIAS

MOURA, Emerson Affonso da Costa; MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino Azevedo (org.). Teoria da Regularização Fundiária. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

Manual de Regularização Fundiária Urbana - REURB, Michely Freire Fonseca Cunha. 4º Ed. E 1º Ed.

<https://www.saofrancisco.mg.gov.br/cidade/historia/>

<https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/13242>

<http://www.tjes.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2023/07/Cartilha-REURB.pdf>

Projeto de Regularização Fundiária Urbana/ -Proagri-Prefeitura Municipal De São Francisco-MG/ Bairro São José II. Disponível em Prefeitura Municipal De São Francisco e Cartório De Registro de Imóveis de São Francisco/MG

A questão territorial urbana do município de Amapá-Amapá: REURB-S, possibilidades de atuação do estado. Disponível em: <https://doi.org/10.34117/bjdv7n3-523>. Acesso em: 12/09/2021.

de Arruda, Andrea Saboia, e Mariana Barbosa Cirne. "MÉTODOS ADEQUADOS DE SOLUÇÃO DOS CONFLITOS NO ÂMBITO DA REURB-E." *Revista de Formas Consensuais de Solução de Conflitos* 9.1 (2023). Acesso em: 12/09/2021.

MEURER, Silvia Aparecida et al. Estudo da aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017: REURB e seus decretos no município de Florianópolis-Santa Catarina. 2020. Acesso em 13/09/2021.

SCHÄFER, ANDRESSA. "A SUSTENTABILIDADE URBANA POR MEIO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA."

BRASIL, Marina Torres. Regularização Fundiária Urbana: análise de sua efetivação no município de Tubarão/SC. 2021.