

ORGANIZADORAS

Juliana Santos Lucas
Jéssica Laroca
Andreia Masruha Vazquez

AUTORAS

Andreia Masruha Vazquez	Juliana Santos Lucas
Andressa Rélica Leite Rocha Oliveira Ramos	Laelia Brito Freitas
Angela Ramires	Laiz Lizardo
Camila Soares Sakr	Maria Thereza Margotto Marianelli
Carla Saback	Natália Mendes Folster
Fernanda de Almeida Jorge	Rosana Márcia Guimarães
Gisele dos Santos Gabriel	Rose Ramires
Helen Moraes	Sarah Stephane Silva Moraes
Jesiê Reinert	Vânia Figueiredo
Jessica Laroca	

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REURB POR MULHERES


EDITORA MIZUNO
QUALIDADE E SÉRIEDADE EM LIVROS

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 ASPECTOS GERAIS E ESTUDOS TÉCNICOS EM REURB

1.1. A REURB E SUA INTERDISCIPLINARIDADE	29
Jesiê Reinert	
Introdução	29
1 Breve Histórico da Regularização Fundiária no Brasil.....	30
2 A Multidisciplinaridade da Lei de REURB	32
2.1 Critérios urbanísticos	33
2.2 Critérios sociais.....	34
2.3 Critérios ambientais.....	34
2.4 Critérios jurídicos	36
Considerações Finais.....	36
Referências Bibliográficas.....	37
1.2. ASPECTOS GERAIS E ESTUDOS TÉCNICOS EM REURB.....	39
Angela Ramires	
1 Projeto de Regularização Fundiária e Projeto Urbanístico.....	41
2 Projeto de Regularização Fundiária	41
3 Levantamento Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado (LEPAC)	41
3.1 Levantamento planialtimétrico	41
3.2 Levantamento Planialtimétrico Cadastral	42
3.3 Georreferenciamento	42
3.4 Planta do perímetro	43
3.5 Estudo das Desconformidades	43
3.6 Projeto Urbanístico	44
3.7 Memoriais Descritivos.....	44
3.8 Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes.....	45
4 Estudo técnico de situação de risco.....	45
5 Estudo técnico ambiental.....	46
6 Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial.....	47

7 Termo de compromisso	48
8 Projeto Urbanístico	48
Referências Bibliográficas.....	55

1.3. O SUCESSO NA PROMOÇÃO DA REURB: UMA ANÁLISE DOS ARTIGOS 35 E 36 DA LEI 13.465/2017

Carla Saback	
Resumo	57
Introdução	58
1 Do Projeto de Regularização Fundiária, art. 35 da Lei 13.465/2017	60
2 O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, art. 36 da Lei 13.465/2017	63
Conclusão.....	65
Referências Bibliográficas.....	66

CAPÍTULO 2 REURB COMO SOLUÇÕES DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS

2.1. REURB COMO FUNDAMENTO PARA DEFESA DE PROCESSOS JUDICIAIS

Rose Ramires	
1 Heranças.....	72
2 REURB, a Desjudicialização e os Fundamentos para Processos Judiciais	77
Conclusão.....	84
Referências Bibliográficas.....	85

2.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS JUDICIALIZADAS ..

Camila Soares Sakr	
Referências Bibliográficas.....	89

CAPÍTULO 3 ODS, QUESTÕES CLIMÁTICAS E AMBIENTAIS EM REURB

3.1. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, O DIREITO SOCIAL À MORADIA DIGNA E A INTEGRAÇÃO COM OS OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS).....

Juliana Santos Lucas	
Introdução	101

1 Megacidades e o colapso do crescimento desordenado	102
2 Desenvolvimento sustentável, mudanças climáticas e o Direito à Cidade.....	103
3 REURB e Políticas públicas: a chave para a aplicação dos ODS	106
Conclusão.....	109
Referências Bibliográficas.....	111

3.2. ÁGUA: SUSTENTÁCULO ESSENCIAL EM CASOS CONCRETOS DE REURBANIZAÇÃO E DESAFIOS CLIMÁTICOS

113

Vânia Figueiredo

Referências Bibliográficas.....	130
---------------------------------	-----

3.3. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) EM ÁREAS DE RISCO DE ROMPIMENTO DE BARRAGEM DE REJEITO DE MINÉRIO

131

Fernanda de Almeida Jorge

1 A Lei nº 13.465/2017	131
2 A Atividade Minerária.....	132
3 A Importância da REURB na Segurança das Comunidades em Áreas de Risco.....	133
4 Considerando os preceitos legais aplicáveis	134
5 A realidade.....	135
6 Construções viáveis para a gestão dos riscos	137
Conclusão.....	138
Referências Bibliográficas.....	139

3.4. REURB EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE OU EM ÁREA DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL OU DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS REQUISITOS, DIFERENÇAS ENTRE AS MODALIDADES, ANUÊNCIA DO ÓRGÃO GESTOR E MARCO TEMPORAL

141

Natália Mendes Folster

1 Regularização de Núcleos Consolidados em Áreas de Preservação Permanente Ambiental....	143
2 Modalidades da Reurb em núcleos inseridos em APP.....	146
3 Anuência no Estudo Técnico Ambiental do órgão gestor da unidade de conservação sustentável.....	150
4 Marco Temporal aplicável na Reurb em APP.....	153
Conclusão.....	155
Referências Bibliográficas.....	156

CAPÍTULO 4

REURB COMO FERRAMENTA DE PROMOÇÃO SOCIAL

4.1. A IMPORTÂNCIA DA MELHORIA HABITACIONAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL - REURB NÃO É SÓ DOCUMENTO	159
Helen Moraes	
1 O primeiro passo na melhoria habitacional é o diagnóstico das condições das moradias e da infraestrutura. Essa avaliação inclui.....	160
2 A Importância do Diagnóstico Inicial.....	160
3 Etapas do Diagnóstico	161
4 Mapeamento da Área	161
5 Com isso, temos a Análise dos Dados Coletados no diagnóstico, a qual deve ser detalhada e criteriosa, levando em conta as Deficiências Estruturais	161
6 É importante adequar as Moradias com melhorias habitacionais que envolvam reformas estruturais e correções de problemas críticos, tais como	162
7 A melhoria habitacional inclui o desenvolvimento da infraestrutura local.....	162
8 Estratégias para o Sucesso da Regularização com melhoria habitacional	163
9 Dos riscos da Reurb sem melhoria habitacional	166
10 REURB não é só documento!.....	168
Referências Bibliográficas.....	170
4.2. O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL: UMA ABORDAGEM PARA ALÉM DE “A MOÇA DO CADASTRO”	171
Andressa Rélica Leite Rocha Oliveira Ramos	
1 A Regularização Fundiária e o contexto histórico-legislativo	172
2 REURB e a Promoção Social	177
3 A importância da participação social.....	179
4 O trabalho técnico social na REURB	180
4.1 A mobilização e participação social.....	181
4.2 O projeto social	184
Conclusão.....	186
Referências Bibliográficas.....	187
4.3. PARA ALÉM DO TÍTULO: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S COMO POLÍTICA PÚBLICA DE REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES	189
Maria Thereza Margotto Marianelli	
Resumo	189
Introdução	190

1 Da Regularização Fundiária Urbana Sustentável e a Efetivação Do Direito à Moradia Digna..	191
2 Dos Desafios e Perspectivas da REURB-S.....	195
Conclusão.....	196
Referências Bibliográficas.....	196

4.4. REURB COMO INSTRUMENTO DE TRANSFORMAÇÃO SOCIAL. 199

Sarah Stephane Silva Morais

Introdução	199
1 Conceito e Princípios da Reurb.....	201
1.1 Conceito de Reurb.....	201
1.2 Princípios da Reurb.....	201
1.2.1 Sustentabilidade Econômica, Social e Ambiental	201
1.2.2 Ordenação Territorial.....	202
1.2.3 Função Social da Propriedade.....	202
1.2.4 Participação e Inclusão Social.....	202
1.2.5 Eficiência e Celeridade	203
1.2.6 Transparência e Publicidade	203
2 Modalidades da Reurb	203
2.1 Reurb de Interesse Social (Reurb-S)	203
2.2 Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)	203
3 Procedimentos Administrativos da Reurb.....	203
3.1 Requerimento	204
3.2 Processamento Administrativo	204
3.3 Elaboração do Projeto de Regularização	204
3.4 Saneamento do Processo.....	204
3.5 Decisão da Autoridade Competente	205
3.6 Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).....	205
3.7 Registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis.....	205
4 Impactos da Reurb na Transformação Social.....	205
4.1 Segurança Jurídica e Direito à Moradia	206
4.2 Valorização Imobiliária e Desenvolvimento Econômico	206
4.2.1 Case de Sucesso: Heliópolis, São Paulo	206
4.3 Inclusão Social e Acesso a Serviços Públicos	207
4.3.1 Case de Sucesso: Vila Viva, Belo Horizonte	207
4.3.2 Case de Sucesso: Bacabal, Maranhão	207
4.4 Função Social da Propriedade	208
4.4.1 Case de Sucesso: Rio de Janeiro	208
Considerações Finais.....	208
Referências Bibliográficas.....	209

CAPÍTULO 5

POLÍTICAS PÚBLICAS EM REURB MUNICIPAIS/ESTADUAIS (CASES DE SUCESSO)

5.1. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DE UMA ANÁLISE DO SEU PROTAGONISMO CONFERIDO PELA LEI 13.465/2017	213
Andreia Masruha Vazquez	
Resumo	213
Introdução	213
1 Política Nacional Urbana e os Seus Instrumentos Normativos.....	214
2 Município Desordenado.....	218
3 Lei nº 13.465/2017	219
4 O Protagonismo Municipal na Reurb	219
Conclusão.....	220
Referências Bibliográficas.....	221
5.2. COMO O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE TRATA A REURB-S? ...	225
Laiz Lizardo	
1 Etapa prévia	226
2 Requerimento	227
3 Classificação e Instauração.....	228
4 Notificação.....	228
5 Trabalho de campo	229
6 Projeto de Regularização Fundiária - PRF	230
7 Certidão de Regularização Fundiária – CRF e Registro	235
8 Desafios	236
Referências Bibliográficas.....	236
5.3. IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS EM REURB NOS MUNICÍPIOS E ESTADOS	237
Laelia Brito Freitas	
Introdução	237
I. Reurb e a Importância do Planejamento Territorial para o Desenvolvimento Urbano Sustentável .	238
1 Reurb: Instrumento de Regularização Fundiária Urbana.....	238
2 Importância do Planejamento Territorial nas Cidades	239
3 Benefícios da Integração entre Reurb e Planejamento Territorial	239
II. Reurb: Uma análise da implementação como Política Pública e exemplos de êxito no contexto brasileiro.....	239
1 Implementação da Reurb como Política Pública	239

2 Exemplos de Êxito no Contexto Brasileiro.....	240
III. Reurb executada por mulheres no Brasil, Desafios e Oportunidades na Regularização Fundiária Urbana.....	240
1 O Papel das Mulheres na Implementação da Reurb.....	240
2 Desafios Enfrentados por Mulheres na Reurb	240
3 Perspectivas Futuras e Recomendações	240
IV. Reurb como Instrumento de Acesso à Moradia Digna: Desafios e Perspectivas	241
1 A Importância da Reurb no Acesso à Moradia Digna	241
2 Desafios e Perspectivas da Reurb	241
V. Criação de uma Rede Integrada em Apoio à Regularização Fundiária Urbana (Reurb): Potencialidades e Desafios	241
1 Potencialidades da Rede Integrada Pró-Reurb	242
2 Desafios e Oportunidades da Rede Integrada Pró-Reurb.....	242
VI. Reurb como Fomento ao Desenvolvimento Socioeconômico: Impactos e Oportunidades ..	242
1 Impactos da Reurb no Desenvolvimento Socioeconômico.....	242
2 Oportunidades de Desenvolvimento Socioeconômico com a Reurb	243
Conclusão.....	243
Referências Bibliográficas.....	244

CAPÍTULO 6

REURB NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: TITULAÇÃO PREFERENCIALMENTE EM NOME DA MULHER

6.1. REURB: GARANTINDO OS DIREITOS DAS MULHERES

Rosana Márcia Guimarães	249
1 Legitimados para promover a REURB	249
2 A REURB e o Reconhecimento Legal das Mulheres como Proprietárias.....	250
3 Proteção da Propriedade da Mulher na REURB	250
4 Benefícios da Titulação Conjunta para as Mulheres	251
5 Prioridade para Mulheres Chefes de Família.....	251
6 Isenção de Taxas para Famílias de Baixa Renda	252
7 Igualdade de Tratamento e Não Discriminação.....	252
8 Conclusão: Impactos Transformadores da REURB	252
Referências Bibliográficas.....	253

6.2. REURB NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rose Ramires	
Introdução	255
1 Origem e evolução do instituto da propriedade. Berço dos Princípios Registrais	256

2 Fim da Reurb: o Registro da Regularização Fundiária	260
3 Conhecimento é a chave	262
4 Os caminhos da Reurb	267
Conclusão.....	269
Referências Bibliográficas.....	270

CAPÍTULO 7

EMPREENDEDORISMO EM REURB

7.1. DIFICULDADES ENFRENTADAS PELO EMPREENDEDOR QUE TRABALHA COM REURB.....	275
--	------------

Jessica Laroca

Introdução	275
1 Aspectos históricos da irregularidade imobiliária	276
2 181 anos de Registro de Imóveis	276
3 Do parcelamento irregular do solo	281
4 Do intento em conferir segurança jurídica aos atos registrais.....	284
5 Da Lei do Parcelamento do Solo	286
6 Do <i>reset</i> ao registro imobiliário de áreas irregulares	288
Conclusão.....	290
Referências Bibliográficas.....	291

7.2. CAPACITAÇÃO: O PILAR ESSENCIAL PARA COMPREENDER E PROCESSAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	293
--	------------

Gisele dos Santos Gabriel

Referências Bibliográficas.....	301
---------------------------------	-----