

UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MATO GROSSO
FACULDADE DE LINGUAGEM, CIÊNCIAS AGRÁRIAS E SOCIAIS APLICADAS
CÂMPUS UNIVERSITÁRIO DE PONTES E LACERDA
COORDENAÇÃO DO CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

CHARLES FONSECA TORRES

**ANÁLISE DA EFICÁCIA DA LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS NA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)**

PONTES E LACERDA

2024

CHARLES FONSECA TORRES

**ANÁLISE DA EFICÁCIA DA LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS NA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à
Coordenação do Curso de Graduação em Direito da
Universidade do Estado de Mato Grosso, como parte das
exigências para obtenção do título de BACHAREL EM
DIREITO.

Orientador: Prof. Esp. Irio Gonçalves Boraschi.

PONTES E LACERDA

2024

CHARLES FONSECA TORRES

**ANÁLISE DA EFICÁCIA DA LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS NA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à Coordenação do Curso de Graduação em
Direito da Universidade do Estado de Mato Grosso, como parte das exigências para obtenção
do título de Bacharel em Direito.

Pontes e Lacerda, 29 de novembro de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. Irio Gonçalves Boraschi, orientador.
UNEMAT - Pontes e Lacerda

Adv. Esp. Marcelo Von Groll, examinador.
UNEMAT - Pontes e Lacerda

Prof. Maria Rayssa Soares Francisco, examinadora.
UNEMAT - Pontes e Lacerda

RESUMO

A presente pesquisa aborda a influência da legislação vigente e das políticas públicas na efetividade dos processos de regularização fundiária urbana, com foco na aplicação da Reurb no município de Pontes e Lacerda, Mato Grosso. O objetivo principal é analisar como essas políticas têm enfrentado os desafios administrativos e burocráticos que impactam a regularização, bem como avaliar as limitações e oportunidades que surgem nesse contexto. Para tanto, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre a Reurb e suas implicações, além de um estudo de caso baseado na análise do Ofício 022/2024, emitido pela Prefeitura de Pontes e Lacerda. A metodologia qualitativa permitiu a coleta de dados relevantes sobre os processos locais de regularização e a identificação dos principais obstáculos enfrentados, como a falta de infraestrutura básica em áreas periféricas e os altos custos burocráticos. O estudo revelou que, embora a legislação da Reurb tenha proporcionado avanços na área, regularizando mais de 1.300 imóveis no município, a efetividade do processo é comprometida pela ausência de recursos institucionais e pela resistência de parte da população. A revisão de literatura explorou os conceitos teóricos de regularização fundiária, destacando a interdependência entre urbanização e direitos sociais. Como proposta de intervenção, sugere-se a simplificação dos processos burocráticos, maior investimento em infraestrutura e a intensificação de campanhas de conscientização para incentivar a regularização. As considerações finais apontam que, apesar dos progressos alcançados, é necessário fortalecer a capacidade técnica e financeira dos órgãos governamentais e aumentar a adesão da população para que os objetivos da Reurb sejam plenamente atingidos.

Palavras-chaves: Regularização fundiária urbana; Políticas públicas; Reurb.

ABSTRACT

Analysis of the effectiveness of legislation and public policies in urban land regularization (reurb)

This research addresses the influence of current legislation and public policies on the effectiveness of urban land regularization processes, focusing on the application of Reurb in the municipality of Pontes e Lacerda, Mato Grosso. The main objective is to analyze how these policies have faced administrative and bureaucratic challenges impacting regularization, as well as to assess the limitations and opportunities that arise in this context. A literature review on Reurb and its implications was conducted, along with a case study based on the analysis of Official Letter 022/2024, issued by the Pontes e Lacerda City Hall. The qualitative methodology allowed for the collection of relevant data on local regularization processes and the identification of key obstacles, such as the lack of basic infrastructure in peripheral areas and high bureaucratic costs. The study revealed that, although Reurb legislation has led to significant progress, regularizing over 1,300 properties in the municipality, the effectiveness of the process is hampered by the absence of institutional resources and the resistance of part of the population. The literature review explored theoretical concepts of land regularization, highlighting the interdependence between urbanization and social rights. As an intervention proposal, it is suggested to simplify bureaucratic processes, increase investment in infrastructure, and intensify awareness campaigns to encourage regularization. The final considerations indicate that, despite the progress made, it is necessary to strengthen the technical and financial capacity of government agencies and increase public engagement to fully achieve Reurb's objectives.

Keywords: Urban land regularization; Public policies; Reurb.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 BREVES APONTAMENTOS	8
2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DA REURB	10
2.2 LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS DA REURB	12
2.3 DESAFIOS ADMINISTRATIVOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB	14
2.4 BARREIRAS BUROCRÁTICAS NOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	16
3 REFLEXÃO JURÍDICA COM PROPOSTA DE POSICIONAMENTO HERMENÊUTICO (ENQUADRAMENTO JURÍDICO E QUESTÕES SENSÍVEIS)	19
3.1 ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA REURB	19
3.2 QUESTÕES SENSÍVEIS NA APLICAÇÃO DA REURB	20
3.3 PROPOSTA DE POSICIONAMENTO HERMENÊUTICO	21
4 ANÁLISE E AVALIAÇÃO CRÍTICA DA SITUAÇÃO	22
4.1 PONTOS FORTES	23
4.2 PONTOS FRACOS	24
4.3 PRINCIPAIS RISCOS	25
5 RECOMENDAÇÕES DE CONDUTA OU AÇÃO PRÁTICA (COMO AGIR E COM QUE CAUTELAS)	27
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	28
ANEXOS	32

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana é um tema de grande relevância social e econômica no Brasil, especialmente em cidades que enfrentam alguns desafios na gestão de terras e no planejamento urbano. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), estabelecida pela Lei nº 13.465/2017, surge como uma tentativa de solucionar problemas históricos relacionados à ocupação irregular de áreas urbanas e à falta de documentação legal que assegure a posse e o uso da terra.

Neste contexto, é crucial compreender como a legislação vigente e as políticas públicas são aplicadas no processo de regularização fundiária, bem como os desafios que emergem dessa implementação, tanto do ponto de vista administrativo quanto burocrático.

O problema central desta pesquisa é analisar de que maneira a legislação vigente e as políticas públicas têm influenciado a efetividade dos processos de regularização fundiária urbana, considerando os desafios administrativos e burocráticos. A investigação foca na aplicação prática da Reurb em Pontes e Lacerda, um município que enfrenta um cenário típico de irregularidades fundiárias, o que exige um estudo aprofundado das ações inovadoras e dos resultados obtidos.

A escolha deste tema se justifica pela necessidade urgente de promover a regularização fundiária urbana como um meio de garantir direitos sociais, como o direito à moradia digna e à cidadania plena, além de fomentar o desenvolvimento urbano sustentável. Analisar a eficácia da Reurb oferece uma oportunidade valiosa para entender os entraves que ainda persistem na implementação de políticas públicas voltadas para a regularização fundiária.

Além disso, o estudo busca contribuir com sugestões práticas para a melhoria dos processos de regularização, beneficiando não apenas o município em questão, mas também servindo como modelo para outras localidades com desafios semelhantes.

O objetivo geral desta pesquisa é analisar a influência da legislação vigente e das políticas públicas na efetividade dos processos de regularização fundiária urbana no contexto da Reurb, considerando os desafios administrativos e burocráticos. Já os objetivos Específicos são: Investigar e compreender o atual arcabouço legal relacionado à regularização fundiária urbana, com foco na Reurb, identificando suas principais características e objetivos; Analisar as políticas públicas implementadas no contexto da Reurb e sua aplicação prática na regularização de assentamentos informais e irregulares; Identificar e examinar os principais desafios administrativos enfrentados pelos órgãos governamentais responsáveis pela implementação da Reurb, incluindo questões de gestão, coordenação e capacidade institucional;

Avaliar os entraves burocráticos que impactam a efetividade dos processos de regularização fundiária urbana, considerando procedimentos complexos, morosos e custosos.

As hipóteses que norteiam esta pesquisa são as seguintes: A legislação vigente da Reurb é eficaz na teoria, mas enfrenta desafios na implementação prática devido a barreiras administrativas e burocráticas; A efetividade da regularização fundiária urbana em Pontes e Lacerda é impactada negativamente por um déficit de recursos institucionais e coordenação entre os órgãos governamentais; As políticas públicas atuais não conseguem atender plenamente às necessidades da população devido a processos burocráticos morosos, resultando em baixa adesão da população aos programas de regularização; A falta de conhecimento e interesse por parte da população em relação à importância da regularização fundiária contribui para a manutenção de altos índices de informalidade.

O presente trabalho está estruturado da seguinte forma: Contextualização da Regularização Fundiária Urbana e da Reurb: Introduce o histórico e a importância da regularização fundiária urbana no Brasil, com ênfase na Reurb. Legislação e Políticas Públicas da Reurb: Analisa o arcabouço legal e as políticas públicas relacionadas à Reurb, destacando suas principais características e objetivos. Desafios Administrativos na Implementação da Reurb: Examina os principais desafios enfrentados pelos órgãos governamentais na aplicação da Reurb, incluindo questões de gestão e coordenação. Barreiras Burocráticas nos Processos de Regularização Fundiária Urbana: Avalia os entraves burocráticos que impactam a efetividade dos processos de regularização fundiária urbana.

A pesquisa foi conduzida por meio de uma abordagem qualitativa, combinando uma revisão bibliográfica e um estudo de caso baseado na análise do Ofício 022/2024, publicado pela Prefeitura Municipal de Pontes e Lacerda. A revisão bibliográfica ofereceu a fundamentação teórica necessária para a compreensão da Reurb e suas implicações no contexto brasileiro. Já o estudo de caso, da análise do referido ofício, permitiu a coleta de informações detalhadas sobre a situação e os desafios específicos da regularização fundiária no município.

2 BREVES APONTAMENTOS

A Regularização Fundiária Urbana, conhecida como Reurb, é um importante mecanismo jurídico que visa solucionar um problema histórico e complexo no Brasil: a ocupação irregular de terras urbanas. Estabelecida pela Lei nº 13.465/2017, a Reurb surgiu como uma resposta aos desafios enfrentados por milhões de brasileiros que residem em assentamentos informais, sem acesso à titularidade legal de suas propriedades. Esta situação não apenas priva os moradores de direitos fundamentais, como também impacta negativamente o desenvolvimento urbano sustentável, a arrecadação fiscal e a prestação de serviços públicos (Brasil, 2017).

A Reurb é um marco na legislação brasileira por oferecer um conjunto de instrumentos legais destinados a promover a regularização fundiária em áreas urbanas. A lei define a regularização fundiária urbana como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017). Isso significa que a Reurb não se limita a regularizar a posse da terra; ela também busca integrar assentamentos informais ao planejamento urbano, garantindo acesso a infraestrutura e serviços básicos (Silva, 2001).

A Lei nº 13.465/2017 foi sancionada em 11 de julho de 2017 e trouxe diversas inovações ao tratar do tema da regularização fundiária urbana (Brasil, 2017). Antes dela, o Brasil já contava com algumas legislações voltadas para a regularização fundiária, como a Lei nº 11.977/2009, que tratava do Programa Minha Casa, Minha Vida, e a Medida Provisória nº 759/2016, que antecedeu a atual legislação (Brasil, 2009). No entanto, a Reurb se destacou por estabelecer diretrizes claras e abrangentes para a regularização de áreas urbanas e rurais, proporcionando maior segurança jurídica e inclusão social (Fernandes, 2011).

Um dos principais objetivos da Reurb é conferir segurança jurídica aos ocupantes de áreas irregulares (Brasil, 2017). Ao proporcionar a titulação das propriedades, a lei possibilita que os moradores obtenham a posse formal de seus imóveis, o que lhes garante o direito de propriedade (Silva, 2001). Essa titulação é essencial para que os cidadãos possam, por exemplo, acessar crédito imobiliário, vender ou transferir seus imóveis, e, sobretudo, para que tenham reconhecido o direito à moradia digna, conforme assegurado pela Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988). Além disso, a regularização das propriedades contribui para a valorização dos imóveis e para a arrecadação de impostos municipais, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (Fernandes, 2011).

A Reurb é dividida em duas modalidades: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) (Brasil, 2017). A Reurb-S é destinada a regularizar assentamentos ocupados predominantemente por população de baixa renda, enquanto a Reurb-E se aplica a áreas ocupadas por população que não se enquadra nos critérios de baixa renda (Silva, 2001). Essa divisão é fundamental, pois permite que políticas específicas sejam implementadas para atender às diferentes necessidades dos grupos sociais envolvidos (Fernandes, 2011). A modalidade Reurb-S, por exemplo, pode contar com subsídios governamentais e procedimentos simplificados, enquanto a Reurb-E segue um processo mais convencional de regularização (Brasil, 2017).

A implementação da Reurb envolve uma série de etapas e procedimentos legais que requerem a colaboração entre diferentes esferas do governo, bem como a participação ativa das comunidades afetadas (Brasil, 2017). O processo de regularização inicia-se com a instauração de um processo administrativo pelo município ou por iniciativa dos próprios moradores (Silva, 2001). O passo seguinte envolve o levantamento de dados e a elaboração de um projeto de regularização fundiária, que deve contemplar aspectos urbanísticos, ambientais e sociais (Fernandes, 2011). Em muitos casos, são necessários ajustes no parcelamento do solo, na infraestrutura urbana e na prestação de serviços públicos para que a área regularizada possa ser integrada ao ordenamento territorial municipal (Brasil, 2017).

A Lei nº 13.465/2017 também estabelece que, para a efetivação da Reurb, devem ser observados princípios como a função social da propriedade, a sustentabilidade ambiental, a participação dos interessados, a simplificação dos procedimentos, e a desburocratização dos processos (Brasil, 2017). Isso significa que a regularização fundiária deve ocorrer de forma a promover o bem-estar dos moradores, respeitar o meio ambiente, e ser conduzida de maneira transparente e participativa (Silva, 2001).

Um dos grandes méritos da Reurb é sua capacidade de promover a inclusão social e melhorar as condições de vida de milhões de brasileiros (Brasil, 2017). Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cerca de 11,4 milhões de pessoas viviam em favelas e assentamentos informais no Brasil em 2010 (IBGE, 2010). A regularização fundiária, ao conferir direitos de propriedade e integrar essas áreas ao planejamento urbano, tem o potencial de transformar essas comunidades, melhorando o acesso a serviços básicos, infraestrutura e oportunidades econômicas (Fernandes, 2011).

A Reurb beneficia diretamente os ocupantes de áreas irregulares, que passam a ter segurança jurídica sobre suas propriedades (Brasil, 2017). Além disso, ela favorece os municípios, que podem ampliar sua arrecadação tributária e melhorar o planejamento urbano

(Silva, 2001). Os governos estaduais e federal também são beneficiados, pois a regularização fundiária contribui para a redução de conflitos fundiários, a melhoria das condições habitacionais, e o cumprimento de metas de desenvolvimento urbano sustentável (Fernandes, 2011).

Autores renomados na área de direito urbanístico e políticas públicas destacam a importância da Reurb como um instrumento de promoção da justiça social e do desenvolvimento urbano (Silva, 2001). Segundo José Afonso da Silva, a regularização fundiária deve ser entendida como um direito à cidade, que envolve não apenas a posse da terra, mas também o acesso a serviços, infraestrutura e participação cidadã (Silva, 2001). Já Edésio Fernandes ressalta que a regularização fundiária é um dos maiores desafios do urbanismo no Brasil, mas também uma oportunidade única de promover a inclusão social e reduzir as desigualdades urbanas (Fernandes, 2011).

Em resumo, a Reurb é uma política pública de extrema relevância no Brasil, com o potencial de transformar a realidade de milhões de cidadãos que vivem em assentamentos informais (Brasil, 2017). Ao conferir segurança jurídica e integrar essas áreas ao planejamento urbano, a Reurb promove a inclusão social, a justiça e o desenvolvimento sustentável (Silva, 2001). A implementação efetiva dessa legislação, no entanto, requer esforços coordenados entre governo, sociedade civil e comunidades locais, para que seus benefícios possam ser plenamente alcançados e para que o direito à cidade seja efetivamente garantido a todos os brasileiros (Fernandes, 2011).

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DA REURB

A regularização fundiária urbana é um tema central no campo do planejamento urbano e das políticas habitacionais, abordando a regularização e legalização de assentamentos informais e irregulares nas áreas urbanas. Esses assentamentos, muitas vezes caracterizados pela ocupação de terras públicas ou privadas de forma irregular, representam uma realidade presente em diversas cidades ao redor do mundo, especialmente em países em desenvolvimento. Esse fenômeno é consequência de diversos fatores, incluindo o rápido crescimento urbano, a falta de políticas habitacionais eficazes, e a desigualdade socioeconômica (Mendonça & Costa, 2023).

No Brasil, a regularização fundiária urbana busca proporcionar segurança jurídica aos ocupantes desses assentamentos, garantindo-lhes o direito à moradia adequada e o acesso a

serviços básicos, infraestrutura, e equipamentos públicos (Mendonça & Costa, 2023). A insegurança da posse de terra e a precariedade das condições de moradia são desafios críticos que afetam milhões de brasileiros, exacerbando as desigualdades sociais e urbanas. A regularização fundiária visa não apenas corrigir irregularidades no uso do solo urbano, mas também promover a inclusão social e o desenvolvimento sustentável das áreas urbanas, integrando assentamentos informais ao tecido urbano formal de forma planejada e legal (Fernandes, 2011).

Nesse contexto, a Reurb, estabelecida pela Lei Federal nº 13.465/2017, surge como um instrumento jurídico e urbanístico específico, especialmente no contexto brasileiro, para viabilizar a regularização de assentamentos urbanos informais e irregulares (Brasil, 2017). A Reurb não só regula o processo de regularização, mas também define diretrizes e princípios que devem ser seguidos em todo o território nacional para garantir que as soluções sejam justas e sustentáveis (Mendonça & Costa, 2023).

Os objetivos da Reurb incluem a promoção da justiça social, da segurança jurídica, da regularização da posse e da propriedade, da melhoria da qualidade de vida urbana, e da garantia do direito à moradia adequada para todos os cidadãos (Brasil, 2017). Além disso, a Reurb busca estimular o desenvolvimento econômico e social das áreas regularizadas por meio da valorização imobiliária e do acesso a crédito e financiamento para melhorias habitacionais (Fernandes, 2011). Essas medidas visam não apenas melhorar as condições de vida dos habitantes, mas também integrar essas áreas ao contexto econômico e social das cidades, criando novas oportunidades de desenvolvimento local (Mendonça & Costa, 2023).

A Reurb é orientada por princípios fundamentais como a função social da propriedade, a participação social, a transparência, a sustentabilidade urbana, e o interesse público (Silva, 2001). A função social da propriedade, por exemplo, enfatiza que o uso do solo deve atender ao bem comum, respeitando o meio ambiente e garantindo o direito à moradia. A participação social assegura que as comunidades envolvidas tenham voz nos processos de regularização, o que é crucial para o sucesso das iniciativas de regularização fundiária (Brasil, 1988). A transparência e a sustentabilidade urbana garantem que os processos sejam conduzidos de maneira ética e responsável, promovendo benefícios duradouros para as comunidades e para o ambiente urbano como um todo (Mendonça & Costa, 2023).

A Reurb, portanto, se destaca como um importante instrumento para promover a inclusão social, a segurança jurídica e o desenvolvimento urbano sustentável nas cidades brasileiras (Brasil, 2017). A implementação efetiva da Reurb representa um avanço no enfrentamento dos desafios relacionados à regularização fundiária urbana, ao assegurar que os

direitos dos moradores de assentamentos informais sejam reconhecidos e protegidos (Silva, 2001). Além disso, a Reurb reforça o compromisso do Brasil com a promoção do direito à moradia adequada e a melhoria das condições de vida das populações urbanas mais vulneráveis, alinhando-se aos objetivos de desenvolvimento sustentável global (Fernandes, 2011).

Em conclusão, a Reurb é uma peça-chave no arcabouço das políticas públicas brasileiras voltadas para o desenvolvimento urbano e a justiça social. Ao integrar princípios de equidade, participação cidadã, e sustentabilidade, a Reurb não apenas aborda as questões imediatas de irregularidade fundiária, mas também contribui para a construção de cidades mais justas, inclusivas, e sustentáveis. O sucesso da Reurb depende, no entanto, de uma implementação coordenada e eficaz, que envolva todos os níveis de governo e a participação ativa das comunidades locais, para que seus objetivos possam ser plenamente realizados (Mendonça & Costa, 2023).

2.2 LEGISLAÇÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS DA REURB

A legislação e as políticas públicas desempenham um papel fundamental na regularização fundiária urbana, especialmente na implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A Reurb é um instrumento legal criado para lidar com a complexa realidade dos assentamentos informais e irregulares, que são uma característica comum nas áreas urbanas do Brasil e de muitos outros países em desenvolvimento (Dickstein et al., 2021). Nesse contexto, é crucial realizar uma análise detalhada desses instrumentos jurídicos e administrativos para entender como eles influenciam os processos de regularização de assentamentos e promover uma urbanização mais equitativa.

A Lei Federal nº 13.465/2017 é a principal legislação que rege a Reurb no Brasil. Ela foi criada com o objetivo de simplificar e agilizar o processo de regularização fundiária, reconhecendo a diversidade de situações encontradas nas áreas urbanas e propondo soluções adequadas para cada caso (Brasil, 2017). A lei define duas modalidades de regularização: Reurb-S, destinada à regularização de assentamentos de interesse social, e Reurb-E, voltada para assentamentos de interesse específico. Cada modalidade possui critérios, procedimentos e requisitos distintos, que visam atender às necessidades específicas das comunidades envolvidas (Brasil, 2017).

A Reurb-S foca na regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda, buscando garantir o direito à moradia digna e o acesso a serviços básicos e infraestrutura (Silva, 2001). Este tipo de regularização é fundamental para promover a inclusão social e combater as

desigualdades urbanas, oferecendo segurança jurídica e qualidade de vida para as populações mais vulneráveis (Fernandes, 2011). A Reurb-E, por outro lado, trata de áreas ocupadas por populações de maior renda ou por empreendimentos específicos que necessitam de regularização fundiária para sua formalização (Dickstein et al., 2021).

Além da legislação específica da Reurb, é importante considerar o conjunto de políticas públicas e programas governamentais que complementam e suportam a regularização fundiária urbana. O Programa Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, é uma iniciativa governamental que busca reduzir o déficit habitacional e melhorar as condições de moradia das populações de baixa renda, muitas vezes complementando os esforços da Reurb (Brasil, 2009). Políticas públicas de urbanização e habitação, como os Planos Diretores Municipais, também desempenham um papel crucial na definição das diretrizes e prioridades para a regularização fundiária (Brasil, 2001).

As políticas públicas podem incluir diversas iniciativas, como a criação de fundos de regularização fundiária, que financiam ações de titulação e urbanização, e a concessão de incentivos fiscais para proprietários que regularizam seus imóveis (Fernandes, 2011). Programas de assistência técnica gratuita para comunidades em processo de regularização também são fundamentais, pois oferecem suporte especializado em questões jurídicas, urbanísticas e sociais, garantindo que o processo de regularização seja conduzido de maneira eficiente e eficaz (Silva, 2001).

A análise detalhada da legislação e das políticas públicas pertinentes à regularização fundiária urbana permite compreender o contexto legal e institucional em que os processos de regularização são conduzidos (Dickstein et al., 2021). Isso inclui a identificação de possíveis lacunas, inconsistências ou desafios na legislação e na implementação das políticas públicas, como a complexidade dos procedimentos, a falta de recursos financeiros e humanos, e as dificuldades na articulação entre os diferentes níveis de governo (Brasil, 2017). Ao mesmo tempo, essa análise permite reconhecer boas práticas e oportunidades de aprimoramento, que podem servir de referência para outras iniciativas.

Um dos desafios enfrentados na implementação da Reurb é a necessidade de articulação entre diferentes atores, incluindo governos municipais, estaduais e federal, além de organizações da sociedade civil e comunidades locais (Fernandes, 2011). A participação social é um princípio fundamental da Reurb, garantindo que as comunidades tenham voz ativa nos processos de regularização e possam contribuir para a formulação de soluções que atendam às suas necessidades e expectativas (Brasil, 2017).

Por fim, ao explorar a legislação e as políticas públicas pertinentes à regularização fundiária urbana, é possível obter insights valiosos para orientar a formulação de políticas mais eficazes, capazes de promover uma distribuição justa e equitativa da terra urbana, garantindo o acesso à moradia adequada para todos os cidadãos e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável (Dickstein et al., 2021). O sucesso da Reurb e das políticas de regularização fundiária urbana depende, portanto, de um compromisso contínuo com a justiça social, a transparência e a inclusão, princípios que devem orientar todas as ações nesse campo.

2.3 DESAFIOS ADMINISTRATIVOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Brasil é um processo complexo que enfrenta uma série de desafios administrativos, que podem impactar diretamente sua eficácia e abrangência. Esses desafios são enfrentados pelos órgãos governamentais responsáveis pela condução dos processos de regularização, incluindo prefeituras, governos estaduais e órgãos federais, e envolvem questões relacionadas à gestão, capacidade institucional, coordenação intergovernamental e alocação de recursos (Costa & Romeiro, 2022).

Um dos principais desafios administrativos na implementação da Reurb é a gestão dos processos de regularização fundiária urbana. A complexidade dos procedimentos necessários para a regularização, que incluem o cadastramento, análise de documentos, delimitação de áreas, emissão de títulos de propriedade e prestação de assistência técnica, exige uma gestão altamente eficiente. Segundo estudos de Oliveira (2019), a burocracia excessiva e a falta de clareza nos procedimentos podem levar a atrasos, resultando em ineficiências que prejudicam o processo de regularização e, conseqüentemente, as comunidades envolvidas. A necessidade de um sistema de gestão que integre as várias etapas do processo e promova a transparência e eficiência é um ponto crucial para o sucesso da Reurb (Mendonça & Costa, 2023).

Outro desafio importante é a capacidade institucional dos órgãos responsáveis pela implementação da Reurb. Isso envolve a disponibilidade de pessoal qualificado, infraestrutura adequada e recursos financeiros suficientes para conduzir os processos de regularização de forma eficaz e eficiente (Silva & Pereira, 2020). Em muitos casos, os órgãos governamentais enfrentam limitações severas de recursos humanos e financeiros, o que pode comprometer sua capacidade de realizar as atividades necessárias para a regularização fundiária urbana (Mendonça & Costa, 2023). A falta de treinamento e capacitação contínua dos servidores públicos envolvidos nos processos de regularização também é um fator crítico, uma vez que a

complexidade das questões legais e técnicas requer um conhecimento especializado para ser tratada de forma eficaz (Fernandes, 2011).

A coordenação intergovernamental é outra questão crucial na implementação da Reurb. Os processos de regularização fundiária urbana frequentemente envolvem a colaboração e o envolvimento de diferentes esferas de governo, incluindo prefeituras, governos estaduais e órgãos federais. A falta de coordenação entre esses diferentes níveis de governo pode resultar em conflitos de competências, sobreposição de responsabilidades e falta de alinhamento estratégico, dificultando a implementação eficaz da Reurb (Souza & Andrade, 2018). Segundo Melo e Ferreira (2019), a criação de fóruns interinstitucionais e mecanismos de governança compartilhada pode ser uma solução eficaz para superar esses desafios de coordenação, promovendo um alinhamento mais eficaz entre os diferentes atores envolvidos.

Além disso, a alocação de recursos financeiros e técnicos é um desafio crucial na implementação da Reurb. Os processos de regularização fundiária urbana exigem investimentos em infraestrutura, assistência técnica, capacitação de pessoal e outras atividades relacionadas (Costa & Romeiro, 2022). A falta de recursos adequados pode comprometer a qualidade e o alcance dos processos de regularização, limitando sua capacidade de beneficiar as comunidades mais vulneráveis e promover o desenvolvimento urbano sustentável (Silva & Pereira, 2020). Programas de financiamento específicos e parcerias público-privadas têm sido propostos como soluções viáveis para enfrentar esses desafios de recursos, mas sua implementação ainda enfrenta barreiras práticas no dia a dia (Oliveira, 2019).

A resistência local e a falta de engajamento das comunidades também representam desafios na implementação da Reurb. A regularização fundiária urbana muitas vezes enfrenta resistência de moradores que temem perder seus lares ou enfrentar custos que não podem arcar. Além disso, a falta de compreensão sobre os benefícios de longo prazo da regularização pode levar à apatia ou oposição ativa das comunidades afetadas (Fernandes, 2011). Para superar esses obstáculos, é essencial promover uma comunicação eficaz e engajamento comunitário, garantindo que as comunidades compreendam e participem ativamente dos processos de regularização (Silva & Pereira, 2020).

Superar os desafios administrativos na implementação da Reurb requer um esforço coordenado e colaborativo entre governos, sociedade civil, setor privado e comunidades locais. O fortalecimento das capacidades institucionais, a promoção de parcerias intergovernamentais eficazes e a alocação adequada de recursos são passos fundamentais para garantir que a Reurb alcance seus objetivos de promover a justiça social, garantir o direito à moradia adequada e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável (Costa & Romeiro, 2022). A experiência

prática e as lições aprendidas em diversos contextos urbanos podem oferecer insights valiosos para melhorar os processos de regularização e assegurar que eles atendam às necessidades das populações mais vulneráveis de maneira justa e eficaz (Mendonça & Costa, 2023).

2.4 BARREIRAS BUROCRÁTICAS NOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A regularização fundiária urbana é uma ferramenta essencial para garantir o direito à moradia adequada e promover o desenvolvimento urbano sustentável. No entanto, os processos de regularização enfrentam uma série de barreiras burocráticas que podem comprometer sua eficácia e limitar seu alcance. Essas barreiras burocráticas surgem a partir de procedimentos complexos, morosos e custosos, além da falta de integração entre os diversos órgãos envolvidos nos processos de regularização (Dickstein et al., 2021). A seguir, são exploradas as principais barreiras burocráticas que impactam a efetividade da regularização fundiária urbana e são apresentadas estratégias para superar esses desafios.

Uma das principais barreiras burocráticas nos processos de regularização fundiária urbana é a complexidade dos procedimentos envolvidos. Os processos de regularização geralmente requerem uma série de etapas, incluindo o cadastramento dos ocupantes, levantamento topográfico, análise documental, delimitação das áreas a serem regularizadas, consultas públicas e emissão de títulos de propriedade (Dickstein et al., 2021). Esses procedimentos podem ser complexos e demandam conhecimento técnico especializado, o que pode tornar os processos de regularização inacessíveis para as comunidades mais vulneráveis.

A complexidade desses procedimentos não apenas aumenta os custos associados, mas também dificulta a participação e o entendimento por parte das comunidades envolvidas (Fernandes, 2011). Para mitigar essa barreira, é crucial simplificar os procedimentos e fornecer apoio técnico às comunidades, garantindo que elas possam compreender e participar ativamente do processo de regularização.

A morosidade nos processos de regularização é outra barreira burocrática. Os trâmites legais e administrativos podem ser demorados, levando meses ou até anos para serem concluídos (Dickstein et al., 2021). Essa demora resulta em atrasos na entrega dos títulos de propriedade e na prestação de serviços básicos às comunidades regularizadas, prolongando a situação de vulnerabilidade e incerteza dos ocupantes dos assentamentos informais e irregulares (Silva & Pereira, 2020). A morosidade é frequentemente exacerbada pela falta de pessoal qualificado e pela burocracia excessiva dentro dos órgãos responsáveis pela regularização. Uma

possível solução para essa questão é a implementação de prazos mais curtos e a simplificação dos processos administrativos, além do fortalecimento das capacidades institucionais dos órgãos governamentais envolvidos (Mendonça & Costa, 2023).

O custo dos processos de regularização fundiária urbana também representa uma barreira burocrática. Os procedimentos envolvidos, como levantamento topográfico, análise documental e taxas administrativas, podem ser onerosos, especialmente para comunidades de baixa renda (Mendonça & Costa, 2023). Além dos custos diretos, os custos indiretos, como honorários de advogados e taxas cartoriais, podem aumentar ainda mais o ônus financeiro sobre os ocupantes dos assentamentos informais (Fernandes, 2011). Para enfrentar essa barreira, é importante que os governos adotem políticas de subsídios e isenções de taxas para as comunidades mais vulneráveis, além de buscar parcerias com o setor privado para reduzir os custos associados à regularização (Costa & Romeiro, 2022).

A falta de integração entre os diferentes órgãos envolvidos nos processos de regularização é uma barreira burocrática crítica. Os processos de regularização frequentemente exigem a colaboração e o envolvimento de múltiplos órgãos governamentais, incluindo prefeituras, secretarias estaduais, cartórios, instituições financeiras e órgãos ambientais (Mendonça & Costa, 2023). A falta de coordenação e cooperação entre esses diferentes atores pode resultar em duplicação de esforços, sobreposição de competências e conflitos de interesse, prejudicando a eficácia dos processos de regularização (Souza & Andrade, 2018). Para superar essa barreira, é essencial promover a integração entre os diferentes níveis de governo e setores envolvidos na regularização fundiária. A criação de comitês interinstitucionais e o uso de tecnologias de informação para melhorar a comunicação e o compartilhamento de dados são estratégias que podem facilitar a coordenação e reduzir a fragmentação dos esforços (Silva & Pereira, 2020).

Outro desafio importante é a resistência burocrática por parte de alguns setores governamentais e agentes envolvidos nos processos de regularização. Muitas vezes, a resistência ocorre devido a interesses conflitantes, falta de incentivo para mudanças institucionais ou receios sobre a perda de controle sobre os processos (Oliveira, 2019). Para lidar com essa resistência, é crucial promover uma cultura de inovação e mudança dentro dos órgãos governamentais, incentivando a adoção de práticas administrativas mais ágeis e eficazes. Além disso, a capacitação contínua dos servidores públicos pode ajudar a superar a resistência à mudança e a adotar práticas mais eficientes na regularização fundiária urbana (Melo & Ferreira, 2019).

Em suma, as barreiras burocráticas nos processos de regularização fundiária urbana representam um desafio para a promoção do direito à moradia adequada e para o desenvolvimento urbano sustentável. Superar essas barreiras requer o desenvolvimento de soluções integradas e colaborativas, que simplifiquem os procedimentos, reduzam os custos e promovam a integração entre os diferentes órgãos envolvidos nos processos de regularização. Somente assim será possível garantir o acesso à terra urbana e promover a inclusão social nas cidades, assegurando que as políticas de regularização fundiária cumpram seu objetivo de beneficiar as comunidades mais vulneráveis e promover o desenvolvimento urbano sustentável (Costa & Romeiro, 2022).

3 REFLEXÃO JURÍDICA COM PROPOSTA DE POSICIONAMENTO HERMENÊUTICO (ENQUADRAMENTO JURÍDICO E QUESTÕES SENSÍVEIS)

A regularização fundiária urbana (Reurb) é um tema complexo que envolve diversas dimensões jurídicas e administrativas. Para compreender plenamente sua eficácia e os desafios que enfrenta, é essencial uma reflexão jurídica aprofundada, que considere tanto o enquadramento jurídico da Reurb quanto às questões sensíveis que emergem em sua aplicação prática. Esta reflexão visa propor um posicionamento hermenêutico que permita uma interpretação mais eficaz e justa das normas e práticas associadas à Reurb.

3.1 ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA REURB

O arcabouço jurídico da Reurb é predominantemente definido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece diretrizes para a regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas por assentamentos informais (Brasil, 2017). Esta lei introduziu uma série de inovações e regulamentações destinadas a facilitar a regularização de imóveis urbanos que, por diversas razões, não possuem a documentação formal adequada.

A Lei nº 13.465/2017 define dois tipos principais de Reurb: a Reurb-S (para áreas de especial interesse social) e a Reurb-E (para áreas que, embora não se enquadrem como de especial interesse social, ainda carecem de regularização). A Reurb-S se destina a assentamentos informais que atendem à população de baixa renda e que enfrentam graves problemas de infraestrutura e acesso a serviços básicos. Já a Reurb-E é voltada para áreas que não se encaixam nesses critérios, mas que também necessitam de regularização para garantir a segurança jurídica da propriedade (Brasil, 2017).

O processo de regularização envolve diversas etapas, como o levantamento topográfico, a análise dos títulos de propriedade, a consulta pública e a formalização da regularização por meio da emissão de títulos definitivos. Essas etapas são essenciais para garantir que a regularização atenda às normas urbanísticas e ambientais, promovendo uma integração adequada dos assentamentos à cidade formal (Silva, 2020).

No entanto, o enquadramento jurídico da Reurb não está isento de críticas. Estudos apontam que a legislação, embora abrangente, enfrenta desafios relacionados à implementação prática. A falta de clareza em algumas disposições legais e a complexidade dos procedimentos administrativos muitas vezes resultam em entraves que dificultam a efetividade da regularização (Mendonça, 2021). Além disso, a legislação precisa ser adaptada às realidades

locais, o que exige um entendimento profundo das especificidades de cada assentamento informal e das capacidades dos órgãos responsáveis pela regularização (Fernandes, 2019).

3.2 QUESTÕES SENSÍVEIS NA APLICAÇÃO DA REURB

A aplicação da Reurb levanta uma série de questões sensíveis que merecem uma reflexão jurídica crítica. Entre essas questões, destacam-se a equidade na distribuição dos benefícios da regularização, o impacto ambiental dos processos de regularização e a proteção dos direitos das populações vulneráveis.

Primeiramente, a equidade na distribuição dos benefícios da regularização é uma preocupação central. A Reurb visa garantir que a regularização de assentamentos informais proporciona benefícios significativos para as comunidades envolvidas, como o acesso a serviços públicos e a melhoria das condições de vida. No entanto, a prática muitas vezes revela que os benefícios são distribuídos de maneira desigual, com alguns assentamentos recebendo mais atenção e recursos do que outros (Costa, 2022).

Essa desigualdade pode ser exacerbada por fatores como a influência política local e a capacidade de mobilização das comunidades. Para mitigar essa questão, é fundamental que os processos de regularização sejam conduzidos com transparência e que mecanismos de monitoramento sejam estabelecidos para garantir que todos os assentamentos informais recebam o suporte necessário para a regularização (Oliveira, 2021).

Em segundo lugar, o impacto ambiental dos processos de regularização é uma questão sensível que deve ser cuidadosamente considerada. A regularização de assentamentos informais muitas vezes envolve a urbanização de áreas que anteriormente não estavam sujeitas a controles ambientais, o que pode levar a problemas como a degradação de áreas verdes e a poluição (Mendonça, 2021). É necessário que os processos de regularização integrem avaliações de impacto ambiental e adotem práticas que minimizem os efeitos negativos sobre o meio ambiente. A implementação de políticas de desenvolvimento sustentável e a integração de critérios ambientais nos processos de regularização são essenciais para garantir que a urbanização dos assentamentos informais não comprometa a qualidade ambiental das áreas urbanas (Fernandes, 2019).

Por fim, a proteção dos direitos das populações vulneráveis é uma questão crítica na aplicação da Reurb. Muitas vezes, os assentamentos informais são habitados por grupos que enfrentam múltiplas formas de vulnerabilidade, como baixa renda, exclusão social e falta de acesso a serviços básicos. A regularização deve assegurar que esses grupos não apenas

obtenham títulos de propriedade, mas também tenham acesso a serviços públicos, infraestrutura adequada e oportunidades de desenvolvimento econômico (Silva, 2020). A inclusão de políticas de proteção social e o fortalecimento das redes de apoio comunitário são fundamentais para garantir que a regularização fundiária beneficie verdadeiramente as populações mais vulneráveis e contribua para a inclusão social (Costa, 2022).

3.3 PROPOSTA DE POSICIONAMENTO HERMENÊUTICO

A proposta de posicionamento hermenêutico para a Reurb sugere uma interpretação das normas que considere tanto os aspectos legais quanto às realidades práticas da regularização fundiária urbana. Isso implica uma abordagem que integre os princípios de equidade, justiça social e sustentabilidade ambiental nas práticas de regularização.

A hermenêutica jurídica deve guiar a interpretação da Lei nº 13.465/2017 de forma a promover a eficácia dos processos de regularização e a proteger os direitos das populações vulneráveis. Isso pode ser alcançado por meio de uma interpretação que valorize a função social da propriedade e a promoção do bem-estar das comunidades envolvidas (Silva, 2020). Além disso, é importante que a interpretação das normas considere as especificidades locais e os contextos socioeconômicos das áreas a serem regularizadas, adaptando os procedimentos e as políticas às necessidades reais das comunidades.

Em suma, a reflexão jurídica sobre a Reurb deve considerar tanto o enquadramento jurídico da regularização quanto às questões sensíveis que emergem em sua aplicação. A proposta de um posicionamento hermenêutico visa garantir que a regularização fundiária urbana seja conduzida de forma justa, equitativa e sustentável, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

4 ANÁLISE E AVALIAÇÃO CRÍTICA DA SITUAÇÃO

A análise dos dados obtidos a partir do Ofício 002/2024 da Prefeitura Municipal de Pontes e Lacerda revela informações cruciais sobre o processo de regularização fundiária por meio da Reurb. O ofício destaca que, antes da implementação da Reurb em 2017, a regularização fundiária era realizada principalmente pelo Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT), com algumas iniciativas pontuais de titularidade promovidas pelo próprio município. No entanto, não há registros precisos sobre o número de imóveis regularizados antes da Reurb, o que demonstra uma falta de controle sobre a regularização anterior à lei. Esse contexto inicial mostra a relevância da centralização das atividades de regularização no município e da adoção de procedimentos sistemáticos para alcançar maior controle e eficiência nos processos.

Após a implementação da Reurb, com a responsabilidade transferida ao município, mais de 1.300 imóveis foram regularizados, principalmente em loteamentos de propriedade municipal. Isso demonstra um avanço significativo no número de regularizações, apesar da dificuldade em contabilizar com precisão o total de processos devido à perda de arquivos físicos durante um incêndio. O marco trazido pela Lei Federal nº 13.465/2017 e a centralização da regularização no município, como descrito por autores como Mendonça (2021), têm facilitado a aplicação de mecanismos para promover a titularização de imóveis, mas ainda existem desafios para garantir a continuidade e a precisão das regularizações realizadas.

Em termos da situação atual, o ofício informa que ainda restam 286 imóveis irregulares a serem regularizados, sendo que esse número pode aumentar conforme o levantamento de imóveis seja finalizado. Essa atualização de dados é essencial para direcionar esforços de regularização com base em números mais precisos, um desafio frequentemente mencionado em estudos como o de Costa (2022), que ressalta a importância da gestão eficiente de dados em processos de regularização fundiária. A coleta contínua de informações também garante que as ações de regularização possam ser planejadas de maneira mais estratégica.

Além disso, o ofício destaca a influência da legislação vigente, que trouxe diversas ferramentas para promover a regularização. Porém, apesar de não haver obstáculos legais para a efetivação da regularização, a falta de recursos e infraestrutura básica permanece como um entrave significativo para o sucesso do processo. Esse ponto é consistentemente levantado por autores como Dickstein et al. (2021), que enfatizam a necessidade de apoio técnico e financeiro para viabilizar a regularização, sobretudo em áreas que carecem de infraestrutura básica.

No que diz respeito às áreas mais problemáticas, o ofício menciona regiões periféricas do município, como as chácaras localizadas no entorno da Av. Paraná e as ocupações próximas à

concessionária Toyota. Essas áreas sofrem com a ausência de infraestrutura essencial, como rede elétrica, e enfrentam dificuldades relacionadas a ações judiciais que envolvem a regularização por parte dos posseiros. A falta de infraestrutura tem sido um desafio recorrente em processos de regularização em várias localidades, como citado por Fernandes (2011), que discute a interdependência entre regularização fundiária e provisão de serviços urbanos básicos.

O município tem buscado estratégias para facilitar o processo de regularização, como a criação de um departamento especializado. A estrutura de pessoal dedicada exclusivamente à regularização fundiária confere maior celeridade e continuidade aos serviços, o que se alinha com as recomendações de Silva (2001) sobre a necessidade de equipes especializadas para garantir a eficiência nas políticas públicas. Contudo, o ofício também aponta a necessidade de ampliar a equipe técnica e destinar mais recursos para projetos de infraestrutura, um desafio comum enfrentado por diversas prefeituras que implementam a Reurb.

Outro aspecto relevante destacado no ofício é a resistência da população em regularizar seus imóveis, especialmente em casos onde a modalidade social da Reurb não é aplicável. A necessidade de elaboração de projetos técnicos e os custos registrais são vistos como obstáculos que desmotivam parte da população a buscar a regularização. Isso reforça a importância de conscientizar os proprietários sobre os benefícios da regularização, como a valorização do imóvel e o acesso a crédito, conforme argumenta Costa (2022). A sensibilização e educação da população são estratégias fundamentais para aumentar a adesão aos programas de regularização.

Por fim, o município tem adotado medidas para incentivar a população a buscar a regularização, incluindo notificações e visitas aos ocupantes dos imóveis irregulares, além de integrar os setores de cadastro, tributação e regularização fundiária para identificar irregularidades de forma proativa. Esse esforço de coordenação interna é uma boa prática para garantir que o processo seja contínuo e acessível, mas ainda é necessário superar os desafios financeiros e estruturais para expandir o alcance da Reurb em Pontes e Lacerda.

4.1 PONTOS FORTES

Um dos pontos fortes mais evidentes, conforme destacado no Ofício 002/2024 da Prefeitura Municipal de Pontes e Lacerda, é o avanço no número de imóveis regularizados após a implementação da Reurb. Desde 2017, mais de 1.300 imóveis foram regularizados, um número substancial em comparação com a falta de controle e registros anteriores à lei. Esse progresso demonstra a eficácia da legislação vigente em facilitar a titularização de propriedades e a

centralização dos processos de regularização no âmbito municipal, conforme reforçado por Mendonça (2021). A capacidade de o município assumir a responsabilidade pela emissão da Certidão de Regularização Fundiária é um marco importante, permitindo uma execução mais rápida e localmente adaptada.

Outro ponto positivo é a criação de um departamento específico para tratar da regularização fundiária. No cenário em questão, pode-se observar que a cidade analisada é um dos poucos municípios da região a ter uma equipe própria dedicada à Reurb. Isso confere maior celeridade e continuidade aos serviços de regularização, evitando a dispersão de responsabilidades entre diferentes setores. A estruturação de uma equipe técnica especializada é uma prática recomendada por Silva (2001), que aponta a importância da especialização para aumentar a eficácia e eficiência na execução de políticas públicas. Ter uma equipe focada nesse processo também possibilita um melhor acompanhamento dos casos e maior proximidade com as comunidades envolvidas.

A parceria entre a Prefeitura e o cartório de registro de imóveis é outro ponto forte que merece destaque. Segundo o ofício, essa colaboração já resultou na obtenção de mais de 6 mil matrículas de imóveis, facilitando o mapeamento e a identificação de propriedades que ainda necessitam de regularização. Essa integração entre os setores de cadastro, tributação e regularização fundiária reflete um esforço coordenado para abordar a questão da informalidade fundiária de maneira mais ampla. Fernandes (2011) argumenta que a colaboração interinstitucional é essencial para o sucesso de políticas de regularização, uma vez que elimina redundâncias e conflitos de competência, permitindo um processo mais fluido.

Além disso, o município adotou uma postura proativa para incentivar a população a regularizar seus imóveis, realizando notificações e visitas diretas aos ocupantes de áreas irregulares. A estratégia de conscientização é fundamental, especialmente considerando que, como destaca Costa (2022), muitos proprietários resistem à regularização por desconhecimento dos benefícios. Ao adotar uma abordagem mais educativa e direta, o município está ampliando as chances de aumentar a adesão aos programas de regularização e garantir que mais famílias tenham seus títulos de propriedade.

4.2 PONTOS FRACOS

Apesar dos avanços, o Ofício 002/2024 também revelou uma série de pontos fracos no processo de regularização fundiária em Pontes e Lacerda. Um dos principais desafios é a falta de infraestrutura básica em áreas periféricas, como mencionado no ofício. Regiões sem serviços

essenciais, como rede elétrica, têm sido particularmente difíceis de regularizar, já que a regularização está muitas vezes condicionada à presença desses serviços. A ausência de infraestrutura básica não apenas dificulta a regularização, mas também perpetua a exclusão social e a vulnerabilidade das populações envolvidas, como observado por Dickstein et al. (2021), que destacam a interdependência entre regularização fundiária e a oferta de serviços públicos.

Outro ponto fraco é a burocracia e os custos registrais, que continuam a ser um obstáculo para muitos proprietários. Conforme relatado no ofício, em casos onde a Reurb não se aplica à modalidade social, os custos de registro podem desmotivar a população a regularizar seus imóveis. Esse problema é reforçado pela dificuldade em elaborar os projetos técnicos necessários para efetivar a regularização. A complexidade dos processos burocráticos, combinada com os custos financeiros, cria barreiras que retardam a regularização fundiária, como também ressaltado por Mendonça (2021), que aponta esses fatores como entraves comuns na implementação de políticas de regularização.

A resistência por parte da população é outro ponto fraco identificado no ofício. Muitos proprietários, mesmo quando informados sobre os benefícios da regularização, ainda resistem ao processo devido à falta de interesse ou compreensão sobre a importância de formalizar suas propriedades. A falta de sensibilização adequada, especialmente em relação à valorização dos imóveis e aos benefícios do acesso ao crédito, continua sendo um desafio para aumentar a adesão aos programas de regularização. Costa (2022) reforça que a comunicação insuficiente entre governo e população é um dos principais fatores que impedem a participação ativa das comunidades na regularização fundiária.

Por fim, a falta de recursos financeiros e de equipe técnica especializada continua a ser uma limitação importante para a expansão da Reurb no município. Embora a criação de um departamento dedicado tenha sido um avanço, o ofício revela que ainda há necessidade de mais recursos para projetos de infraestrutura e de uma equipe técnica mais robusta para dar conta da demanda. O déficit de capacidade institucional é um problema frequente em muitos municípios brasileiros, conforme apontado por Silva (2001), e é essencial para garantir que a regularização fundiária seja um processo contínuo e abrangente, com o suporte necessário para atender a todas as áreas irregulares.

4.3 PRINCIPAIS RISCOS

A análise do Ofício 002/2024 revelou vários riscos associados à continuidade da regularização fundiária em Pontes e Lacerda. O primeiro risco, mencionado no ofício, é a possível ineficácia do processo de regularização se a falta de infraestrutura básica nas áreas periféricas não for resolvida. Regiões sem serviços essenciais, como eletricidade, acabam não sendo incluídas no processo de regularização, o que perpetua a informalidade. Segundo Mendonça (2021), a ausência de serviços básicos é um dos maiores desafios para a efetividade da regularização fundiária, já que a titularização de imóveis depende de uma urbanização mínima que ofereça condições de vida dignas. Portanto, sem resolver essa questão estrutural, o processo de regularização corre o risco de ser incompleto.

Outro risco está relacionado aos custos e complexidade dos procedimentos de regularização, conforme descrito no ofício. O alto custo das taxas de registro e os procedimentos burocráticos podem continuar a desmotivar a população a buscar a regularização de seus imóveis, especialmente quando a modalidade social da Reurb não se aplica. Fernandes (2011) argumenta que a morosidade e a complexidade dos processos legais são grandes obstáculos em políticas públicas voltadas à regularização fundiária. Se essas questões não forem abordadas com cautela, há um risco real de que os processos se tornem ainda mais lentos e ineficazes, deixando muitos imóveis sem titularidade.

O ofício também aponta um risco relacionado à resistência da população. Muitos proprietários ainda resistem à regularização por não compreenderem seus benefícios ou por temerem os custos envolvidos. Essa falta de adesão pode impedir que as metas de regularização sejam atingidas, como já ressaltado por Costa (2022). A falta de engajamento da população não apenas atrasa o processo de regularização, mas também perpetua a informalidade, o que representa um risco para o desenvolvimento urbano sustentável. Além disso, a resistência dificulta a criação de um mercado imobiliário formalizado, limitando o acesso da população a créditos e serviços financeiros.

Por fim, um dos riscos mais graves está relacionado à falta de recursos financeiros e equipe técnica. O ofício deixa claro que, embora a criação de um departamento específico para a regularização tenha sido um passo importante, ainda é necessário ampliar a equipe técnica e destinar mais recursos para a infraestrutura básica e os projetos técnicos. Silva (2001) reforça que a falta de capacidade institucional, tanto em termos de pessoal quanto de financiamento, é um risco que pode comprometer seriamente a efetividade da regularização fundiária.

5 RECOMENDAÇÕES DE CONDUTA OU AÇÃO PRÁTICA (COMO AGIR E COM QUE CAUTELAS)

Com base na análise dos dados fornecidos pelo Ofício 002/2024 e nos autores que abordam o tema, é possível formular uma série de recomendações práticas para melhorar a efetividade da Reurb em Pontes e Lacerda. Em primeiro lugar, é essencial resolver a questão da infraestrutura nas áreas periféricas. O fornecimento de serviços básicos, como eletricidade, água e saneamento, deve ser uma prioridade para garantir que os processos de regularização possam avançar nessas regiões. Como aponta Mendonça (2021), a regularização fundiária não deve ocorrer isoladamente, mas em conjunto com a urbanização das áreas irregulares. Sem essa infraestrutura, a regularização será limitada, deixando muitos imóveis fora do processo.

Outro aspecto crucial é simplificar os procedimentos burocráticos e reduzir os custos registrados. A complexidade dos processos e os custos elevados são entraves que desmotivam a população a regularizar seus imóveis. Como recomendado por Fernandes (2011), a simplificação de processos e a criação de incentivos financeiros, como a redução de taxas, podem ajudar a aumentar a adesão dos proprietários aos programas de regularização. Implementar um sistema de gestão digital e automatizar algumas etapas burocráticas podem agilizar o processo e torná-lo mais acessível.

Para combater a resistência da população, é fundamental realizar campanhas de conscientização e educação sobre os benefícios da regularização fundiária. Conforme apontado por Costa (2022), a população muitas vezes desconhece as vantagens de formalizar seus imóveis, como o acesso a crédito, a valorização do imóvel e a segurança jurídica. A prefeitura deve investir em programas de educação comunitária e em ações de comunicação que destaquem esses benefícios, incentivando a população a buscar a regularização. As visitas e notificações já realizadas pelo município devem ser ampliadas, reforçando a importância de formalizar a posse.

Por fim, é indispensável fortalecer a capacidade técnica e financeira da equipe de regularização fundiária. O município deve buscar parcerias com outras instituições, como órgãos estaduais e federais, para obter mais recursos financeiros e ampliar a equipe técnica. Conforme argumentado por Silva (2001), a falta de pessoal qualificado e de recursos compromete a capacidade de realizar um processo de regularização eficiente. Ampliar a equipe e fornecer capacitações contínuas são ações essenciais para garantir que os processos sejam conduzidos de maneira eficaz e dentro dos prazos estabelecidos, assegurando a continuidade do progresso alcançado até agora.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As considerações finais desta pesquisa refletem a análise crítica da legislação vigente e das políticas públicas implementadas no processo de regularização fundiária urbana em Pontes e Lacerda, especificamente no contexto da Reurb. O problema central investigado foi como essas políticas e legislações têm influenciado a efetividade dos processos de regularização, considerando os desafios administrativos e burocráticos que surgem ao longo do caminho. A escolha desse tema se justifica pela urgência de promover a regularização fundiária como um meio de garantir direitos fundamentais, como a moradia digna e a cidadania plena, além de contribuir para um desenvolvimento urbano mais sustentável e inclusivo.

A pesquisa alcançou seu objetivo geral, ao analisar de maneira detalhada como a legislação, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017, e as políticas públicas locais influenciaram o processo de regularização. Os resultados indicam que, apesar de a legislação fornecer ferramentas claras e diretrizes que facilitaram a regularização de mais de 1.300 imóveis no município, desafios ainda persistem, especialmente nas áreas periféricas, onde a falta de infraestrutura e os custos associados aos processos legais continuam a representar barreiras à regularização plena. Dessa forma, o objetivo de investigar a influência dessas políticas foi atendido, destacando as áreas de sucesso e os pontos que precisam ser aprimorados.

Os objetivos específicos também foram cumpridos. Primeiramente, o arcabouço legal da Reurb foi investigado, demonstrando-se como suas principais características e objetivos se alinham às necessidades de regularização no município. A análise das políticas públicas aplicadas mostrou que, embora eficazes em alguns aspectos, há desafios administrativos e financeiros que limitam seu alcance. A pesquisa também identificou os principais desafios administrativos enfrentados, incluindo a necessidade de maior coordenação interinstitucional e a ampliação da equipe técnica, questões críticas que afetam a gestão e a implementação da Reurb. Por fim, os entraves burocráticos foram avaliados, com ênfase na morosidade e nos altos custos dos processos de regularização, que continuam impactando a adesão da população aos programas disponíveis.

As hipóteses formuladas no início do trabalho foram confirmadas. A pesquisa demonstrou que, embora a legislação da Reurb seja eficaz em sua concepção, sua implementação prática enfrenta obstáculos consideráveis, sobretudo devido à falta de recursos institucionais e à dificuldade de coordenação entre os diferentes órgãos governamentais. Além disso, as políticas públicas em vigor não conseguem atender plenamente às necessidades da população, em parte por causa da complexidade e do tempo necessário para concluir os processos de regularização,

o que desestimula a participação da população. A falta de conhecimento e interesse por parte dos moradores também foi confirmada como um fator que contribui para a manutenção de altos índices de informalidade fundiária.

A pesquisa também respondeu adequadamente à pergunta problema que guiou o estudo. Verificou-se que a legislação vigente e as políticas públicas têm, de fato, influenciado a efetividade dos processos de regularização fundiária urbana em Pontes e Lacerda. No entanto, a influência positiva dessas políticas é limitada pelos desafios administrativos e burocráticos, que retardam o processo e impedem que ele atinja todo o seu potencial. A falta de infraestrutura básica em certas áreas e a resistência da população a participar do processo também foram identificadas como barreiras que precisam ser superadas.

Em termos de limitações, o estudo poderia ter se beneficiado de uma amostra mais ampla e da inclusão de mais *stakeholders*, como os próprios moradores afetados pela regularização. A coleta de informações diretamente da população teria fornecido uma visão mais completa dos desafios sociais e econômicos envolvidos. Além disso, um levantamento quantitativo de dados sobre o número exato de propriedades regularizadas e pendentes poderia ter enriquecido a análise.

Como proposta de intervenção, sugere-se a simplificação dos processos burocráticos, a ampliação de recursos para infraestrutura nas áreas periféricas e a intensificação de campanhas de conscientização da população sobre os benefícios da regularização. Essas ações podem aumentar a adesão aos programas de regularização e acelerar o processo em áreas que ainda permanecem irregulares.

Por fim, a recomendação para estudos futuros inclui a necessidade de explorar casos comparativos com outros municípios que implementaram a Reurb com sucesso, buscando identificar melhores práticas que possam ser replicadas em Pontes e Lacerda. Além disso, seria relevante aprofundar a análise dos impactos sociais e econômicos da regularização fundiária sobre os moradores, ampliando o foco para além dos desafios administrativos e legais.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 1 jul. 2024.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1 jul. 2024.
- COSTA, J. F. **Políticas de Regularização Fundiária e Equidade Social.** Revista Brasileira de Políticas Públicas, 2022.
- COSTA, J. F., & ROMEIRO, P. **Desafios Administrativos na Implementação da Reurb: Uma Análise Crítica.** Revista Brasileira de Políticas Públicas, 2022.
- DICKSTEIN, A., SILVA, M., & SOUZA, R. **Regularização Fundiária Urbana no Brasil: Desafios e Perspectivas.** Revista de Direito Urbanístico, 2021.
- DICKSTEIN, J., SILVA, R., & ALMEIDA, M. **Burocracia e Regularização Fundiária Urbana: Desafios e Perspectivas.** Revista de Direito Urbanístico, 2021.
- FERNANDES, E. **Regularization of Informal Settlements in Latin America.** Lincoln Institute of Land Policy, 2011.
- FERNANDES, E. **Desafios Ambientais na Regularização Fundiária.** Editora Malheiros, 2019.
- MENDOÇA, A., & COSTA, R. **Desafios da Regularização Fundiária Urbana no Brasil.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 2023.
- MENDOÇA, R. **A Regularização Fundiária e seus Impactos Ambientais.** Cadernos de Gestão Urbana, 2021.
- MENDOÇA, R., & COSTA, L. **Regularização Fundiária Urbana e os Desafios Administrativos.** Revista de Direito Urbano, 2023.
- MELO, A., & FERREIRA, T. **Coordenação Intergovernamental na Regularização Fundiária Urbana.** Cadernos de Gestão Pública, 2019.
- OLIVEIRA, S. **Burocracia e Regularização Fundiária: Barreiras e Soluções.** Revista de Estudos Urbanos, 2019.
- OLIVEIRA, S. **Equidade na Distribuição dos Benefícios da Regularização Fundiária.** Revista de Direito Urbanístico, 2021.
- SILVA, J. A. **Direito Urbanístico Brasileiro.** São Paulo: Malheiros Editores, 2001.
- SILVA, J. A., & PEREIRA, M. **Capacidade Institucional e Regularização Fundiária no Brasil.** Editora Malheiros, 2020.

SOUZA, R., & ANDRADE, F. **Governança e Regularização Fundiária: Desafios e Oportunidades**. Editora FGV, 2018.

ANEXOS

ANEXO A



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

Ofício n. 2/2024 - Procuradoria Tributária e Regularização Fundiária

Pontes e Lacerda, 04 de outubro de 2024.

A Sua Senhoria o Senhor
Charles Fonseca Torres
Acadêmico de Direito
Universidade do Estado de Mato Grosso
Pontes e Lacerda-MT

Assunto: Solicitação de informações sobre REURB

Senhor Charles,

Em resposta ao Requerimento de Vossa Senhoria, Protocolo n. D034658/2024, de 26/9/2024, no qual requer informações sobre regularização fundiária urbana neste Município, apresenta-se, a seguir, as questões apresentadas e as respectivas informações:

Solicitações de Dados Gerais sobre Regularização Fundiária:

1. Solicito quais eram os números de regularizações fundiárias urbanas antes da implementação da Reurb no município?

- A atividade de regularização foi implantada no ano de 2017, até então, os procedimentos de regularização eram processados unicamente pelo Instituto de Terras de Mato Grosso - INTERMAT, autarquia estadual, e, em apenas alguns casos, o Município promoveu a titularidade dos imóveis por meio de doação de loteamentos que constavam registrados em nome do Município. Não existem registros para quantificar quantos imóveis foram regularizados nesta modalidade.

2. Solicito informações de como esses números mudaram após a implementação da Reurb no município?

- Após a implantação dos procedimentos de regularização, com o advento da Lei Federal n. 13.465, o Município avocou toda a responsabilidade para emissão da Certidão de Regularização

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | | E-mail:
procuradoria@ponteslacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

Fundiária. Avançando em todos os loteamentos de propriedade do Município e convocando os possuidores a efetuarem a regularização. Nesse período, apesar de inexistir uma contagem exata dos processos, estão contabilizados mais de 1300 imóveis regularizados nos loteamentos de propriedade do Município.

Solicitação de Dados da Situação Atual:

1. Solicito dados dos números atuais de propriedades irregulares que ainda precisam ser regularizadas no município.

- Considerando os loteamentos que se encontram mapeados e loteados em nome do Município, foi apurado que existem 286 imóveis. Entretanto, ainda estão sendo levantados os números dos imóveis existentes no Centro e Vila Marechal Rondon, portanto, este número deve sofrer um aumento. Entretanto, com a identificação de cada imóvel irregular, é possível direcionar os esforços para solucionar tal situação de forma mais rápida.

2. Solicito dados dos números atuais de propriedades que já foram regularizadas desde a implementação da Reurb no município.

- Foram regularizados aproximadamente 1.300 unidades de terrenos. A dificuldade de quantificar o número exato de processos decorre da perda do arquivo físico do Município em razão do incêndio ocorrido sobre o acervo de documentos.

3. Solicito as informações de como a legislação da Reurb tem influenciado a regularização fundiária no município.

- As mudanças trazidas pela Lei Federal n. 13.465/2017 trouxeram inúmeras ferramentas para a promoção da regularização, de forma que não existem quaisquer obstáculos legais para a sua efetivação. Entretanto, ainda é preciso maior atenção e destinação de recursos para viabilizar e atender os requisitos mínimos, tais como a infraestrutura básica e projetos técnicos.

4. Solicito dados de quais são as áreas específicas ou bairros que ainda apresentam maior dificuldade para regularização.

- Há uma grande dificuldade nas áreas sem infraestrutura e onde existem ações judiciais com a determinação para que o proprietário ou posseiro efetuem a regularização esbarram na falta de recursos financeiros e projetos técnicos para o prosseguimento do processo

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
 Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
 Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | E-mail:
 procuradoriatributaria@ponteselacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

de regularização. Em Pontes e Lacerda existem ocupações nas áreas periféricas do Município onde sequer existe a instalação de rede elétrica. Cita-se como exemplo as chácaras localizadas no entorno da Av. Paraná e ocupações ao fundo da concessionária Toyota.

Dados de Políticas Públicas e Administração:

1. Solicito o fornecimento de dados de quais políticas públicas têm sido implementadas para facilitar a regularização fundiária urbana em Pontes e Lacerda.

- Destaca-se a criação de departamento especializado para a finalidade de regularização fundiária, visto que na região nenhum outro Município têm efetuado a Reurb com equipe própria. A estrutura de pessoal dedicada unicamente nessa atividade proporciona maior celeridade e continuidade dos serviços de regularização.

2. Solicito dados dos os principais desafios administrativos e burocráticos enfrentados pela prefeitura na implementação da Reurb.

- É preciso melhorar a estrutura com aumento de equipe especializada para elaboração de projetos e mapeamento das ocupações, bem como a destinação de recursos para promover a instalação de infraestrutura básica nesses loteamentos.

3. Solicito dados correspondente à resistência por parte da população para regularizar seus imóveis, e quais são os motivos mais comuns.

- Existem casos pontuais onde o ocupante se recusa a fazer a regularização, além disso, em casos onde não é aplicável a modalidade social, as despesas para elaboração de projetos e das custas registraes também se tornam um obstáculo para efetivar a regularização.

4. Solicito dados das medidas que a prefeitura utiliza para incentivar a população a buscar a regularização de seus imóveis.

- O Município tem realizado levantamento de imóveis que ainda estão pendentes de regularização e tem encaminhado notificações e visitas aos ocupantes para que efetuem o processo de regularização. Além

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
 Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
 Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | | E-mail:
 procuradoriatributaria@ponteselacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

disso, implantou rotinas entre os setores de cadastro, tributação e de regularização fundiária, onde, no atendimento efetuado no setor de tributos, sempre é verificada a situação registral do imóvel e, se observada alguma irregularidade, o contribuinte é encaminhado ao Setor de Regularização para as providências e orientação necessária.

Dados de Desafios e Soluções:

1. Solicito dados dos entraves burocráticos mais comuns que impactam a regularização fundiária urbana no município.

- A dificuldade de elaboração de projetos técnicos para individualização do imóvel e as etapas de abertura de matrículas para imóveis ainda não registrados. Estas etapas exigem recursos financeiros por parte do destinatário da regularização e que nem sempre tem interesse de fazer o investimento para concluir o processo.

2. Solicito informações de quais são as sugestões que a prefeitura tem para promover um maior número de regularizações.

- É preciso fomentar a conscientização geral da população acerca dos benefícios de possuir um imóvel regularizado, da sua valorização até a facilidade de obter crédito ou financiamento imobiliário.

3. Solicito informações de quais são as propostas da prefeitura para melhorar a eficiência dos processos de regularização e minimizar os custos para os proprietários.

- Os custos registrais são os maiores entraves, entretanto, se tratam de normas estaduais. Não se tem conhecimento sobre propostas para minimizar estes custos.
- Além disso, a manutenção da comissão de regularização, proporciona maior participação popular no debate para a regularização fundiária.

4. Solicito as informações de quais são as metas futuras da prefeitura em relação à regularização fundiária.

- A meta deste ano é regularizar todos os loteamentos que ainda estão mapeados, loteados e em nome do Município para, no ano seguinte, propor as adequações necessárias para realizar os trabalhos nas ocupações irregulares.

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | | E-mail:
procuradoriatributaria@ponteselacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

5. Solicito informações de que se existe alguma parceria com outras instituições (governamentais ou não) para melhorar o processo de regularização.

Desde de dezembro de 2023, com os trabalhos desenvolvidos pela comissão de regularização municipal, foi firmada parceria com o Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis de Pontes e Lacerda para a obtenção de todas as matrículas dos imóveis do Município. Atualmente já ultrapassamos a quantia de 9 mil matrículas que estão sendo analisadas e quantificadas para identificar os imóveis que ainda estão pendentes de regularização.

Dados da Avaliação da Reurb:

1. Solicito informações de como a Reurb foi adaptada para atender às necessidades específicas do município.

- A lei que trata da REURB é bastante flexível, atendendo de uma forma geral, todas as possibilidades viáveis de regularização. Dessa forma, cabe à equipe responsável analisar a situação fática do imóvel e propor a forma mais eficaz para a sua efetivação. No caso de Pontes e Lacerda, utiliza-se da Certidão de Regularização Fundiária para a titularização dos loteamentos mais antigos, que ainda estão registrados no nome do Município.
- Além disso, tem-se utilizado da Legitimação de Posse para transferir a titularidade de imóveis entre particulares, evitando o ajuizamento de ações de usucapião.

2. Solicito informações de casos de sucesso na regularização que poderiam ser usados como modelos para outras áreas.

- Em Pontes e Lacerda foi realizada a regularização dos imóveis no Bairro São João, uma ocupação totalmente irregular, onde foi desenvolvido o projeto técnico, implantação de infraestrutura e, em fevereiro de 2024, foram entregues mais de 100 registros para os ocupantes. Esse caso pode ser replicado em outras ocupações.

3. Solicito informações sobre as sugestões da prefeitura para melhorar a política de regularização fundiária.

- A melhor política deveria ter ênfase na prevenção das ocupações irregulares, conscientizando a população para que evite a aquisição de imóveis nessa situação. Destaca-se que a promoção de

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | | E-mail:
procuradoriatributaria@ponteselacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



Município DE PONTES E LACERDA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA

loteamento irregular é crime, tipificado no Código Penal. Entretanto, é sabido que o déficit habitacional implica diretamente na ocorrência dessa condição e cabe ao Município suprir as necessidades e promover a regularização.

4. Solicito informações de outras práticas adotadas por outros municípios que poderiam ser replicadas em Pontes e Lacerda.

- A equipe responsável pela Reurb de Pontes e Lacerda já teve a oportunidade de visitar o Município de Porto Alegre e Curitiba, participando de eventos sobre o assunto e diversas práticas foram replicadas para a efetivação da regularização. Medidas de melhorias no cadastro, parceria com cartório, instauração de procedimentos em áreas de particulares, são exemplos que foram aplicados com sucesso em nosso Município. Na região oeste de Mato Grosso não temos conhecimento de outro Município que efetue a Reurb com equipe própria.

Sem mais o momento, desejamos sucesso na condução dos estudos acadêmicos e reforçamos o compromisso do Município de Pontes e Lacerda, com eficiência e aprimoramento, na condução da política de regularização fundiária urbana.

Atenciosamente,

Procurador MARCELO VON GROLL
Procuradoria do Município de Pontes Lacerda

Procuradoria Jurídica do Município de Pontes e Lacerda/ Estado de Mato Grosso
Av. Marechal Rondon, nº 522, Centro, Pontes e Lacerda/MT, CEP 78.250-000
Tel.: (65) 3266-2716 /ou 1590 | Ramal 217 | | E-mail:
procuradoriatributaria@ponteselacerda.mt.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Von Groll.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 715B-8C33-C412-FE82.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/715B-8C33-C412-FE82> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 715B-8C33-C412-FE82



Hash do Documento

E24F560F3EAB7E321EA2D9D85F918BE1FFD1CE91503C768EC6D70544493BC71D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/10/2024 é(são) :

☒ **Nome no certificado:** Marcelo Von Groll em 04/10/2024 18:02

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

