



**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO
UNIDADE ACADÊMICA DE EDUCAÇÃO A DISTÂNCIA
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**

WILSON BELIATO BEZERRA DOS SANTOS

**BARREIRAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB-S NO MUNICÍPIO DE
CAMARAGIBE-PE**

**JABOATÃO – PE
2024**

**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO
UNIDADE ACADÊMICA DE EDUCAÇÃO A DISTÂNCIA E TECNOLOGIA
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**

**BARREIRAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB-S NO MUNICÍPIO DE
CAMARAGIBE-PE**

Wilson Beliato Bezerra dos Santos,
Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Especialização em
Gestão Pública Municipal da Unidade
Acadêmica de Jaboatão da Universidade
Federal Rural de Pernambuco como parte
dos requisitos para a obtenção do título de
Especialista em Gestão Pública Municipal.

RESUMO

O artigo aborda as barreiras para implementação da Reurb-S no município de Camaragibe-PE, destacando a importância da regularização fundiária e a necessidade desse instrumento jurídico perante os entes públicos, as entidades estatais, a população e a sociedade local. São mencionadas algumas das barreiras, como a falta de documentação que comprove a posse das terras, a resistência dos ocupantes em aderir ao programa, a burocracia envolvida no processo, os custos sociais e econômicos, a falta de incentivos do poder público, e a ausência de infraestrutura básica nos núcleos informais. Diante desses obstáculos, é fundamental adotar políticas públicas que incentivem a regularização fundiária e garantam o direito à moradia digna para todos os cidadãos. É citado como exemplo o programa Moradia Legal, implementado pela Prefeitura de Camaragibe em parceria com o Tribunal de Justiça e sua Corregedoria de Justiça, visando a regularização fundiária como política pública no município.

Palavras-chave: regularização fundiária; instrumentos; processo programa moradia legal.

ABSTRACT

The article addresses the barriers to implementing Reurb-S in the municipality of Camaragibe-PE, highlighting the importance of land regularization and the need for this legal instrument before public entities, state entities, the population and local society. Some of the barriers are mentioned, such as the lack of documentation proving land ownership, the resistance of occupants to joining the program, the bureaucracy involved in the process, the social and economic costs, the lack of incentives from public authorities, and

the absence of basic infrastructure in informal settlements. Faced with these obstacles, it is essential to adopt public policies that encourage land regularization and guarantee the right to decent housing for all citizens. The Legal Housing program is cited as an example, implemented by Camaragibe City Hall in partnership with the Court of Justice and its Internal Affairs Office, aiming at land regularization as a public policy in the municipality.

Keywords: land regularization; instruments; legal housing program process.

1. INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é um instrumento de política urbana previsto pelo “Estatuto da Cidade-Art. 2^o XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;”¹ e regulamentado pela Lei Federal nº 13.465 (BRASIL, 2017).

Ela é uma operação complexa e custosa na qual demanda recursos financeiros e mobilização de solo urbano, muitas vezes acima da capacidade dos Municípios, que recorrem a linhas de financiamento federais e estaduais. Portanto, o Estatuto da Cidade inovou ao introduzir a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda como diretrizes da política urbana brasileira.

Antes dele, tinha se a Lei Federal nº 6.766/1979 que contemplava apenas a regularização de loteamentos irregulares, não adequados para assentamentos urbanos informais. A Lei Federal nº 11.977/2009 regulamentou a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, assim ampliando o escopo do instrumento.

Posteriormente, surge a Lei Federal nº 13.645/2017, também conhecida como Lei da Reurb, que revisou e modificou o regime jurídico da regularização fundiária, mantendo as modalidades de Reurb de Interesse Social e de Interesse Específico.

¹ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm

Entretanto, é fundamental que os Municípios utilizem os instrumentos de política urbana disponíveis para angariar solo urbano e recursos financeiros para projetos de regularização fundiária bem-sucedidos e sustentáveis.

Trazemos nesse trabalho, a observação da problemática da implementação pela Gestão Pública Municipal de Camaragibe-PE, na utilização do instituto de política pública da “Reurb-S”, no que tange para resolução dos núcleos urbanos informais existentes no território do Município e na garantia do direito da população usufruir os benefícios que é oferecido pelo poder público. Vale salientar que o Município de Camaragibe-PE, está incluída no Programa Moradia Legal, instituído pela Corregedoria Geral de justiça, pelo Presidente do Tribunal de Justiça de Pernambuco e outras instituições parceiras.

O programa tem como objetivo orientar os entes públicos sobre o procedimento de regularização fundiária, desjudicialização e regularização rural, em conformidade com a legislação vigente. Portanto, o direito à moradia está previsto em normas nacionais e internacionais, sendo regulamentado no Brasil por diversas legislações. O PMLPE tem três linhas de ação: Regularização Fundiária Urbana, Desjudicialização e Regularização Rural, essa esta última em fase de construção.

Todavia, devemos observar a falta de interesse da Gestão Pública Municipal de Camaragibe em relação ao uso do instrumento da Reurb-S para solucionar e a busca dos meios necessários e para a resolução dos problemas que existe em diversas áreas, identificada como NUIC - núcleos informais consolidados, que não estão regularizadas, assim não permitindo que a sua população possa ter o direito de usufruir os serviços públicos oferecidos pelo município,

Dessa forma, é preciso que haja o incentivo e esclarecimento sobre a verdadeira importância dos benefícios que surgem com as políticas públicas, após a implantação do instrumento de regularização fundiária-Reurb-s. Tendo como início o NUIC compostos pelas áreas do Córrego da Andorinha (Bairro da Tabatinga),

Casinha (Bairro Vera Cruz), Santa Tereza (Bairro Céu Azul) e Carmelitas (Bairro do Centro).

Portanto a Gestão Pública Municipal de Camaragibe precisa ter uma proposta de política pública voltada para as áreas necessitada e o seu planejamento previsto no seu programa de governo, para que possa dá continuidade ao programa de regularização fundiária. Observando itens seguintes:

- Conscientizar ao Gestor Público da importância que o instrumento da Reurb-S proporciona ao município e sua população;
- Orientar a gestão pública que a Reurb proporciona um impacto econômico e social muito positivo;
- Observar que a Reurb ajuda identificar as necessidades de políticas públicas nas áreas de núcleos urbanos informais é realizado a Reurb-S;
- Os dados coletados quando implantado a Reurb, permite ao gestor público desenvolver planejamento de políticas públicas em diversas áreas;
- É necessário que haja o aparelhamento das equipes profissionais, sistemas, software e recursos para execução;
- Conscientizar no uso de tecnologia e inovação.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O Marco Regulatório de Regularização Fundiária na recente Lei 13.465, de 11 de julho de 2017², traz inúmeras mudanças importantes para os institutos reais, que são relacionadas à propriedade plena ou limitada. Portanto, a norma visa resolver os graves problemas que existem na distribuição das terras e do domínio que afetam o Brasil. Então a Lei 13.465/2017 instituiu mecanismos visando à Regularização Fundiária Urbana (REURB), para uma melhor distribuição das propriedades nas cidades.

Portanto, à REURB, na Lei nº 13.465/2017, dispõe em seu texto no art. 9º da nova norma que ficam instituídas no território nacional, as normas gerais

² https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm

e procedimentos aplicáveis a essa forma de regularização, no qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, onde é destinada à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Nas grandes favelas das principais cidades brasileiras, podemos ver, frequentemente, um verdadeiro mercado imobiliário de produtos precários à margem da regulação urbanística e econômica estatal, mas os preços de terras periféricas sobem também, pois coloca-se em curso um motor de especulação imobiliária que não existiria, com essa força, se fosse mais bem distribuída pela cidade". (Fernandes, ano, apud Pinheiro, 2008, p. 11)

Tendo como um dos seus objetivos nesse novo ordenamento jurídico, uma nova política, na forma de regularização de áreas favelizadas. Na observação de uma leitura, podemos verificar que a propriedade e a posse urbana têm as suas funções sociais, dessa maneira, os poderes públicos buscam formular e desenvolver no espaço urbano, as políticas públicas de suas competências conforme os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, dessa maneira, tendo uma ocupação do solo de maneira eficiente, interligando o uso de forma funcional.

A Regularização Fundiária Urbana sucedida pela nova legislação fundiária, só poderá ser aplicada para nos núcleos urbanos informais que comprovadamente teve sua existência no período anterior até 22 de dezembro de 2016 (art. 9º, § 1º, da Lei 13.465/2017). Portanto, não incidindo a nova legitimação fundiária para os núcleos informais que surgirem depois da vigência dessa nova legislação.

O Decreto Nº 9.310/18 Institui as normas gerais e os procedimentos que serão aplicáveis ao Instituto de Regularização Fundiária Urbana e norteará os instrumentos dos procedimentos para haja a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Para tanto, deve-se observar que existe a necessidade dos Municípios em se organizarem para obter recursos financeiros e solo urbano visando a regularização fundiária de assentamentos informais. Então, são mencionados diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para a aquisição de terras, como direito de preempção, transferência do direito de construir, desapropriação, entre outros.

Além disso, são destacadas formas de obter recursos financeiros, como a outorga onerosa do direito de construir e a alteração onerosa de uso. Também refere a possibilidade de instituição de Operações Urbanas Consorciadas, como forma de financiar intervenções urbanísticas, incluindo a regularização fundiária de núcleos urbanos informais.

Os Municípios devem estabelecer, por meio de legislação municipal, um extenso planejamento de regularização fundiária urbana em seu território, buscando os recursos necessários e oferecer aos gestores a capacitação, dessa maneira, tendo a defesa do direito da dignidade de sua população (Bazzoli, 2021).

No ano de 2020, o município de Camaragibe, se propôs a fazer parte do programa que o Tribunal de justiça de Pernambuco e a Corregedoria Geral da justiça, vem incentivando os entes públicos na realização da regularização fundiária. O Município de Camaragibe-PE, está incluída no Programa Moradia Legal, instituído pelo Poder Judiciário de Pernambuco.”³

2.1. OBSERVAÇÃO LEGISLATIVA

Observaremos o início da modernização da legislação e das instituições relacionadas às cidades, o avançou desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, com a criação de diversas leis, como o Estatuto da Cidade e o Programa Minha Casa Minha Vida. No entanto, apesar desses avanços, a segregação socioespacial e as condições de vida nas cidades que não apresentaram melhoras significativas. Pois com a ausência do Estado permitiu a consolidação de agentes do crime organizado e milícias no espaço urbano.

Temos como referência a essa afirmação que trazemos, numa breve leitura no livro "Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo", de Teresa Pires do Rio Caldeira. Nessa obra, a autora discute como a segregação socioespacial e a presença de grupos criminosos nas cidades brasileiras são fenômenos ligados à falta de políticas públicas eficazes e à ausência do Estado em determinadas áreas urbanas. Além

³ <https://portal.tjpe.jus.br/web/moradia-legal>

disso, autores como Raquel Rolnik, em seu livro "Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças", também abordam a questão da desigualdade e da violência urbana como reflexo das políticas de habitação e planejamento urbano falhas.

Também podemos destacar o ciclo das prefeituras, nas décadas de 1980 e 1990, que promoveram a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários, apesar da falta de recursos financeiros. No entanto, a falta de regulação fundiária urbana alimentou a especulação imobiliária e fundiária. Mesmo com experiências inovadoras em diversas cidades do Brasil, o problema fundiário urbano persistiu. Portanto, vale ressaltar a necessidade de superar a dependência colonial e aprender com as experiências passadas para resolver os desafios urbanos.

Nos dias atuais, os Municípios dispõem de uma série de instrumentos de política urbana trazidos pelo Estatuto da Cidade, onde muitos deles estão mencionados no rol exemplificativo de instrumentos constantes do artigo 15 da Lei Federal nº 13.465/2017. Devendo assim os Municípios dispor, em seus respectivos Planos Diretores e leis urbanísticas, qual instrumentos de política urbana pretendem empregar em seus projetos de regularização fundiária.

A Lei Federal nº 13.465/2017 tem sido objeto de críticas contundentes dos estudiosos do Direito Urbanístico por orientar-se mais à persecução de objetivos de cunho econômico do que a finalidades de inclusão social e de melhoria da qualidade do meio ambiente urbano. (Hermany; Vanin, 2017; Alfonsin et al, 2019; Mencio; Sotto, 2019, apud Ebook Reurb, 2021, p, 14).

O município de Camaragibe, no qual está incluído no programa moradia legal do poder Judiciário de Pernambuco, que estimula os municípios e parceiros na importância e nos benefícios pode trazer para a população e a sociedade. A Prefeitura Municipal de Camaragibe através de sua Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e a Diretoria de Planejamento Urbano.

A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (SEPLAMA), através do convênio de nº [REDACTED] que tem como objeto a execução de Melhoria das condições de

Habitação, promoveu a execução de Regularização fundiária de NUIC'S (Núcleos Urbanos Informais Consolidados) do município de Camaragibe/PE, tendo como data de início para regularização fundiária o dia 04/11/2022, e assim já apresentando a demora, que uma das problemáticas existentes para a execução e concretização da regularização fundiária.

2.2. APLICAÇÃO DA REURB

Outros meios de aquisição de imóveis para regularização fundiária, não contemplados no Estatuto da Cidade, são a adjudicação de imóveis penhorados em execução fiscal, regulamentada pelo artigo 24 da Lei Federal nº 6.830/1980, e a arrecadação de imóveis abandonados, fundada no artigo 1276 do Código Civil de 2002 e regulamentada pelos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Regularização fundiária é um processo conduzido em parceria pelo Poder Público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto (Alfonsin, 2007, p.78).

A prefeitura de Camaragibe deu início no programa moradia legal, formalizando o convênio nº [REDACTED], que tem como objeto recursos financeiros da União para a execução de Melhoria das condições de Habitação.

O Plano diretor do Município de Camaragibe, Lei complementar nº341/2007 de 13 de julho de 2007.

Art. 1º – Esta lei institui o Plano Diretor do Município de Camaragibe, estabelecendo as diretrizes básicas e os projetos para a sua implementação, em observância ao disposto no Art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e na Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001. (Camaragibe, 2007)

Portanto, o Plano diretor do município de Camaragibe está desatualizado, conforme se observa, sendo necessário à sua atualização para que a gestão pública possa pôr em prática as políticas públicas que sua população precisa.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A proposta metodológica utilizada foi o método qualitativo que considerar técnicas qualitativas todas aquelas diferentes à pesquisa estatística e ao experimento científico, isto como, entrevistas abertas, grupos de discussão ou técnicas de observação de participantes.

Os procedimentos metodológicos adotados no presente estudo foram os seguintes:

1. Revisão bibliográfica: Realizou-se uma revisão da literatura sobre a Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, com foco nas diretrizes e procedimentos estabelecidos pela legislação municipal e nacional. Foram consultados artigos científicos, leis, decretos e documentos oficiais relacionados ao tema.
2. Levantamento de dados: Foram coletadas informações referentes à implementação da Reurb-S no município de Camaragibe-PE, por meio de entrevistas com gestores públicos locais, técnicos da área de urbanismo e moradores de áreas passíveis de regularização. Além disso, foram analisados relatórios técnicos e planos de desenvolvimento urbano do município.
3. Análise qualitativa: Os dados coletados foram analisados por meio de uma abordagem qualitativa, buscando identificar as principais barreiras e desafios enfrentados na implementação da Reurb-S em Camaragibe. Foram consideradas questões como falta de recursos financeiros, burocracia administrativa, resistência da população envolvida, dificuldade de articulação entre os diversos atores envolvidos no processo.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir do que foi visto na pesquisa, podemos verificar que a falta de estrutura técnica e administrativa dos municípios é um dos principais entraves para a efetiva implementação da Reurb-S. Esse resultado está alinhado com os estudos de diversos autores que apontam a necessidade de capacitação e especialização dos profissionais envolvidos na regularização fundiária, a fim de garantir uma execução eficiente e eficaz do instrumento.

Além disso, a presença de burocracia excessiva, a falta de recursos financeiros e humanos, a ausência de vontade política e a resistência de setores da sociedade também são fatores que influenciam negativamente na implementação da Reurb-S, corroborando com as reflexões teóricas sobre os desafios enfrentados pelos municípios na regularização fundiária.

Diante desses resultados, é possível concluir que a pesquisa realizada em Camaragibe apresenta semelhanças com os achados de outros estudos, evidenciando a importância de políticas públicas e ações governamentais voltadas para a capacitação de profissionais, a simplificação dos processos burocráticos, a alocação de recursos adequados e a promoção de uma maior participação da sociedade civil no processo de regularização fundiária.

Assim, a discussão dos resultados da pesquisa corrobora com a fundamentação teórica apresentada, destacando a relevância da implementação eficaz da Reurb-S para a garantia do direito à moradia digna para a população de baixa renda. Evidencia ainda a necessidade de superar os desafios identificados, por meio da proposição de soluções que visem a melhoria da regularização fundiária no município de Camaragibe.

Figura 2. Curso de Regularização Fundiária



Fonte: TJPE (2024)

Esse é o curso básico em regularização fundiária, com objetivo de formação das equipes das prefeituras e dos cartórios que fazem do programa Moradia Legal Pernambuco. Tendo uma carga horária de 10h/aula e a entrega da certificação. Sendo oferecido pela Educação a Distância (EaD). Portanto o Curso Básico em Regularização Fundiária, é oferecido pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) em parceria com a Corregedoria (CGJPE) e a Escola Judicial (Esmape).

Em todo período do curso, os participantes terão acesso a informações sobre histórico, estrutura, gestão, atividades e adesão do programa; bem como a aspectos técnicos, jurídicos, sociais e registrais da regularização, entre outros conteúdos.

Todos os municípios que aderirem ao programa receberão orientação jurídica, formação multidisciplinar, desburocratização de atividades e entrega gratuita de títulos de propriedade de imóveis à população. Além disso, terão acesso a diversos serviços na área de regularização fundiária em áreas de interesse social.

Além disso, quando existe a burocracia, atrapalha na agilização dos processos que também são fatores que contribuem para a ineficiência do município em relação à

Reurb-S. A demora na análise dos processos, na emissão de documentos e na tomada de decisões acaba prejudicando os moradores dos assentamentos informais que compõe o Núcleos Urbanos Informais Consolidados, que muitas vezes aguardam anos para verem sua situação regularizada.

A não existência suficiente de recursos financeiros e humanos são os outros fatores que impactam negativamente na implementação da Reurb-S pelo município. A prefeitura não possui verba suficiente para investir na regularização fundiária, o que acaba limitando as ações e os projetos desenvolvidos nessa área.

As imagens a baixos representam o passo a passo do procedimento para o processo da regularização fundiária-Reurb-S:

Imagem1. Programa Moradia Legal da Corregedoria Geral de Justiça de Pernambuco – etapas 1 a 3.

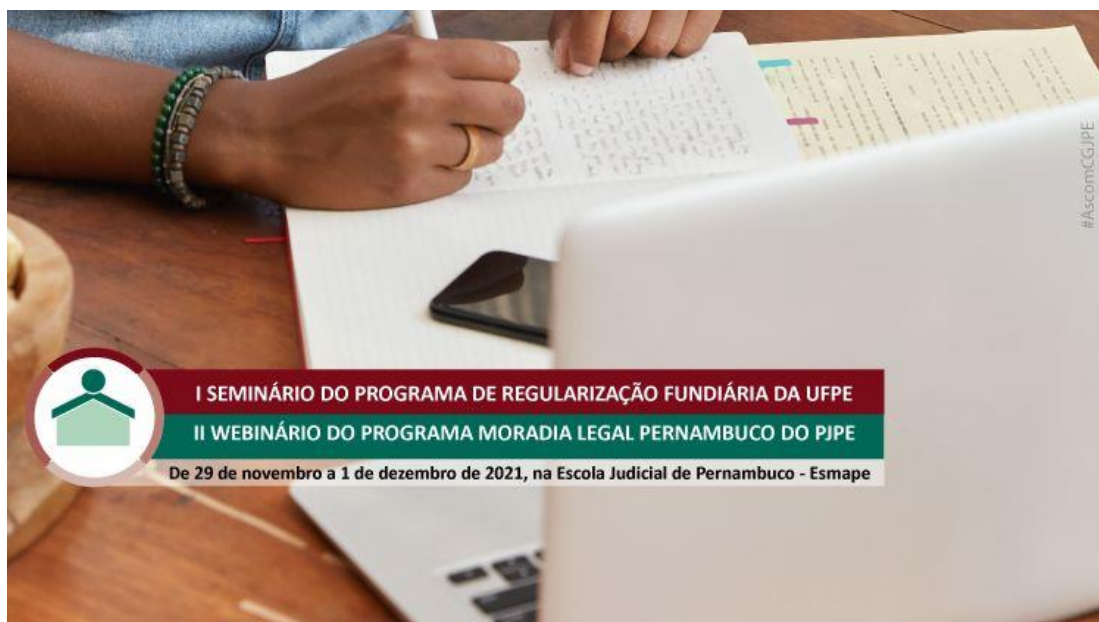


Fonte: TJPE (2024)

Outro ponto é dificuldade que a gestão pública tem em realizar a regularização fundiária, devido diversas intercorrências e a resistência de alguns setores da sociedade,

também são obstáculos que dificultam a efetivação da Reurb-S pelo município. Em alguns casos, os gestores públicos não priorizam a regularização fundiária, enquanto em outros, há resistência por parte de grupos que não concordam com a regularização dos assentamentos informais.

Figura 3. Seminário de Regularização Fundiária



Fonte: TJPE (2024)

A UFPE teve sua participação no debate e na construção da importância que a regularização fundiária tem como política pública e a necessidade da implementação nos municípios, bem como o processamento administrativo da Reurb pelo município, o protagonismo e as novas atribuições impostas pela Lei Federal 13.465/2017

A Universidade Federal de Pernambuco faz presente nas diversas discussões sobre os Aspectos legais e práticos da regularização fundiária urbana de interesse social nos municípios que tem interesse em participar no programa moradia legal.

Diante desse desafio, é fundamental que o município se empenhe em superar as ineficiências e as dificuldades na implementação da Reurb-S. Para isso, faz-se

necessário investir na capacitação de profissionais, na implementação de políticas públicas eficientes, na desburocratização dos processos, investir em tecnologia e inovação e na mobilização da sociedade em prol da regularização fundiária.

Imagem2. Programa Moradia Legal da Corregedoria Geral de Justiça de Pernambuco – etapas 4 a 8.



Fonte: TJPE (2024)

Em suma, a ineficiência do município em relação à Reurb-S representa um obstáculo significativo para a garantia do direito à moradia digna para a população de baixa renda. Portanto, é preciso que haja um esforço conjunto entre os diferentes atores envolvidos para superar esses desafios e viabilizar a regularização fundiária de forma efetiva e justa.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos observar neste trabalho que existem diversos mecanismos que corrobora para que os municípios, inclusive o município da prefeitura de Camaragibe-PE, possam utilizar das normais gerais e dos procedimentos que estão elencados no ordenamento jurídico brasileiro, para uma efetivação e toda responsabilidade com suas

populações, no interesse de garantir o pleno direito da propriedade através de um dos instrumentos elencado na Lei 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Dessa maneira, foi identificado que o município de Camaragibe, ao fazer parte de um programa desenvolvido pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco e sua Corregedoria, o ente não teve interesse de desenvolver na busca de concluir a regularização fundiária, pois de aproximadamente 59 unidades só concretizou uma quantia de 15 unidades com a entrega do título de propriedade, ao morador que faz parte da criação do “núcleo urbano córrego da andorinha”.

Portanto, pela falta de interesse do Gestão Público da prefeitura do município de Camaragibe em dá continuidade aos demais núcleos e em aparelhar o setor responsável pela execução, com a contratação de diversos profissionais, software, pessoal, investimento em tecnologia e inovação também para haja eficiência no planejamento e execução na proposta de realizar a regularização fundiária-REURB-S.

Destarte, a Regularização Fundiária pode ser um instrumento de garantia da função social da posse e da propriedade, trazendo segurança jurídica e justiça social para os moradores que habitam àquela região do município, e que por alguma motivos não conseguiram obter plenamente a propriedade. Portanto a Regularização Fundiária permite a inclusão dos moradores à cidade, permite que com a regularização jurídica, aquelas pessoas não tenham mais medo de sofrer despejos ou reintegrações de posse, possam reformar sua casa, contrair empréstimos com o imóvel em garantia, vender seu imóvel, ou simplesmente poder exigir a prestação adequada dos serviços públicos.

Acontece que a regularização fundiária-Reurb-S deve ser observada além da mera regularização jurídica da propriedade imóvel, uma vez que ela só não consegue dirimir as questões fundiárias urbanas. Portanto, ela deve vir acompanhada de um esforço do Poder Público Municipal, no qual tem assumido uma função cada vez maior no protagonismo do planejamento urbano e na formulação de políticas públicas habitacionais, como a atuação na elaboração de ações coordenadas que devam incluir e envolver medidas sociais, urbanísticas, ambientais e econômicas.

Dessa maneira, vejamos além da situação documental, devendo oferecer a comunidade contemplada pela Reurb, a infraestrutura básica e de serviços públicos adequados como: energia elétrica, pavimentação, saneamento básico, áreas comunitárias de lazer, transporte público adequado, segurança, educação, saúde e assistência social). Todavia, atuação do poder público terá efeitos extremamente positivos no atingimento da inclusão daqueles moradores à cidade formal, assim garantindo-lhes a justiça socioambiental, assim proporcionando desenvolvimento sustentável da cidade.

Ao observar a norma jurídica disposta na Lei nº 13.465/2017 percebe-se que traz melhorias em relação à regularização jurídica da propriedade, mas ela sozinha é insuficiente no combate à atual crise da habitação, porém devendo ser acompanhada de políticas públicas habitacionais eficientes, dessa forma, que seja possível garantir a população contemplada pela REURB, a inclusão socioespacial, a justiça social, Então a REURB devem atender as dimensões social, econômica e cultural para a promoção dos direitos humanos para todos seus cidadãos e não apenas a parcela destes.

No entanto, é importante ressaltar que este estudo apresenta algumas limitações, tais como a falta de dados específicos sobre o processo de regularização fundiária do município de Camaragibe, bem como a ausência de análise aprofundada sobre o impacto social e econômico da regularização fundiária na comunidade. Além disso, há a necessidade de considerar a perspectiva dos moradores e demais atores envolvidos no processo, a fim de compor um quadro mais abrangente e representativo.

Para estudos futuros, sugere-se a realização de pesquisas mais abrangentes e detalhadas, que possam analisar não apenas o aspecto jurídico, mas também o impacto social, econômico e ambiental da regularização fundiária. Além disso, é fundamental incluir a participação ativa da comunidade e dos órgãos públicos locais no planejamento e execução desses processos, visando garantir a efetiva inclusão dos moradores e o desenvolvimento sustentável das áreas regularizadas. Outro ponto relevante seria a realização de estudos comparativos entre diferentes municípios e suas práticas de regularização fundiária, a fim de identificar boas práticas e possíveis melhorias a serem

implementadas. Com isso, será possível contribuir de forma mais significativa para a promoção da justiça socioambiental e o pleno exercício dos direitos humanos no contexto urbano.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, 2007, p.78, **apud** revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v.23, e202122pt, 2021 <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202122pt>

BAZZOLI, José Maria; Gomes, Patrícia Ferreira. **Reurb: Regularização Fundiária Urbana**. 1ª edição, 2021.

BRASIL, **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 30.06.2024.

BRASIL, República Federativa. **Lei nº 13.465 de 2017**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm >. Acesso em: 24.jun.2024

BRASIL, IPEA, Disponível em: < file:///C:/Users/SISEMC/Downloads/Nucleos_Urbanos_Informais.pdf > Acesso em: 10. maio.2024

BRASIL. **Ministério das Cidades. Regularização Fundiária Urbana: Guia para Implementação da MP nº 759/2016**. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.
HERMANY; Vanin, 2017; Alfonsin et al, 2019; Mencio; SOTTO, 2019, apud Ebook Reurb, 2021, p, 14

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE, PLANO DIRETOR, Disponível em: < <https://camaragibe.pe.transparenciamunicipal.online/uploads/5126/1/importar/legislacao-municipal/leis/plano-diretor/Plano%20Diretor%2020072.pdf> > Acesso em 10. Junho. 2024

OLIVEIRA, J., SILVA, M., SANTOS P. (2021). **Barreiras para implementação da Reurb-S no município de Camaragibe-PE**. Revista de Urbanismo, 12(2), 45-60.

PERNAMBUCO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Disponível em: < <https://portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/acoes-e-projetos/moradia-legal> >. Acesso em: 20.jun.2024

PERNAMBUCO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Disponível em: < <https://portal.tjpe.jus.br/documents/29010/0/-/86ca8537-224d-7536-04dd-c1e500f37061> > Acesso em :22. maio.2024

PERNAMBUCO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Disponível em: <
<https://portal.tjpe.jus.br/documents/29010/0/-/5836934a-5995-d748-8727-ab93056744a6> > Acesso em: 24, maio,2024

Sousa, R. C. de; Santos, J. E. A pesquisa documental como método de coleta, tratamento e análise de dados na regularização fundiária. Geosp: Espaço e Tempo, São Paulo, v. 25, n. 1, p. 102-120, 2021.

UFRGS, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Disponível em: <
<https://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf> > Acesso em: 03. junho,2024.

UFV, Universidade Federal de Viçosa, Otilie Macedo Pinheiro
<https://acervo.cead.ufv.br/conteudo/pdf> > Acesso em 11. agosto, 2024

ANEXOS

Alguns Documentos relacionados da regularização fundiária do Município de Camaragibe-PE



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

d

Assunto: Fechamento do convênio de nº 0251161-46/2008, que tem como objeto recursos financeiros da União para a execução de Melhoria das condições de Habitação.

1. DO BREVE RELATÓRIO

A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (SEPLAMA), através do convênio de nº 0251161-46/2008, que tem como objeto a execução de Melhoria das condições de Habitação, promoveu a execução de Regularização fundiária de NUIC'S (Núcleos Urbanos Informais Consolidados) do município de Camaragibe/PE.

Inicialmente, cumpre frisar que a regularização foi feita em uma área pública que havia sido destinada a um parque, em consequência do registro do **LOTEAMENTO JARDIM CAMARAGIBE**, em data de 20/11/1963, conforme Certidão fornecida pelo C.R.I. de São Lourenço da Mata -PE, em anexo.

Tendo como primeiro passo para a regularização, em data de 04/11/2022, houve o registro na certidão de propriedade da área, no Av-1 o devido registro da Regularização Fundiária, por meio da CRF 001/2022, datada de 29.09.2022, que por decisão administrativa originou o **NÚCLEO URBANO CORREGO DA ANDORINHA***, composto por 09 vias, sendo elas: Rua 2, Rua, 3, Rua 4, Rua 6, Rua 7, Rua 5ª TV Luiza de Medeiros, Rua Córrego da Andorinha, Rua 2ª TV Antônio de Castro e Rua Antônio Mário dos Santos; e, nesta etapa, 8 quadras denominadas: "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H"; 47 lotes, sendo: 8 lotes na quadra A, 1 lotes na quadra B, 11 lotes na quadra C, 4 lotes na quadra D, 5 lotes na quadra E, 12 lotes na quadra F, 5 lotes na quadra G e 1 lotes na quadra H, com um total de 47 (quarenta e sete) lotes, com as seguintes áreas: Área total: 21.389,60m² (100,00%); Área REURB: 4.930,41m² (23,05%); Área Remanescente: 11.155,47m² (52,16%); Área Sistema viário: 1.130,57m² (5,28%); Área equipamentos públicos: 4.173,15m² (19,51%).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

A criação do NÚCLEO URBANO CORREGO DA ANDORINHA só foi possível porque houveram estudos técnicos que tiveram por consequência intervenções que possibilitaram soluções jurídicas, ambientais e urbanísticas; implantações de serviços essenciais os quais em conjunto mitigaram e erradicaram diversas situações de riscos que existiam.

Ademais, a referida área antes da regularização possuía áreas de riscos, os quais foram erradicados através de intervenção de obras de contenção de morros, de drenagens, de melhoria de acessibilidade, sem as quais não seria possível a efetivação da reurbanização plano-urbanística e a titulação de propriedade as unidades existentes.

Por fim, conforme certidão de propriedade, em data de 04/11/2022, houveram as anotações de aberturas de matrículas, as quais originaram e concretizaram a regularização de 47 unidades.

2. DAS INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS

Conforme o Termo de Referência e Contrato, o núcleo córrego da andorinha possui 47 unidades, das quais:

- 15 (quinze) unidades foram regularizadas, conforme certidões que seguem em anexo;
- 16 (dezesesseis) unidades não foram possíveis regularizar, tendo em vista que são unidades abandonadas, unidades que estão edificadas em áreas de riscos, e unidades em que os seus beneficiários não desejaram participar do programa social;
- 16 (dezesesseis) unidades tiveram suas informações (cadastro social e levantamentos) enviadas ao Cartório de Imóveis para o conseqüente registro, conforme protocolo que segue em anexo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

Embasando tais informações prestadas, oportunamente, segue em anexo:

1. Planilha com as devidas informações das unidades;
2. Certidões de propriedade do Cartório de Registro de Imóveis;
3. Protocolo do Cartório de Registro de Imóveis, solicitando o registro das 18 (dezesseis) unidades;

3. DA CONCLUSÃO

Tendo em vista de tudo quanto exposto, esta Diretoria, no exercício de suas atribuições, encaminha ao setor de Convênio, as informações obtidas para que haja o devido fechamento do convênio.

Camaragibe, 28 de junho de 2024

Atenciosamente,

NÚCLEO PASSIVO DE REGULARIZAÇÃO

