

**OS DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL E
SEUS IMPACTOS SOCIAIS, URBANÍSTICOS E ECONÔMICOS**

**THE CHALLENGES OF URBAN LAND REGULARIZATION IN BRAZIL AND ITS
SOCIAL, URBAN AND ECONOMIC IMPACTS**

Allan Cleison Nascimento Santos

Graduando em Direito, Faculdade de Ensino Superior de Linhares, Brasil
Email: allancnsantos@gmail.com

Elielson Porto da Silva

Mestre em Sociologia Política pela Universidade de Vila Velha
Email: elielson.porto@hotmail.com

1. RESUMO

Neste artigo, propomos explorar a relevância da regularização fundiária em áreas urbanas como um meio crucial para garantir o acesso à cidade e à habitação adequada, especialmente para a parcela de baixa renda da população nas cidades do Brasil. Para esse fim, faremos uma análise aprofundada por meio de uma revisão histórica, abordando o percurso dos movimentos sociais na formulação da política de reforma urbana no Brasil.

Nesta toada, procuraremos também evidenciar o potencial de transformação que a regularização fundiária oferece, sendo um instrumento crucial para a inclusão social e a superação da pobreza.

Além disso, faremos também uma projeção de como a devida regularização poderia impactar de modo geral no mercado imobiliário da nossa região e, conseqüentemente, do nosso país.

Isso, por sua vez, se baseia em princípios e tratados internacionais que se concentram na segurança da posse e propriedade de terras inicialmente ocupadas de forma irregular, como parte integrante do direito à habitação adequada.

Exploraremos também a Lei 13.465/2017, a qual lida com a regularização fundiária urbana e oferece uma oportunidade para que propriedades, tanto públicas quanto privadas, possam ser destinadas a moradias de interesse social.

Por meio da análise desta e de outros pontos da legislação brasileira relevante, será possível examinar a aplicação prática dos instrumentos jurídicos voltados para a regularização fundiária, e identificar os progressos alcançados, juntamente com as oportunidades que surgiram com a recente regulamentação da usucapião extrajudicial.

A previsão legal da usucapião que tramitará diretamente nos Registros de Imóveis abre novas perspectivas, tornando mais acessível a formalização de situações de posse efetiva sobre os imóveis.

Com todo o exposto buscamos a conclusão de que regularização fundiária se destaca como um mecanismo de grande relevância para o mercado de imóveis em si, bem como coopera para a implementação de políticas urbanas e o acesso ao crédito à população, com o objetivo de promover a inclusão social e econômica como meio de superar a pobreza.

Palavras chave: *Regularização fundiária; acesso à cidade; acesso à habitação; mercado imobiliários; registros de imóveis; usucapião; inclusão social.*

1. ABSTRACT

In this article, we aim to explore the relevance of land regularization in urban areas as a crucial means to ensure access to the city and adequate housing, particularly for the low-income segment of the population in Brazilian cities. For this purpose, we will conduct an in-depth analysis through a historical review, addressing the trajectory of social movements in the formulation of urban reform policies in Brazil.

In this context, we also seek to highlight the transformative potential that land regularization offers as a crucial instrument for social inclusion and poverty alleviation. Furthermore, we will project how proper regularization could have a general impact on the real estate market in our region and, consequently, in our country.

This, in turn, is based on principles and international treaties that focus on land tenure security and property rights over initially irregularly occupied land, as an integral part of the right to adequate housing. We will also explore Law 13.465/2017, which deals with urban land regularization and provides an opportunity for both public and private properties to be allocated for social housing.

Through the analysis of this and other relevant Brazilian legislation, it will be possible to examine the practical application of legal instruments aimed at land regularization and identify the progress made, along with the opportunities that have arisen with the recent regulation of extrajudicial adverse possession.

The legal provision for extrajudicial adverse possession, which will be processed directly in the Property Registers, opens up new perspectives, making it more accessible to formalize situations of effective possession over real estate.

With all of the above, we seek to conclude that land regularization stands out as a mechanism of great relevance for the real estate market itself, as well as contributing to the implementation of urban policies and access to credit for the population, with the aim of promoting social and economic inclusion as a means of overcoming poverty.

Keywords: Land regularization; access to the city; access to housing; real estate market; property records; adverse possession; social inclusion.

2. INTRODUÇÃO

Neste estudo, buscamos demonstrar a importância da regularização fundiária como um instrumento fundamental para promover a inclusão social, superar a pobreza e impulsionar o mercado de compra e aluguel de propriedades.

Especificamente, um dos indicadores de subdesenvolvimento econômico em nosso estado é a ampla situação de irregularidade imobiliária. Isso nos leva a reconhecer a urgente necessidade de abordar a questão da regularização fundiária e seu impacto na economia, não apenas no Estado do Espírito Santo, mas em todo o nosso vasto país. Isso pode ser alcançado por meio de políticas que facilitem o acesso aos órgãos reguladores em termos mais favoráveis para a população.

A disseminada irregularidade fundiária acarreta inúmeros prejuízos para a infraestrutura urbana das cidades, para a economia local e, acima de tudo, para seus habitantes, que permanecem à margem da legalidade. Muitas vezes, indivíduos bem-intencionados são enganados por títulos de propriedade falsos. Pessoas adquirem suas casas com a expectativa de obter financiamento de instituições financeiras para construir suas residências, apenas para se deparar com os desafios da irregularidade e clandestinidade no setor imobiliário.

A irregularidade, que é sinônimo de ilegalidade e ilicitude, gera um ambiente caótico e incerto, alimentando sentimentos de desconfiança e impunidade. Além disso, a disseminação da irregularidade imobiliária prejudica a implementação de políticas habitacionais coesas e eficazes, tornando mais difícil o pleno exercício do direito à moradia, um direito fundamental consagrado na Constituição de 1988. Isso também tem impacto na economia, uma vez que a falta de segurança jurídica e as altas taxas de juros são dois dos maiores fatores de instabilidade econômica no Brasil.

A insegurança jurídica resulta, em grande parte, da fragilidade do sistema de registro e da disseminação da clandestinidade no setor imobiliário do país. O rápido processo de urbanização global tem levado os governos em todo o mundo a adotar medidas para mitigar seus impactos negativos, como a formação de assentamentos precários. Isso exige um desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável. A questão da posse e propriedade da terra se torna um obstáculo importante para a transformação de assentamentos precários em comunidades humanas sustentáveis.

Como é possível conceder crédito com taxas baixas quando o devedor não pode oferecer uma propriedade como garantia? Como promover políticas de acesso ao crédito em condições mais favoráveis para aqueles que são economicamente menos favorecidos e são considerados apenas possuidores legítimos de propriedades? E se todas as residências do país fossem registradas nos cadastros imobiliários de suas respectivas prefeituras? Que benefícios podem surgir de um amplo esforço para identificar áreas irregulares e mapear problemas de infraestrutura urbana? Como isso beneficiaria os moradores que receberiam títulos de propriedade de suas casas?

Este artigo procura responder a essas perguntas e abordar os problemas resultantes da disseminação da irregularidade, através de uma análise da legislação brasileira relacionada à regularização fundiária. Nesse contexto, o estudo da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, conhecida como a Lei do Programa "Minha Casa, Minha Vida", e dos mecanismos jurídicos regulados por essa legislação permitirá a identificação de instrumentos práticos para a regularização de propriedades.

Além disso, analisaremos a usucapião extrajudicial, recentemente regulamentada pela Lei n. 13.105 de 16 de março de 2015, o novo Código de Processo Civil. Por fim, exploraremos a estreita relação entre a regularização fundiária e a erradicação da pobreza, levantando a questão de como a regularização de propriedades poderia impulsionar a economia do país.

Dentro dessa perspectiva, consideraremos dois aspectos da regularização como instrumento essencial: a identificação de áreas irregulares e a melhoria da infraestrutura urbana, bem como a inclusão social e econômica, que possibilita a implementação de políticas de acesso ao crédito para a população.

3. OS DESAFIOS PARA A DEVIDA REGULARIZAÇÃO: ASPECTOS HISTÓRICOS E POLÍTICOS.

A intensa migração do campo para as cidades, impulsionada pela mecanização agrícola e pela industrialização das cidades no Brasil nos anos 1960, motivou diversos setores da sociedade a buscar reformas na questão fundiária. Em 1963, durante um congresso organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, surgiu a proposta de uma

reforma urbana, mas o regime militar instaurado em 1964, que durou até 1985, inviabilizou essas reformas (Saule Jr, 2009, p.259).

Nos anos 1970 e 1980, à medida que os movimentos sociais ganhavam visibilidade política, o tema da reforma urbana ressurgiu com o objetivo de combater desigualdades e democratizar a sociedade brasileira. Em 1985, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) foi criado, desempenhando um papel fundamental na participação popular durante a Constituinte de 1988.

Os principais pontos defendidos por esse movimento incluíam o direito à cidade, gestão democrática, cumprimento da função social da cidade e da propriedade, justiça social, subordinação da propriedade à função social e sanções para proprietários que não cumprissem essa função.

Como resultado dos esforços do MNRU, a Constituição Federal de 1988 incorporou o Capítulo II - Política Urbana, com os artigos 182 e 183, que tratam do desenvolvimento urbano e das condições para usucapião de imóveis urbanos. O artigo 182 estabeleceu o Plano Diretor como principal instrumento de desenvolvimento urbano, exigindo que a propriedade urbana cumpra sua função social. O artigo 183 permitiu a aquisição de imóveis urbanos por usucapião, desde que não fossem públicos.

Além disso, em 2001, a Lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamentou o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e equilíbrio ambiental. Atualmente, a Lei nº 13.465/2017 está em vigor, abordando a regularização fundiária rural e urbana, com ênfase na incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial.

A Reurb (Regularização Fundiária Urbana) é o instrumento-chave para essa finalidade, compreendendo duas modalidades: Reurb-S para interesse social e Reurb-E para interesse específico. A demarcação urbanística, legitimação de posse e legitimação fundiária são instrumentos importantes nesse processo, permitindo a regularização de áreas urbanas informais e garantindo o direito à terra às famílias ocupantes de imóveis urbanos.

Essas medidas visam a evitar especulação imobiliária, promover o desenvolvimento social e democratizar o acesso à cidade.

4. TRATADOS INTERNACIONAIS ACERCA DA PROPRIEDADE

A Primeira Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, conhecida como HABITAT I, ocorreu em Vancouver, Canadá, em 1976. Nessa conferência, reconheceu-se os impactos da rápida urbanização, particularmente nos países em desenvolvimento, que levou a condições precárias de habitação. A Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos resultante desta conferência enfatizou a necessidade de adotar medidas concretas, a nível nacional e internacional, para melhorar a qualidade de vida por meio da distribuição justa dos benefícios do desenvolvimento, proteção ambiental e regulamentação do uso da terra sob controle institucional dos órgãos públicos.

Em 1978, as Nações Unidas estabeleceram o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU Habitat), com ênfase em temas como legislação urbana, terra e governança, bem como habitação e assentamentos precários/informais.

Duas décadas após HABITAT I, a Segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, HABITAT II, realizou-se em Istambul, Turquia, em 1996. Os principais temas abordados foram "Moradia Adequada para Todos" e "Desenvolvimento de Assentamentos Humanos Sustentáveis em um Mundo em Processo de Urbanização". Inspirada na Carta das Nações Unidas, essa conferência reafirmou o compromisso de melhorar a qualidade de vida e preservar o meio ambiente.

A Agenda Habitat resultante dessa conferência apresentou um programa global abrangente com objetivos, princípios e estratégias para abordar questões urbanas críticas, incluindo desenvolvimento urbano informal, recursos financeiros insuficientes, assentamentos irregulares e posse insegura da terra. Essa conferência também destacou a importância dos processos participativos no planejamento urbano.

Em 2016, a HABITAT III ocorreu em Quito, Equador, e resultou na Nova Agenda Urbana, consagrada na Declaração de Quito sobre Cidades Sustentáveis e Assentamentos Urbanos para Todos. Esta agenda é considerada uma extensão da "Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável" da ONU e inclui o Objetivo 11, que visa tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, com ênfase no acesso à habitação adequada e acessível e na urbanização de favelas.

Embora as agendas da ONU não vinculem os Estados-membros a metas específicas, elas estabelecem normas para tornar as áreas urbanas mais seguras, resilientes e sustentáveis, baseadas em boas práticas de planejamento e desenvolvimento. A segurança da posse é fundamental para o direito à moradia adequada, uma vez que a ausência de segurança da posse pode expor grupos vulneráveis a violações dos direitos humanos, como remoções forçadas.

5. LEGISLAÇÃO RELEVANTE PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SUA APLICAÇÃO

A legislação relevante para a regularização fundiária no Brasil desempenha um papel fundamental na busca de soluções que garantam o direito à propriedade e à moradia digna para milhões de pessoas que residem em áreas urbanas informais ou irregulares. A regularização fundiária visa, essencialmente, conferir a legalidade a terrenos e imóveis que estejam em desacordo com as normas vigentes, proporcionando segurança jurídica aos ocupantes e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Diversos instrumentos legais compõem o arcabouço normativo brasileiro relacionado à regularização fundiária. Entre eles, destaca-se o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01), que estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano e a regularização fundiária em áreas urbanas. Além disso, a Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei n. 11.977/09) e a Lei n. A Lei 12.424/11, que modifica a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), também desempenham um papel crucial.

Essas leis criam uma necessidade legal básica para que os municípios e estados possam adotar medidas práticas de regularização fundiária. No entanto, a aplicação prática dessas leis enfrenta desafios importantes, como a falta de recursos

financeiros, a complexidade dos processos de regularização e a necessidade de progressão entre diversas esferas do governo.

Para aplicar a legislação de forma eficaz, é necessário que os municípios estabeleçam programas específicos de regularização fundiária, que envolvam levantamento cadastral, análise da situação de cada área, negociação com ocupantes e titulação de propriedade. A participação da comunidade local e a transparência nos processos são aspectos cruciais para o sucesso da regularização, uma vez que o envolvimento dos moradores ajuda a construir consenso e reduzir conflitos.

Além disso, a aplicação da legislação de regularização fundiária também exige o fortalecimento dos órgãos públicos envolvidos e a capacitação de profissionais para lidar com a complexidade dos procedimentos. É fundamental que haja cooperação entre os governos federal, estadual e municipal para criar um ambiente favorável à regularização fundiária.

A regularização fundiária no Brasil é um desafio, mas também uma oportunidade de promover a justiça social, o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria das condições de vida de milhões de brasileiros. Para que essa legislação relevante atinja seus objetivos, é necessário o compromisso e a ação coordenada de todas as partes interessadas, desde o governo até a sociedade civil, a fim de viabilizar a aplicação prática dessas leis e tornar o direito à propriedade uma realidade para todos.

Nesta toada, encontramos uma importante e recente alteração em nossa legislação vigente, qual seja a LC nº 13.105/2015, o qual trouxe regras e regulamentos que viabilizam grandes avanços ao tema em questão haja vista em que traz luz ao processo de usucapião extrajudicial, através do artigo 1071 do Código de Processo Civil.

6. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO CIVIL E SEUS PRIMEIROS IMPACTOS

O nobre legislador tomou um passo significativo ao conferir diretamente a titularidade da propriedade a ocupantes de imóveis, regulares ou irregulares, que estejam em situação de posse consolidada. Isso foi estabelecido por meio da inclusão da chamada usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Essa mudança

foi sancionada pela Presidente da República por meio da Lei nº 13.105, em 16 de março de 2015, e entrará em vigor em 17 de março de 2016. O artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil acrescentou ao Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos, o artigo 216-A, com o seguinte teor:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

"A nova Lei n. 13.105/15, promulgada em 16 de março de 2015, trouxe um avanço significativo no campo do direito de propriedade e regularização fundiária no Brasil. O artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que entrará em vigor a partir de 17 de março de 2016, introduziu a usucapião extrajudicial no sistema legal brasileiro.

Essa inovação legislativa simplifica consideravelmente o processo de usucapião, permitindo que os próprios possuidores de imóveis requeiram diretamente aos Cartórios de Registro de Imóveis a regularização de suas propriedades. Isso

representa uma mudança significativa em relação ao sistema anterior, onde a atuação das Prefeituras era necessária para avaliar a situação individualizada de cada propriedade.

A usucapião extrajudicial requer a medição dos lotes individualmente, que deve ser instruída com uma planta, memorial descritivo e a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do engenheiro responsável. Além disso, requer a obtenção das declarações de anuência dos confrontantes e da Prefeitura Municipal, seguindo procedimentos semelhantes aos aplicados no processo de retificação de área urbana ou rural.

Essa abordagem simplificada não apenas torna o processo mais acessível, mas também reduz consideravelmente os custos envolvidos na regularização fundiária. Cada possuidor pode medir seu próprio lote e iniciar o procedimento na Serventia de Registro de Imóveis, eliminando a necessidade de medição centralizada e onerosa realizada pelo Poder Público.

Além de tornar dispensável a medição dos lotes individualmente, a usucapião extrajudicial também elimina a necessidade de aprovação de leis municipais que conferiam ao Município o poder de outorgar títulos de legitimação de posse aos detentores de imóveis. O direito de propriedade, nesse caso, decorre unicamente da posse ad usucapionem, que é reconhecida mediante o procedimento judicial ou extrajudicial.

Essa nova disciplina da usucapião merece reconhecimento e apoio dos aplicadores do Direito. Quando aplicada de maneira adequada, a usucapião extrajudicial proporciona benefícios significativos para todos os envolvidos, incluindo Municípios, titulares de imóveis, Poder Judiciário e advogados.

É importante ressaltar que a usucapião extrajudicial não exclui a aplicação da regularização fundiária sob a Lei n. 11.977/09. Pelo contrário, complementa e aprimora o processo de regularização fundiária, proporcionando um mecanismo mais simples e eficaz para legalizar e titularizar imóveis.

Por fim, a introdução da usucapião extrajudicial também destaca a importância da conscientização da população sobre os riscos da ilegalidade imobiliária e os benefícios da formalização. Essa nova abordagem representa um avanço no campo do direito de propriedade e pode contribuir significativamente para a efetividade e praticidade da regularização fundiária no Brasil

7. O PODER DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: IMPACTOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO E NA SOCIEDADE ENVOLVIDA

A regularização fundiária se destaca como um instrumento vital, estreitamente relacionado ao direito fundamental à moradia, ao pleno cumprimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito a um ambiente equilibrado. Vamos explorar mais a fundo o potencial transformador contido na regularização fundiária.

Inicialmente, a regularização assume um papel crucial na identificação dos problemas urbanos. Isso é alcançado por meio da demarcação urbanística, que é definida como "a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, de domínio público ou privado, através da identificação de seus limites, confrontações, área de superfície e localização, para a realização de procedimentos de regularização fundiária de interesse social", conforme esclarecido na Cartilha sobre Regularização Fundiária Urbana elaborada pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

A demarcação urbanística, ao delimitar as áreas irregulares e clandestinas, torna possível a compreensão de suas verdadeiras dimensões e dos problemas estruturais decorrentes da falta de infraestrutura urbana, como esgoto sanitário, eletricidade e pavimentação, entre outros. O planejamento urbano adequado só pode ser desenvolvido após a identificação dos problemas estruturais e áreas que requerem intervenção pública, permitindo soluções concretas.

Nesse contexto, a regularização fundiária deve ser vista como uma solução integrada para as questões de degradação ambiental e social, situações de risco e falta ou precariedade de infraestrutura, sistema viário e áreas públicas. Isso ocorre porque, a partir da delimitação das áreas irregulares, torna-se possível planejar o desenvolvimento urbano de forma ordenada.

A demarcação também permite identificar áreas loteadas clandestinamente, sem a aprovação prévia da prefeitura municipal. Nesse sentido, a Lei Minha Casa, Minha Vida deve ser aplicada em conjunto com a Lei nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Essa lei coloca a responsabilidade da infraestrutura de urbanização nos loteadores, embora isso nem sempre seja seguido na prática. Loteamentos muitas vezes são criados e vendidos sem cumprir as exigências legais mínimas de infraestrutura, transferindo para o município os custos com a instalação de equipamentos urbanos básicos.

Além da demarcação física dos bairros e áreas irregulares, é fundamental realizar um mapeamento jurídico, buscando possíveis matrículas de propriedade dos imóveis ocupados junto à Serventia de Registro de Imóveis. Essa pesquisa é essencial para identificar a existência de titularidade das áreas a serem regularizadas, seja por particulares ou pelo município ou outro ente público.

Conseqüentemente, a regularização fundiária confere ao detentor do imóvel, quer pelo título de legitimação de posse previsto na Lei n. 11.977/09, quer pela propriedade por meio da usucapião extrajudicial, conforme disciplinada pelo novo Código de Processo Civil - Lei n. 13.105/15. O registro desses títulos na Serventia de Registro de Imóveis permite ao detentor do imóvel regularizá-lo e formalizá-lo, tornando-se apto a obter financiamentos de crédito com juros mais baixos e condições favoráveis.

Em municípios onde a economia depende fortemente da atividade agrícola e onde os recursos provêm das prefeituras, a falta de acesso a crédito com juros baixos representa um grande obstáculo ao desenvolvimento econômico e social da população. A escassez de recursos financeiros circulantes prejudica todos os setores, especialmente o comércio local, dificultando a aquisição de imóveis ou o uso de recursos financeiros para outros fins, como construção, empreendedorismo ou melhoria da atividade agrícola e pecuária.

Não é surpreendente que políticas de ampliação do acesso ao crédito, especialmente para a população de baixa renda, tenham sido objeto de inúmeros estudos e pesquisas em todo o mundo. O microcrédito, definido como "a concessão de crédito de baixo valor, destinado a micro e pequenas empresas, geralmente informais, mas

com alto potencial produtivo e com o objetivo de impulsionar atividades iniciais", tem sido um instrumento importante para superar a pobreza. No Brasil, o Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado (Lei n. 11.110/05) desempenhou um papel significativo na expansão do acesso ao crédito para a população de baixa renda, permitindo que organizações de microcrédito acessem recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) e de depósitos à vista para apoiar operações de microcrédito.

O microcrédito surgiu da constatação de que as barreiras ao acesso ao crédito para a população de baixa renda contribuem para sua exclusão financeira e social. Ao eliminar essas barreiras e fornecer crédito acessível, o microcrédito tem potencial para melhorar significativamente a vida das pessoas de baixa renda, vide escritos de PAULO SOUZA SAMPAIO.

O procedimento adotado pelas instituições financeiras tradicionais explica a exclusão do segmento de baixa renda do mercado de crédito bancário. Com frequência, as atividades econômicas desempenhadas por este estrato não são registradas, isto é, são informais, e não há uma contabilidade organizada que permita a análise de fluxo de caixa e de balanços patrimoniais, o que eleva a taxa de juros exigida. Não é raro que a taxa de juros necessária para cobrir o risco supere o 'teto' de juros praticados, o que leva à negativa de concessão do crédito. Como os integrantes deste segmento possuem baixa renda, frequentemente não há garantias reais a oferecer" (2014, p. 119 e 120)

A regularização fundiária, intrinsecamente ligada aos direitos fundamentais à moradia e à plena realização das funções sociais da propriedade urbana, desempenha um

papel vital como instrumento de transformação nos âmbitos urbanístico, social e econômico.

Inicialmente, a regularização fundiária se destaca como uma ferramenta essencial para identificar problemas urbanos. Através da demarcação urbanística, que envolve a delimitação de áreas ocupadas para fins habitacionais, sejam de domínio público ou privado, é possível identificar problemas estruturais decorrentes da falta de infraestrutura urbana, como saneamento básico, energia elétrica, pavimentação, entre outros. O mapeamento das cidades se torna o ponto de partida para a formulação de políticas urbanas e o estabelecimento de metas para solucionar essas questões.

Além disso, a regularização fundiária é uma oportunidade de identificar loteamentos clandestinos, que não possuem aprovação prévia da Prefeitura Municipal. Nesse sentido, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) impõe aos loteadores a responsabilidade pela infraestrutura dos empreendimentos, o que nem sempre é cumprido. Isso acaba transferindo para o município os custos da instalação de infraestrutura básica. A demarcação física dos bairros e áreas irregulares, juntamente com a pesquisa de possíveis matrículas dos imóveis ocupados nos registros públicos, desempenha um papel crucial nesse processo.

Além de conferir propriedade aos detentores de imóveis, a regularização fundiária também facilita o acesso ao crédito, especialmente para pessoas de baixa renda que possuem imóveis próprios. Com a obtenção de um título de propriedade, essas pessoas têm uma garantia real que pode ser oferecida ao buscar financiamento. Isso significa que a regularização fundiária pode fortalecer as políticas de microcrédito e crédito, tornando-as mais acessíveis. Essa inclusão financeira pode impulsionar a economia local, gerando empregos e expandindo o mercado de trabalho. Tais avanços dependem da melhoria da infraestrutura urbana, permitindo o crescimento econômico e a atração de investimentos.

Entretanto, é essencial destacar que o acesso facilitado ao crédito deve ser acompanhado por educação financeira e conscientização. A perda de imóveis devido à inadimplência pode agravar os problemas habitacionais já existentes. Portanto,

campanhas educativas e audiências públicas são ferramentas importantes para informar a população sobre os benefícios da regularização de imóveis e o uso responsável do crédito.

Além disso, parcerias com instituições de ensino e organizações como o Sebrae e Senac podem ser valiosas na criação de programas de fomento ao crédito relacionados à regularização fundiária. Unindo esforços de maneira criativa, é possível transformar problemas em oportunidades e promover o empreendedorismo, concedendo às pessoas um maior controle sobre seu destino econômico.

Em resumo, a regularização fundiária desempenha um papel multifacetado, abordando questões urbanas, econômicas e sociais. Ela oferece a oportunidade de identificar e solucionar problemas urbanos, fornece garantias para o acesso ao crédito e contribui para o desenvolvimento econômico local, desde que acompanhada por medidas de conscientização e responsabilidade financeira.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de a Constituição Federal de 1988 ter incluído a erradicação da pobreza, a marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais entre os objetivos da República Federativa do Brasil, no que diz respeito à regularização de imóveis, é evidente que ainda existem disparidades a serem superadas .

Importa salientar também que a Lei 13.465/2017 introduziu mudanças substanciais no campo da regularização fundiária. Além de flexibilizar as diretrizes para regularizar terrenos de propriedade da União, simplificar o processo de registro de propriedades, abolir a exigência de certidões e priorizar os ocupantes atuais, essa legislação traz inovações na gestão do patrimônio público. Ela também estabelece de maneira definitiva a possibilidade de usucapião, legitimação fundiária e concessão de uso de imóveis públicos.

A flexibilização das diretrizes urbanísticas e de controle do uso do solo, bem como a simplificação das avaliações socioeconômicas necessárias para a caracterização de áreas a serem regularizadas, principalmente a aplicação de instrumentos de destinação em áreas sob domínio da União, assume um papel crucial. Isso ocorre

porque visa garantir a efetivação do direito à cidade e à moradia adequada, direitos que atualmente são negados a muitos cidadãos brasileiros.

Vale destacar que essa lei é recente e ainda carece de uma integração eficaz entre as várias esferas do governo no país. Portanto, é necessário observar sua aplicação para uma análise posterior de sua eficácia e eficiência na resolução de conflitos fundiários urbanos e na garantia efetiva do direito à moradia adequada e legal, bem como dos direitos de posse e propriedade.

Evidente que temos muito a percorrer. Fatores de natureza política, histórica e cultural estão profundamente enraizados na estrutura fundiária dos municípios deste país.

À luz da legislação brasileira, é plenamente viável regularizar os imóveis por meio da aplicação prática dos instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 11.977/09, especialmente com a recente regulamentação da usucapião extrajudicial pela Lei n. 13.105/15, que contribuirá para a titularização de imóveis. Com o advento do novo Código de Processo Civil, que entrará em vigor em 2016, o processo de regularização de imóveis simplificado pela usucapião que tramitará diretamente nas Serventias extrajudiciais.

Como instrumento urbanístico, a regularização de propriedades permite a identificação de áreas irregulares e dos problemas de infraestrutura resultantes da falta de equipamentos urbanos. Com a demarcação urbana prevista na Lei n. 11.977/09, torna-se possível implementar políticas urbanas para suprir a carência de infraestrutura, como asfaltamento, saneamento básico, eletricidade e outros serviços essenciais, que muitos brasileiros ainda carecem em pleno século da tecnologia.

Essa ampla irregularidade decorre da ausência de programas municipais, estaduais e porque não dizer federais também! A irregularidade e ilegalidade permeiam consideravelmente a estrutura imobiliária dos nossos municípios, acarretando prejuízos econômicos e sociais tanto para a infraestrutura urbana das cidades quanto para os cidadãos que permanecem à margem do sistema registral. Faz-se muito necessário a criação de programas destinados à demarcação de áreas irregulares e à regularização da posse de imóveis, da prática de realizar acordos de cessão de direitos e da falta de conscientização da população sobre a importância da

regularização dos imóveis. A exemplo temos o programa “Morar bem”, desenvolvido pelo estado do Espírito Santo. Oxalá surjam outros programas capazes de surtir tal efeito.

Além de melhorar a estrutura urbana, a regularização fundiária se destaca por ser uma ferramenta essencial para políticas de acesso ao crédito e inclusão social e econômica, conferindo títulos de propriedade a indivíduos que ocupam os imóveis de forma consolidada. Isso permite que esses ocupantes obtenham crédito de instituições financeiras com juros mais baixos e prazos mais longos, usando suas propriedades como garantia. A regularização fundiária pode, assim, substituir garantias coletivas ou solidárias, tornando o crédito mais acessível à população. Essa possibilidade fortalece políticas de microcrédito e crédito, contribuindo para a erradicação da pobreza, redução das desigualdades sociais e regionais e avanço de todo o mercado imobiliário. Que os brasileiros possam morar bem. E, para isso, urge a necessidade de melhorias em todo o nosso sistema de registro de imóveis.

9. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, julho 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acessado em: 19/06/2023*

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. *Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Brasília, julho 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acessado em: 19/06/2023*

CAVALCANTI, Débora. *De volta ao futuro (anunciado): Quando a prática vira discurso nos projetos habitacionais brasileiros. In Espaços vividos e espaços construídos: estudos sobre a cidade, Volume 1, p. 80 a 87. Lisboa, Portugal: CIAUD/FAUL, 2017. Disponível em: <http://biblioteca.fa.ulisboa.pt/images/revistas/espacos_vividos_e_espacos_construidos06.pdf>. Acessado em 19/06/2023*

CAVALCANTI, Débora de Barros. *Lutando por um lugar na cidade de Maceió, Brasil / Fighting For A Place In The City, Maceió, Brasil. Geo UERJ, n. 30, p. 1-18. Rio de Janeiro, 2017. doi:10.12957/geouerj.2017.28310. Disponível em <<https://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/28310/20977>>. Acessado em 23/06/2023*

FERREIRA, Alexandre. *Formas de aquisição da propriedade imóvel: Estudos sobre as diversas formas de aquisição da propriedade móvel, como a cessão e usucapião*. 2003. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/1361/Formas-de-aquisicao-da-propriedade-imovel>. Acessado em 23/06/2023

MARICATO, Ermínia. *Conhecer para resolver a cidade ilegal*. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci. (Org.) *Urbanização Brasileira: redescobertas*. pg. 78-93. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

NACIONES UNIDAS. *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, Raquel Rolnik. Consejo de Derechos Humanos. 22º período de sesiones. Temas 3 del programa. *Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo*. Distrito Geral, 2012. Original: Ingles.

OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. *Direito fundamental à moradia constitucionalizado e sua efetivação patrimonialista sobre áreas ocupadas*. Dissertação (Mestrado). Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde – FCH. Belo Horizonte, 2016.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Nova Agenda Urbana. Declaração de Quito sobre Cidades e Aglomerados Urbanos Sustentáveis para Todos*. Habitat III - Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável. Quito, 2016.

PINTO, Victor Carvalho. *Mitos e verdades sobre a nova Lei da Regularização Fundiária Urbana*. www.caosplanejado.com, 2017. Disponível em <<https://caosplanejado.com/mitos-e-verdades-sobre-anova-lei-da-regularizacao-fundiaria-urbana/>>. Acessado em 03/07/2023

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. *A trajetória da reforma urbana no Brasil*. *Ciudades para tod@s. Propostas e Experiências pelo Direito à Cidade*. pg. 259-270. Chile, 2009. Disponível em <<http://base.d-ph.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>>. Acessado em 03/07/2023

SANTOS, Gilmar Ribeiro dos; SILVA, Ricardo dos Santos. *Desenvolvimento regional no Norte de Minas Gerais*. In: 35º Encontro Anual da ANPOCS, GT05 - *Desenvolvimento em perspectiva: teorias, experiências e projetos políticos*, Montes Claros/MG: UNIMONTES, Acessado em 24/07/2023

SIMÃO, Rosyler Cristina Santos. *Distribuição de Renda e Pobreza no Estado de Minas Gerais*. Piracicaba, 2004. (Dissertação de Mestrado) - Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz, Unidade da USP. Acessado em 24/07/2023

SILVA, Renan Luís dos Santos da. *Regularização fundiária urbana e a lei 13.465/2017: aspectos gerais e inovações*. *Revista Cadernos do Desenvolvimento Fluminense*. n. 13, pg 131-144, Rio de Janeiro, 2017. DOI: <https://doi.org/10.12957/cdf.2017.37029> | ISSN: 2317-6539. Disponível em . Acessado em 24/07/2023

ALICE, Leandro; RUPPENTHAL, Janis Elisa. *Microcrédito como fomento ao empreendedorismo na base da pirâmide social*. Universidade Federal de Santa Maria. GEPROS. *Gestão da Produção, Operações e Sistemas*, Ano 7, n. 1, jan-mar/2012, p. 23-34.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009*. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos, 2010.

CHICUTA, Kioitsi. *A Função Registral e a Atuação do Judiciário*. Congresso do IRIB boletim eletrônico, BE0188 - 03 de abril de 2000. Disponível no site: . Acesso em 15/09/2023

SINOREG. *CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017*. Disponível em: . Acessado em: 24/07/2023

COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. *Regularização Fundiária de Interesse Específico*. Boletim do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - em Revista, São Paulo: Abril, Edição 347, 2013. COSTA, Fernando Nogueira da. *Microcrédito no Brasil*. UNICAMP/IE, n. 175, Campinas, 2010.

FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil: Uma Introdução*. In: FERNANDES, Edésio. (Organizador). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*, Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MAYRINK, Rayssa Danielle Dantas. *O Impacto do Microcrédito sobre a Renda e o Emprego em Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Fipel, 2009. (Dissertação de Mestrado) - Faculdade de Pedro Leopoldo.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. *Plano Diretor, Gestão Urbana e Descentralização: Novos Caminhos, Novos Debates*. In: FERNANDES, Edésio. (Organizador). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*, Belo Horizonte: Del Rey, 2000. PRESTES, Cristine. *Insegurança jurídica eleva o fator risco dos investimentos*. São Paulo, Clipping Eletrônico, 2013. Disponível em: . Acesso em 15/09/2023

RODRIGUES, Marcelo. *Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial*. São Paulo: Editora Atlas, 2014. . *Aplicativo Código de Normas dos Tabelionatos e Registros do Estado de Minas Gerais – Provimento CGJMG 260/2014 – Comentado*. Revisão V, 2015.

SAMPAIO, Paulo Soares. *Microcrédito, Desenvolvimento e Superação da Pobreza: uma análise jurídica do Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado*. Brasília, 2014. (Dissertação de Mestrado) - Faculdade de Direito, Universidade de Brasília. Disponível em: . Acesso em: 15/09/2023

ONALDI, Emanuele Fraga Isidoro. *Direito à moradia – Diretrizes internacionais sobre o tema*. Elaborado em 08/2018. Publicado em 09/2018. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/68877/direito-amoradia-diretrizes-internacionais-sobre-o-tema/1>>. Acessado em 12/08/2019.

BRASIL. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Brasília. Janeiro de 2002. Disponível em: . Acessado em: 12/10/2023.

BRASIL. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. *Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências*. Brasília, maio de 2007. Disponível em: *Limiaridade: processos e práticas em Arquitetura e Urbanismo* . Acesso em: 12/10/2023.

