

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: PROCEDIMENTO E ASPECTOS RELEVANTES ACERCA DE SUA REALIZAÇÃO NOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE NATAL/RN

Yago Jardel Macêdo do Nascimento¹

RESUMO

A temática que circunda o direito à moradia há muito tempo é objeto de discussão nas mais diversas esferas do Poder Público local, onde respostas estão sendo buscadas visando solucionar problemas no espaço urbano de Natal no que concerne a imóveis irregulares. A política habitacional urbana de Natal se desenvolveu sem perceber os problemas que hoje cercam suas divisas, com precária infraestrutura e o mal parcelamento do solo. Diante disso, a população concentrada nos bairros habitados predominantemente com população de baixa renda sofre com problemas de falta de infraestrutura e desorganização do espaço urbano. À medida que o tempo passou, novas leis específicas tentaram organizar e efetivar diretrizes que versam sobre a estruturação física das cidades e a regularização de imóveis em situação jurídica informal, porém, sem sucesso. Assim, vislumbrando em âmbito local os problemas nas comunidades mais pobres, bem como na Zona Norte de Natal, que foi criada através de uma política de impulsionamento da indústria na década de 70, diversos bairros, conjuntos e loteamentos, nunca foram tratados com a devida atenção necessária. No cenário atual, os núcleos urbanos informais de Natal estão sendo objeto de regularização fundiária em observância à Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe da Regularização Fundiária Rural e Urbana. Instrumentos inovadores e facilitadores foram criados através desse diploma, para que o Município em participação com a população possa projetar e efetivar a regularização dos imóveis em situação irregular, bem como disponibilizar acesso amplo aos beneficiários de direitos sociais consagrados na Carta Magna, objetivando à digna moradia.

Palavras-chave: Direito à moradia. Núcleos urbanos informais. Regularização fundiária. Imóveis.

¹ Unifacex

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.11, n. 01, 2023. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de novembro de 2023; aprovado em 23 de novembro de 2023.

ABSTRACT

The theme that surrounds the right to housing has long been the subject of discussion in the most diverse spheres of the local government, where answers are being sought in order to solve problems in the urban space of Natal with regard to irregular properties. Natal's urban housing policy developed without realizing the problems that surround its borders today, with precarious infrastructure and poor land subdivision. In view of this, the population concentrated in neighborhoods inhabited predominantly with low-income population suffers from problems of lack of infrastructure and disorganization of urban space. As time passed, new specific laws tried to organize and implement guidelines that deal with the physical structure of cities and the regularization of properties in an informal legal situation, but without success. Thus, looking at the problems in the poorest communities at the local level, as well as in the North Zone of Natal, which was created through a policy to boost industry in the 70s, several neighborhoods, complexes and subdivisions were never properly treated. necessary attention. In the current scenario, the informal urban centers of Natal are being subject to land regularization in compliance with Law No. 13,465, of July 11, 2017, which provides for Rural and Urban Land Regularization. Innovative instruments and facilitators were created through this diploma, so that the Municipality, in participation with the population, can design and carry out the regularization of properties in an irregular situation, as well as provide broad access to beneficiaries, of social rights enshrined in the Magna Carta, aiming at dignified home.

Keywords: Right to housing. Informal urban centers. Land regularization. Properties.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária tem sido tema objeto de vários debates e discussões nas cidades de todo o Brasil. Através de um olhar mais atento à população, é visto que têm sido levantadas, através dos governantes e dos próprios cidadãos, a necessidade de organização e estruturação do espaço urbano. No intuito de efetivar direitos consagrados na Carta Magna, dentre eles destaca-se a moradia digna e a propriedade, é que será analisada a regularização fundiária urbana dentro da cidade de Natal.

Atualmente, diante do cenário da cidade do Natal, observa-se que existem grandes comunidades e bairros ao redor da parte central de Natal, sendo habitados, predominantemente pela população de baixa renda que reside em imóveis que não obedecem à requisitos básicos elencados num plano diretor, nem à oferta de serviços essenciais para sobrevivência digna.

Assim, num contexto atual de garantismo, é mais que necessário, buscar-se o tratamento igualitário e proporcionar os mesmos direitos a todos. Temos como exemplo, os bairros das Rocas, Passo da Pátria e Conjuntos situados na Zona Norte da cidade que, através de projetos do Governo do Rio Grande do Norte e da Prefeitura Municipal do Natal, estão conseguindo, mesmo que de forma vagarosa ter os imóveis ali encravados, com sua regularização e sua garantia jurídica, e, fornecendo aos moradores a possibilidade de obtenção de benefícios e direitos que deveriam ser comuns a todos.

Através do estudo interdisciplinar, abrangendo o Direito Constitucional, pilar de legalidade e notável fonte de inspiração; o Direito Civil, que nos fornece institutos imprescindíveis e capazes de nos guiar nas relações entre particulares; o Imobiliário, que aponta os conceitos técnicos específicos para solucionarmos problemas nas diversas demandas imobiliárias, é que expomos os aspectos jurídicos relevantes acerca da Regularização Fundiária Urbana (REURB) dentro deste município.

Adentrando à seara da regularização fundiária urbana, é impossível deixar de tratar e ater-se aos aspectos voltados às medidas de erradicação de pobreza e desigualdade que as leis relacionadas ao tema trazem consigo, visto que a legislação tem como base os pilares fundamentais dos direitos individuais e coletivos, bem como os direitos sociais, Assim, nota-se claramente a importância de se tratar dentro do contexto social da cidade do Natal, dos benefícios trazidos apontados para a questão estrutural-física do núcleo urbano contemplado pelos projetos de regularização, e também dos direitos que serão ofertados e efetivados para toda a população.

A legislação correspondente ao tema é atual, porém, encontramos diversos escritos e

leis que de forma não tão objetiva, ou até mesmo pouco eficazes, trataram a respeito da situação irregular dos núcleos urbanos informais envoltos das cidades e deram a tarefa, criando metas e objetivos aos gestores dos entes federativos e também aos cidadãos no que concerne a um olhar mais atento acerca deste assunto.

Ao considerar que, o instituto ainda é bastante desconhecido por grande parte dos cidadãos natalenses, e ainda, devido a sua tamanha serventia à toda a população, busca-se esclarecer como se dá a implementação dos processos de regularização fundiária dentro deste município, os seus benefícios, e qual o caminho à ser percorrido até a efetivação do direito à propriedade.

Assim, no tocante ao objetivos do presente trabalho, procura-se: a) explicitar a meta Constitucional na efetivação do direito à moradia e o desenvolvimento urbano da cidade de Natal; b) definir do que se trata a regularização fundiária e sua importância para consagração de diversos direitos positivados no Texto Constitucional; c) descrever como se dá início e as etapas que constituem um projeto de regularização fundiária; d) apresentar o papel do Cartório de Registro de Imóveis na orientação junto aos órgãos competentes, na qualificação dos títulos, bem como no registro e efetivação da propriedade em nome do beneficiado.

Esta pesquisa se trata de uma revisão bibliográfica, na qual a metodologia utilizada é a histórico, conceitual e comparativo, aos quais busca-se entender o processo de urbanização das comunidades e bairros da cidade do Natal, captar conceitos atinentes a área constitucional, cível e imobiliária, que fornecendo base doutrinária acerca da temática, e também, acerca da atual política fundiária dentro do município do Natal, dando solidez e alicerce para uma explanação consistente.

Faz-se necessário salientar que não se busca com o presente trabalho promover ou impulsionar quaisquer projetos realizados pelos poderes públicos estaduais e municipais, no que concerne a imagem de políticos. Destarte, muitos, comumente, aproveitam-se para satisfazer e buscar interesse próprio, deixando de lado os princípios basilares da administração pública, a saber: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

1 DO PROCESSO CONSTRUTIVO DO CENÁRIO URBANO DA CIDADE DE NATAL

Diante da paisagem vislumbrada na Capital Potiguar, observamos que a construção do espaço físico de Natal é praticamente semelhante de outras cidades do país, visto que, é nítido a divisão segregacional do cenário urbano num rápido olhar pelos bairros envolta do centro da cidade. Ademais, a cidade de Natal cresceu apontada aos importantes bairros da Ribeira e de

Cidade Alta, devido à proximidade com o porto, os bairros eram os principais núcleos comerciais, concentrando, assim, a atividade lucrativa daquela época.

Em 1869 houve a construção do cais Tavares de Lira, importante ponto de escoamento do algodão que vinha do interior da província. O cais localizado no bairro da Ribeira, que foi o primeiro núcleo urbano da cidade juntamente com o bairro de Cidade Alta. Esses dois bairros constituíam o centro comercial da cidade sendo a Ribeira voltada para as classes populares e a Cidade Alta o comércio era voltado para as classes de alta renda, (QUEIROZ, 2010, p. 5)

Podemos destacar que o bairro de Cidade Alta também era moradia de pessoas com grande poder aquisitivo, pois nele também estava situado diversos órgãos públicos estaduais, cartórios, bem como a Prefeitura Municipal de Natal. É nítido que a arquitetura dos casarões imponentes ali encontrados trazem à tona ser o centro da cidade o berço da elite norte-riograndense de épocas passadas.

Todavia, também houve o desenvolvimento, dentro do município de Natal, de diversos bairros periféricos em volta do centro, em que alguns eram formados por pescadores locais, como o bairro das Rocas, e outros que se tornaram abrigo de moradores vindos dos mais diferentes lugares do estado. Inclusive, destaca QUEIROZ (2010, p. 5) que: “em 1942, ocorreu uma grande seca no interior do estado do RN, além da crise do algodão, que trouxe milhares de migrantes para a capital, que, conseqüentemente, sofreu uma pressão demográfica e imobiliária [...]”

Na década de 1960, observou-se que, diante da busca por acesso às políticas públicas de estruturação lógica urbana pela população menos favorecida, houve intenso e considerável aumento no processo de urbanização das cidades do Brasil. Com isso, rapidamente, houve crescimento e consolidação da população de baixa renda nos arredores da cidade, onde construía imóveis para habitação própria e de seus familiares, muito deles sem observância aos requisitos básicos de segurança e saneamento (SILVA, 2022, p. 37).

No tocante a habitação, foram criadas novas comunidades como o Passo da Pátria e Maruim, através de fixação própria, em terras à margem do Rio Potengi, os quais encontra-se edificações precárias e com vias de difícil acesso, porém, contraposto a isso, houve uma política de habitação, intencionalmente criada para desenvolver os locais àquela época menos habitados do município, a saber a zona norte da capital.

Queiroz (2010) expõe que, na década de 70, através da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), foi implantada uma política que visava a criação de projetos habitacionais direcionado ao desenvolvimento da zona norte da cidade na segunda metade do século passado, política essa que, não somente projetava a criação de imóveis

residenciais capazes de atender a demanda da habitação por parte da população natalense, bem como implantar polos industriais, os quais concentrava diversas empresas, em especial as do ramo têxtil, contribuindo, assim, com a geração de empregos em toda a cidade. Com isso, era atendida tanto a busca pelo melhoramento do déficit habitacional da capital ao mesmo tempo que a mão-de-obra se concentrava envolta das industriais ali situadas.

Assim, as companhias habitacionais tiveram papel de extrema relevância no que concerne ao povoamento do país, e não sendo diferente no Rio Grande do Norte, também possibilitou o surgimento de diversos bairros existentes. Isto posto, constatado é que, a Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), concentrou sob sua responsabilidade a construção de casas populares mais acessíveis, e tendo como instituição financiadora, o Banco Nacional de Habitação (BNH), tornando assim, efetivo o acesso à moradia para a classe pobre daquela época (QUEIROZ apud COSTA, 2010).

Atualmente, conforme dados da Prefeitura de Natal, a Zona Norte da capital conta com 07 grandes bairros, são eles: Salinas, Pajuçara, Potengi, Nossa Senhora da Apresentação, Lagoa Azul e Redinha, os quais possuem diversos conjuntos, loteamentos, cujo a estimativa da população para o ano de 2017 seria de cerca de 360.122 mil habitantes.

Destarte, houveram significativas mudanças no que diz respeito ao espaço físico urbano de natal, especialmente onde concentra-se a população mais carente, pois observa-se o solo da cidade praticamente todo edificado dos mais diversos tipos de imóveis, com onde emergem problemas fundiários estruturais os quais são de difícil elucidação tanto pelo particular, bem como pelos entes públicos.

Em linhas gerais, o crescimento da população em Natal e o boom urbanístico se caracteriza por uma constituição segregadora, a zona Norte e zona Oeste é ocupada pela população baixa renda e a zona Sul e Leste ocupada por famílias de maior poder aquisitivo. Essa diferenciação não é homogênea, mas extremamente característica até mesmo apenas com um primeiro olhar ao visitar essas zonas na cidade, marcado por essa cultura de segregação social e espacial que ocorreu no desenvolvimento de todas as cidades brasileiras (SILVA, 2022, p. 38).

Assim, olhando através desses núcleos urbanos, tanto pela construção de imóveis na zona norte de Natal, como pela posse de regiões precárias internamente situadas na capital, o crescimento de edificações no solo urbano traz consigo, independentemente da forma de aquisição dos imóveis, seja ela pela compra ou até mesmo pela posse, o surgimento de problemas relativos a regularização e o parcelamento do solo urbano.

No tocante às residências habitadas predominantemente pela população de baixa

renda, concentrada em conjuntos antigos, loteamentos, bem como nas comunidades-favelas, o maior problema está na impossibilidade de regularização desses imóveis, seja pela falta de documentação pelo posseiro que estabeleceu-se no local, ou até mesmo por inércia do ente público que efetuou a venda dos imóveis porém não regularizo sua situação Cartorária, impedindo, assim que seja registrada a propriedade. Hoje, a Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (DATANORTE), sucessora da antiga Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), é responsável por muitos conjuntos habitacionais que anos atrás foram vendidos para a população formadora da zona norte de Natal, onde encontram-se alguns atualmente pendentes de regularização, obstando a sonhada escritura pública.

Por isso, a questão da habitação é muito mais complexa do que parece, pois não somente basta fornecer imóvel para o cidadão, mas atentar-se primeiramente para todas as legislações nacionais e municipais no que diz a política fundiária e de habitação, para que futuramente não ocorra transtornos evitáveis no fornecimento tanto dos serviços essenciais básicos à sobrevivência do cidadão, como o saneamento básico, lazer, transporte, e outros, do mesmo modo que, necessita o Estado fornecer instrumentos jurídicos através de iniciativa própria para regularização das áreas já consolidadas e sem a possibilidade de reversão. É nessa seara que está inserida a Regularização Fundiária Urbana (REURB).

2 DA POLÍTICA HABITACIONAL E O ESFORÇO ESTATAL NA CONSAGRAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

É sabido que a Carta Magna do Brasil consagrou direitos cruciais visando promover a dignidade do cidadão, entretanto existe uma imensa dificuldade de efetivação dos direitos sociais expressos na Constituição. Há anos estudiosos do direito brasileiro se propõem a diminuir a distância estrutural entre normatividade e efetividade. Nessa seara adentramos especificamente na tarefa que o Estado tem em efetivar direitos fundamentais com os olhos fixos na dignidade da pessoa humana em relação ao direito à moradia e a propriedade.

Atualmente o Poder Público tenta implementar uma mínima infraestrutura nos locais carentes, onde possa fornecer serviços à população e realizar a integração das zonas mais precárias com a cidade. Entretanto, sabe-se que existem contraprestações por trás, pois mesmo nas comunidades mais carentes da Capital Potiguar, existem cobranças relativas a taxas de IPTU e lixo, dentre outras, assim, realizam-se benfeitorias objetivando a arrecadação. Assim entende Souza (2003) apud Ferreira Zürcher (2015, p. 2):

De forma geral, o Favela-Bairro propõe a integração social das favelas à cidade, através de benfeitorias físicas, entendendo que levando melhorias urbanísticas às áreas faveladas, consegue-se a integração social dessas ao espaço formal da cidade. [...] É uma ação eminentemente educativa para a fixação da nova ordem espacial que se estabeleceu. E, também, garante, mais tarde, a cobrança das taxas públicas.

A falta de planejamento e organização do Estado em fomentar e efetivar políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano sadio, bem como a proporcionar aos cidadãos acesso à moradia e a execução da regularização fundiária, traz afastamento do Estado no seu dever de proteção fundamental dos direitos do cidadão, os quais trazem os objetivos estão expressos no art. 3º da Carta Constitucional, quais sejam: erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais e regionais (BARROS, 2014, p. 99).

Dentro do Estado brasileiro, o Ministério do Desenvolvimento Regional é um órgão do Poder Executivo Federal que está encarregado de promover e incorporar projetos e políticas públicas de infraestrutura urbana, que por meio da Secretaria Nacional de Habitação é responsável por promover o acesso à moradia. A falta de cuidado com a gestão e aplicação de recursos destinados aos projetos de construção de moradias e infraestrutura urbana ocasionou estragos severos, principalmente a população de baixa renda que depende da política de habitação, sendo obrigada a viver à margem da cidade em zonas de favelização. No entanto, alguns projetos e instrumentos foram criados em meio a tentativa de construção de um ambiente mais digno e de acesso mais facilitado à moradia legal, como descontos de taxas para aquisição de primeiro imóvel e subsídios.

Dessa forma visualizamos a tentativa do Estado de não se isentar totalmente da prestação e garantia dos direitos da população em relação a habitação, concedendo instrumentos que possibilitem o acesso a moradia com participação pública e privada. A exemplo disso, os programas Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela, um em substituição ao outro, porém com diretrizes praticamente idênticas, foram criados com a intenção de subsidiar moradias população de baixa renda, possibilitando o acesso a moradia e a propriedade.

Com o lançamento, em 12 de janeiro de 2021, do novo programa habitacional, Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), o objetivo do Ministério do Desenvolvimento Regional é de reduzir o déficit habitacional e a inequação de domicílios, provendo melhores condições de moradia para os brasileiros (MELO, 2021, p. 4).

Esses imóveis para que se enquadrem no projeto, devem seguir parâmetros primordiais, pois a edificação de imóveis não é bastante para promover o pleno direito a habitação, pois ele se efetiva com o fornecimento da infraestrutura básica a sobrevivência social

digna, tais como meio ambiente, acesso ao saneamento, lazer e esporte. Nos termos da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, são algumas das diretrizes norteadoras do programa as seguintes políticas:

Art. 4º. São diretrizes do Programa:

- I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda [...];
- II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;
- III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia [...];
- IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade [...]
- V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação [...];
- VI - redução das desigualdades sociais e regionais do País.

Programas sociais direcionados a área de habitação sempre foram discutidos no país como urgentes e necessários, sendo que a forma de implementação nunca foi suficientemente capaz de sanar o problema da falta de moradia. O desvio de verbas sempre foi o maior problema, visto que, os recursos destinados são desviados para outras áreas ou até mesmo roubados dos cidadãos em esquemas de corrupção, assim parece também mais fácil acreditar que os projetos são destinados aos construtores e empresários que ficam na responsabilidade de apresentar propostas habitacionais.

2.1 LEGISLAÇÕES ATINENTES AO USO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

No ano de 1979, foi sancionada a Lei nº 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, norteando aqueles que buscam fracionar áreas com a finalidade de formação de unidades imobiliárias, comerciais ou industriais. Em face do cenário atual de Natal, é difícil falar em crescimento adequado da cidade, visto que praticamente não existe mais zonas propícias para a finalidade de divisão de terras para uso habitacional.

A Lei nº 6.766/79 previu no rol de seus artigos a preocupação não somente de estabelecer diretrizes para o parcelamento do solo, suas modalidades e características, mas tratou de dar importância a possíveis consequências sociais e econômicas (ROCHA, 2019, p.34). Nesse sentido, o que vislumbra-se é que, dentro do cenário municipal da Cidade de Natal, as regiões situadas ao redor do centro, como a comunidade do Passo da Pátria e o bairro das Rocas nunca foram alvo de uma política de parcelamento, visto que seu processo de povoamento deu-se diferente de toda a zona norte, cujo foi projetada para construção de grandes

bairros, com diversos loteamentos. O surgimento desta lei possibilitou a prevenção, mesmo que não de forma total, da clandestinidade na ocupação de áreas irregulares que sequer tem possibilidade de ocupação pelos cidadãos, e a criação de núcleos urbanos informais, mas, não somente isso, visto que o texto faz menção à segurança, impondo restrições ao parcelamento do solo, com a finalidade de evitar desastres ambientais, tragédias humanas e desorganização do espaço urbano, conforme é explícito na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, [...];

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública [...];

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Com a finalidade tratar sobre esse problema a Lei de Parcelamento do Solo trouxe duas modalidades de divisão do solo, em que o loteamento é caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes com intuito de identificação, sendo abertas novas vias, logradouros, ou até mesmo o melhoramento das existentes. Já o desmembramento se atém a divisão de gleba em lotes com a finalidade de edificação, com a manutenção das vias já existentes Assim, é fácil identificar loteamentos clandestinos pois a principal característica é a falta de simetria na formatação e confrontação dos imóveis, cuja metragem não atende os critérios da lei, sendo possível encontrar os mais diversos tipos poligonais e dimensões totalmente incoerentes com a legislação federal e municipal (LOUREIRO, 2019, p. 1.013).

Esses empreendimentos além de observarem a metragem de no mínimo 125m², salvo quando destinados a urbanização de interesse social, devem também ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis, passando pela aprovação do poder público para que possam posteriormente serem vendidos.

De forma não diferente, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 trouxe a ideia de esperança para todos os que vivem no espaço urbano, devido a responsabilidade do poder público na utilização de instrumentos que possam permitir ações eficazes e mais efetivas. A questão é que o parcelamento poderá ser feito visando a divisão exata de lotes ou glebas em planejamentos partindo do zero, porém existe dificuldade de tratamento no que se refere aos imóveis já consolidados no tempo e nunca obedeceram critérios técnicos de edificação, e sequer existe possibilidade de reversão, pois ali encontram-se famílias,

predominantemente de baixa renda, e o imóvel é usado para fins de moradia. Temos à exemplo disso, a comunidade da África, na zona norte desta Cidade de Natal, a qual foi regularizada através de um projeto de regularização fundiária.

Ademais, tratou a sociedade reunir através de uma lei que se destina especificamente da questão de urbanização e habitação, para que os entes federativos, seja ele federal, estadual, municipal ou distrital pudesse com suas próprias mãos, criar e definitivamente efetivar a regularização fundiária dos loteamentos clandestinos ou irregulares, e também de quaisquer núcleos urbanos tratados como informais e sem infraestrutura habitacional.

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E OUTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Com notoriedade, o termo “regularização fundiária” vem ganhando mais espaço no mundo jurídico após o ano de 2017, sendo tema objeto de várias discussões dentro das mais diversas esferas dos entes federativos. Entende-se por regularização fundiária um conjunto de ações sistematizadas entre si, com a finalidade de promover uma organização jurídica, urbanística, ambiental e social, assim não se limitando em sentido estrito a regularização de lotes que não se enquadram com as normas legais para fins de habitação.

Diante do entendimento de (BARROS, 2014 p. 125, apud ALFONSIN, 2008), depreende-se que, em sua amplitude, a regularização fundiária, está ligada precipuamente a disponibilização e efetivação de direitos sociais, de habitação, moradia, e melhorias no ambiente local, conseqüentemente almejando qualidade de vida e visando o regate da cidadania.

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana - REURB, trouxe consigo ferramentas inovadoras visando atender as demandas da sociedade pelo tão sonhado título de propriedade dos ocupantes dos núcleos urbanos informais, incorporando-os à cidade, mediante atos de implementação de melhorias urbanísticas, bem como a titulação de seus ocupantes.

Conforme relatado por LOUREIRO (2019, p. 937), “a nova Lei estabelece o modelo substitutivo do instrumento de intervenção estatal para regularização fundiária, visando suprir as lacunas existentes, entendendo que propiciará maior dinamismo e simplificação ao processo de regularização fundiária urbana.”

De antemão, é primordial que se delimite o significado de núcleo urbano informal, pois a Reurb trata de forma mais especial, o modelo de agrupamento desordenado habitacional. Assim, o próprio Ministério das Cidades, em sua cartilha norteadora a respeito da temática,

conceituou termos a fim de esclarecer aos envolvidos suas delimitações. Dessa forma, entende-se por núcleo urbano informal, aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; e, no tocante a titulação, está a objetivação do reconhecimento dos direitos daqueles que ocupam tais imóveis, efetivando seu registro em cartório.

3.1 O ESTADO E O MUNICÍPIO COMO FOMENTADORES E INSTITUIDORES DA REURB EM ÂMBITO LOCAL

Vislumbra-se através da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 – REURB, que a maior parte das ações atinentes ocorre na esfera administrativa, e que na maioria dos casos o município é o principal agente, pois encontra-se mais atento aos problemas fundiários presentes em seus limites territoriais, sendo planejador e encarregado também na gestão de todo o processo de regularização. Corrobora com esse entendimento, BARROS (2014, p. 130), ao destacar que: “os Municípios ainda ostentam a condição de protagonistas nos projetos de regularização fundiária, especialmente pela sua competência constitucional, aqui já trabalhada, de gerenciador da política urbana”.

Não obstante, o Estado também é agente instituidor de projetos atuais dentro do município de Natal, o qual está encarregado por diversas regularizações nos bairros da Zona Norte, anseio de grande parte da população de moradores desses imóveis. Porém, a maior função do Estado, é o fornecimento de capacitação técnica e de recursos para que o Município possa realizar de forma ordenada a legalização, visto que, apesar de mecanismos facilitadores que a nova lei trouxe, ainda exige extremo esforço e comprometimento de todos os participantes da Reurb.

Nesse diapasão, o início da Reurb acontece com a busca por informações prévias e que sirva de base e sustentação para todo o projeto, com a questão de identificação das áreas as quais irão ser atingidas e os proprietários de direito, a história e entendimento da consolidação do núcleo urbano informal objeto da regularização, se encontra-se em áreas de riscos ou inviáveis, o perfil de seus moradores e a faixa de renda visando a classificação da Reurb, e se possui infraestrutura de equipamentos urbanos e fornecimento de serviços básicos a sobrevivência do cidadão no que diz respeito aos direitos fundamentais e sociais.

A regularização fundiária urbana está dividida em dois tipos específicos, os quais a depender de características relativas à população beneficiada, renda, tipo de imóvel e área que

se encontra, e pode ser classificada em “S” ou “E”.

Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) é destinada aos núcleos urbanos informais que são de forma predominante ocupados por cidadãos de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal. Importante é diferenciar tais tipos de REURB, pois é quesito essencial no que diz respeito a cobrança de tributos, custos com infraestrutura e emolumentos cartorários.

A respeito da Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), é destinada a população não classificada como baixa renda, e particular deverá custar toda a infraestrutura contemplada no projeto, bem como, arcar com os custos. Nessa modalidade a aquisição dos direitos reais pelo particular, fica vinculada e condicionada ao pagamento do justo valor do imóvel regularizado, LOUREIRO, (2019, p.940-941).

Diante do tema de regularização fundiária, dois instrumentos ganham destaque, ao permitir à população beneficiada a apresentação de títulos capazes fornecer proteção jurídica ao particular contra terceiros, despejos inesperados, reconhecimento da posse do imóvel e a sua conversão em propriedade.

Com fulcro na Lei nº 13.465/2017, o legislador tratou de delimitar sua utilização e função principal:

art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

A legitimação de posse é utilizada diante de núcleos consolidados após a data de 22/12/2016, e não contemplam a possibilidade de aplicação em imóveis públicos. Ademais, com observância no art. 26, da referida Lei, poderá ser convertida automaticamente em propriedade desde que cumprido os requisitos constantes do art. 183, da Constituição Federal, não obstante, poderá o poder público reaver o título concedido por razões de não exercer a posse ou por não ser mais constatadas mais as condições que a justifique.

Nesse passo, o segundo instrumento é a legitimação fundiária, que contempla aglomerados encravados até a data anteriormente mencionada, e é considerada como título de aquisição originária da propriedade objeto da Reurb. Assim, ao adquirir a propriedade quaisquer ônus, direitos reais, impedimentos e gravames não incidirão sobre o imóvel.

4 ETAPAS DO PROJETO DA REURB

Após o diagnóstico feito acerca do núcleo urbano informal, é necessário a exata delimitação poligonal, com minuciosas pesquisas cartorárias para identificação das áreas, bem como a elaboração por parte da equipe de técnicos da planta de sobreposição. A planta deve ser confeccionada com precisão, para e que realmente possa facilitar a busca por imóveis matriculados no Registro de Imóveis competente e apontadas as matrículas ou transcrições atingidas, e a pesquisa pode estender-se aos órgãos municipais competentes por qualquer tipo arquivamento de documentos atinentes ao parcelamento do solo – é nessa fase que será definida a classificação em REURB-E ou REURB-S, com prazo de 06 (seis) meses para essa caracterização formal pelo ente municipal.

Em seguimento ao processo de regularização fundiária, após a identificação dos proprietários e titulares de direitos referentes aos imóveis atingidos, deverão os mesmos ser notificados, juntamente com todos os confinantes, e até mesmo os responsáveis pela implantação do núcleo. Com isso, dá-se o prazo de 30 (trinta) dias para impugnar a REURB, sendo também possível a publicação em edital, caso os notificados não sejam achados ou se recusem a recebê-la. Não havendo impugnação quanto ao procedimento, é iniciado a parte técnica do processo.

O projeto de regularização fundiária será composto por diversas peças, inclusive pelas plantas de georreferenciamento elaboradas por profissionais técnicos, memoriais descritivos, acompanhadas da ART¹ ou RRT², plantas do perímetro o qual será objeto de regularização, descrições precisas de cada unidade imobiliárias, sendo especificadas todas as unidades imobiliárias, ruas, vias de acesso e circulação, equipamentos urbanos, áreas públicas, imóveis já usucapidos e espaços livres. Ademais, faz-se necessário o Estudos de Riscos, inclusive ambientais, caso o núcleo esteja situado em Área Preservação Permanente.

O cadastro das famílias beneficiadas é essencial para o levantamento de dados sociais dos ocupantes do núcleo urbano, devendo para melhor organização, que essa captação seja feita após a etapa de notificação e estudos de viabilidade e aprovação da REURB. A finalidade de colher informações é a elaboração de um cadastro que será utilizado para encaminhamento ao cartório indicando o direito real de cada cidadão, a indicação da unidade imobiliária a qual é ocupante, e as qualificações que serão usadas no momento do registro do título, tais como a profissão, RG, CPF, estado civil, ficando dispensado o envio de cópias da documentação pessoal.

Finalizadas as etapas anteriores com êxito, a REURB será aprovada pelo Poder

1 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

2 Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Público, sendo necessária ampla publicidade à sociedade de todas as etapas realizadas, das aprovações, de obras que devem ser executadas, bem como de todos os beneficiários e o seu direito real concedido por observância da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Com a aprovação, será emitida e publicada a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e em ato concomitante conerá no projeto informações essenciais, a saber: o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a caracterização em REURB-S ou REURB-E, a localização, a lista de ocupantes, a responsabilidade sobre as construções e infraestrutura a serem realizadas (COAN, 2022, p. 45).

De posse de todos os documentos que compõem o projeto, o Ente Público encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis para qualificação e abertura de matrícula pelo Oficial.

Extrai-se da Lei nº 6.015 de 1973 – Lei de Registros Públicos, em seu art. 1º, que as Serventias Extrajudiciais foram criadas com a finalidade de conferir autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos jurídicos, os chamados Cartórios estão divididos em Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Ofício de Notas e Cartórios de Protestos de Títulos.

Conforme enfatiza Loureiro (2020, p.55), diante da Lei nº 8.935 de 1994, que trata dos Notários e Registradores, o Oficial do Registro de Imóveis é um profissional dotado de fé pública a qual o poder público delega a atividade registral. Assim, o Registrador ficará na incumbência de assessorar os cidadãos para registrar os atos que constituem ou transferem direitos, tornando-os eficazes e oponíveis a terceiros pela presunção de veracidade.

Consoante esse entendimento, é necessário que o Ente Público encaminhe todo o projeto e a CRF ao Cartório para que o Registrador possa abrir as matrículas individualizadas, contendo a descrição minuciosa de todas as unidades objeto de regularização fundiária, contendo suas características, número do lote, quadra, e demais indicações, conseqüentemente, registrando o direito real em nome do beneficiário indicado pelo Ente Público, não deixando de observar que, o ingresso do título no Registro de Imóveis não quer dizer que de imediato o Oficial fará seu registro, visto que, poderão ocorrer erros materiais e formais que resultarão em nota devolutiva a ser corrigida pelo Ente ou até mesmo pelo particular que solicitou a prenotação do mesmo.

Na qualificação, não observando erros ou vícios, o Oficial procederá com o registro do título, assim efetivando o direito de propriedade. O procedimento translativo do título é indispensável para a consagração da propriedade imobiliária, conforme é explícito no Código Civil de 2002: “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis [...]”, e

ainda: Art. 1.228. “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Cada imóvel ganhará um número de matrícula individual, e a respeito deste instituto, destaca-se que: “Matrícula é o procedimento que tomando por base uma inscrição de domínio ou outro direito real imobiliário, tem por objeto o ingresso do imóvel em forma originária, ao novo sistema registral; mediante abertura de uma folha na qual tal bem é determinado e individuado [...]”, e ainda: “A matrícula, portanto, é o polo aglutinador de todos os registros e averbações referentes ao imóvel” LOUREIRO, (2019, p. 680).

Nessa última fase a população é chamada para discutir, ser informada e a participar de capacitações relativas ao processo na comunidade local e a fim de obter as opiniões daqueles que vivem na área de regularização, no que diz respeito ao que se espera do projeto e quais as necessidades mais importantes daquele núcleo. Esses encontros são essenciais para que as famílias possam participar diretamente da REURB, encontrem informação de como proceder e, a quem recorrer em todas as fases do processo, por isso a contribuição ativa dos líderes locais torna-se imprescindível.

Nesse passo, importa saber que a regularização fundiária é apresentada diante da comunidade em participação com o poder público municipal para melhor sistematização e concretização de um projeto que seja eficiente para aqueles que sabem de forma minuciosa os problemas e as necessidades essenciais do núcleo informal objeto da regularização. Os principais objetivos à serem alcançados pelo Poder Público aponta diretamente para a Constituição Federal, pois ao concluir um projeto de tamanha importância, o direito a moradia, à propriedade, à saúde, e outros direitos sociais ficarão acessíveis à todos os cidadãos.

5 CONCLUSÃO

Diante do exposto, vê-se que, em relação aos núcleos urbanos informais da Cidade de Natal, o grande problema gerado pelo desinteresse do Poder Público Municipal e Estadual se refere aos diversos imóveis em situação irregular. Logo, verifica-se que a política de habitação criada na década de 70, que visou atender o problema da falta de moradias, não foi suficiente para suprir a demanda de habitação na capital potiguar, visto que, ao observar o espaço urbano, foram consolidados no tempo diversos aglomerados urbanos sem observância às legislações atinentes ao parcelamento do solo e ao respeito à segurança dos habitantes que ali residem.

Constata-se, ainda, que a regularização fundiária dentro da cidade de Natal, além de ser um instrumento que possibilita a regularização de imóveis urbanos encontrados em situação

de difícil reversão, de forma mais desburocratizada e facilitadora, como nos bairros e locais citados neste trabalho, também é capaz de alcançar a concretização de direitos sociais essenciais à vida digna, pois sua política de integração da cidade ao cidadão traz à discussão os objetivos e medidas a serem buscadas por toda a sociedade potiguar.

Ademais, evidencia-se que as etapas bem divididas dos projetos de regularização fundiária geraram mais eficiência e atribuíram responsabilidades exatas aos responsáveis, visto que a nova legislação, com suas inovações, trouxe inúmeros avanços no que concerne ao planejamento dos projetos.

Percebe-se que os moradores dos bairros de Natal que foram contemplados com os projetos, do início ao fim, têm seu papel de importância, pois além de serem os próprios titulares de direitos, são capazes de apontar os problemas encontrados no núcleo urbano, fornecendo informações importantes ao município e aos órgãos envolvidos no planejamento e levantamento de dados.

Isto posto, evidencia-se a grande importância de todos os envolvidos na regularização fundiária, sempre com o objetivo de possibilitar aos beneficiários a garantia do acesso à moradia e a propriedade, o que não é diferente na tarefa dos Cartórios de Registro de Imóveis, que conferem plena segurança na qualificação e registros dos títulos concedidos pelo Poder Público, sendo verdadeiros aliados no processo. Dessa forma, o papel do registrador é de extrema importância, visto que a busca inicial e a indicação dos titulares de direitos sobre os terrenos e imóveis objetos serão apontados dentro do acervo registro imobiliário, servindo de base para todo o planejamento.

Diante disso, conclui-se que, no município de Natal, a regularização fundiária vem surtindo efeitos positivos para toda a sociedade Potiguar ao beneficiar e disponibilizar, principalmente à população de baixa renda, alguns direitos positivados na Constituição Federal que são imprescindíveis a digna sobrevivência.

O direito fundamental à moradia digna é respeitado quando o Estado consegue promover a criação de medidas de erradicação do déficit habitacional, a concretização de direitos indispensáveis a toda a sociedade, inclusive, a proteção à posse sobre os imóveis ocupados e consolidados dentro dos núcleos informais.

Partindo disso, o Estado deve, através do poder que possui, criar iniciativas que possibilitem a regularização dos imóveis da Capital Potiguar, principalmente os habitados pela população de baixa, bem como ser protagonista, juntamente com o Município, na concretização de políticas de regularização fundiária em âmbito local, pois a quebra das barreiras que foram postas há décadas – diante da inércia, da má gestão e da falta de atitude dos governantes –, fez

com que o município de Natal se encontrasse atualmente com um espaço urbano desorganizado e mal projetado.

Acerca do presente trabalho, conclui-se que, de fato, não há outro caminho para reorganização urbana deste município senão a criação de medidas eficazes de reestruturação voltadas ao benefício de toda sociedade, respeitando as desigualdades e verificando as particularidades de cada caso, a fim de concretizar os direitos fundamentais a todos os beneficiados com a regularização fundiária, alcançando aqueles que se encontram à margem do sistema excludente, para usufruir plenamente dos direitos fundamentais, especialmente, do direito à moradia, bem como concedendo dignidade humana.

REFERÊNCIAS

BARROS, Felipe Maciel Pinheiro. **Direito fundamental social à moradia:** instrumentos jurídicos de regularização fundiária e o papel dos Municípios. 2014. 214f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014. Disponível em: <<https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/27554>>. Acesso em: 22 fev. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 09 nov. 2022.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 09 nov. 2022.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 09 nov. 2022.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002:** Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 09 nov. 2022.

_____. **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_2001/110257.htm>. Acesso em: 10 fev. 2023.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017:** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n ° 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei

nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 10 fev. 2023.

_____. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021:** Institui o Programa Casa Verde e Amarela ; altera as Leis nºs 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114118.htm>. Acesso em: 10 fev. 2023.

_____. **Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023:** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Acesso em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/medida-provisoria-n-1.162-de-14-de-fevereiro-de-2023-464593766>>. Acesso em: 05 fev. 2023.

_____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano. **REURB - Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017.** ABREU NETO, Francisco Filomeno de. et al (Org.). Brasília: Ministério da Educação, Secretaria de Educação Especial, s. d. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2022.

COAN, LUIZ WACHHOLZ. **Compensação ambiental no âmbito da regularização fundiária urbana (lei 13.465/2017).** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Centro de Ciências Jurídicas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2022. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/237616/TCC%20Final%20-%20Luiz%20Wachholz%20Coan.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 04 abr. 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos:** teoria e prática. 10. ed. Salvador, Juspodivm: 2019.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA. Centro de Apoio Operacional de Meio Ambiente. **Guia do Parcelamento do Solo Urbano:** perguntas e respostas, consultas e modelos, SOUTO, Luís Eduardo Couto de Oliveira (Org.). Florianópolis: MPSC, 2010. Disponível: <https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/guia_parcelamento_web.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2022.

NATAL, Prefeitura Municipal de. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Conheça melhor seu bairro. Revisão Plano Diretor de Natal. Região administrativa norte, versão 01: agosto/2017.** Natal, 2017. Disponível em: <<https://planodiretor.natal.rn.gov.br/anexos/estudos/CONHE%c3%87A%20MELHOR%20SEU%20BAIRRO%20-%20ZONA%20NORTE.pdf>>. Acesso em: 25 mar. 2023.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. **A produção do espaço urbano de Natal/RN: Algumas Considerações Sobre as Políticas Públicas.** Revista Eletrônica de Geografia, v.2, n.4, p.2-16, jul. 2010. Natal, 2010. Disponível em: <http://www.observatorium.ig.ufu.br/pdfs/2edicao/n4/A_producao_do_espaco.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2023.

RIBEIRO, Caroline Andrade; CARVALHO, Laisa Cristina. **Regularização Fundiária: estudo de caso em bairro do Município de Nazareno – MG.** Fundação de Ensino e Pesquisa do Sul de Minas, Varginha, dezembro, 2021. Disponível em: <<http://repositorio.unis.edu.br/handle/prefix/2254>>. Acesso em: 10 nov. 2022.

RIO DE JANEIRO. Secretaria Regional de Desenvolvimento Urbano. Instituto Brasileiro de Administração Municipal. **Estatuto da Cidade para compreender.** OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de (Org.). Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. Disponível em: <https://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/estatuto_cidade.pdf>. Acesso em: 09 nov. 2022.

SILVA, Hevilli Freitas. **O trabalho do Serviço Social na Regularização Fundiária de Interesse Social: uma análise sobre a efetivação do direito à cidade em Brasília Teimosa – Natal/RN.** Orientador: Roberto Marinho Alves da Silva. 2022. 70f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Serviço Social) - Departamento de Serviço Social, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2022. Disponível em: <<https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/50625>>. Acesso em: 06 mar. 2023.

SILVA. Tatiana Monteiro Costa e. **Estudo técnico ambiental como pressuposto para a regularização fundiária urbana em área de preservação permanente: Lei Federal n. 13.465 de 2017 – REURB.** Tese (Doutorado em Direito) Doutorado - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/29516/1/Tatiana%20Monteiro%20Costa%20e%200Silva.pdf>>. Acesso em: 03 fev. 2023.

ZÜRCHER, Patricia de Figueiredo Ferreira. **Política Habitacional no Brasil: equívocos repetidos ou negações perpetuadas? elementos para análise.** Seminário Nacional de Serviço Social, Trabalho e Política Social. Florianópolis/SC, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/180863/Eixo_3_277.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 25 mar. 2023.