XXIX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BALNEÁRIO CAMBORIU - SC

DIREITO, ARTE E LITERATURA

MÁRCIO RICARDO STAFFEN

REGINA VERA VILLAS BOAS

RENATO DURO DIAS

Copyright © 2022 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito, arte e literatura [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Márcio Ricardo Staffen; Regina Vera Villas Boas; Renato Duro Dias. – Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-634-5
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constitucionalismo, Desenvolvimento, Sustentabilidade e Smart Cities

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito. 3. Arte e literatura. XXIX Congresso Nacional do CONPEDI Balneário Camboriu - SC (3: 2022: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

CONPEDI

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XXIX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BALNEÁRIO CAMBORIU - SC

DIREITO, ARTE E LITERATURA

Apresentação

O XXIX ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC que foi realizado em parceria com a Univali, trazendo como tema central das pesquisas o "CONSTITUCIONALISMO, DESENVOLVIMENTO, SUSTENTABILIDADE E SMART CITIES". Essa relevante e contemporânea temática orientou o conjunto dos debates, fato este irradiado desde o início do evento, perpassando inúmeros temas expostos nos variados painéis do Evento, que permaneceu vivo e intenso, durante os dias 07, 08 e 09 de dezembro de 2022. A questão da necessidade de se refletir sobre a materialização dos direitos fundamentais, enfrentando situações contemporâneas, entre outras, sobre a garantia dos direitos de personalidade, ao trabalho, à moradia, à educação e à vida, estiveram presentes nos diálogos reflexivos enfrentados pelo Grupo de Trabalho "GT: Direito, Arte e Literatura - I ", abordando realidades a respeito das desigualdades, da liberdade e conectividade, à luz do texto constitucional e do Estado Democrático de Direito.

Sob a coordenação do Professor Dr. Márcio Ricardo Staffen da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI), Prof. Dr. Renato Duro Dias da Universidade Federal do Rio Grande, e da Profa. Dra. Regina Vera Villas Bôas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC /SP), o Grupo de Trabalho "DIREITO, ARTE e LITERATURA - I " espera ter contribuído coma verticalidade dos debates, atualidade das temáticas abordadas, aprimoramento do conhecimento e efetividade da humanidade.

Abaixo, estão relacionados os títulos dos artigos que foram expostos no Grupo de Trabalho:

A REPRESENTAÇÃO DA JUSTIÇA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: NARRATIVA A PARTIR DO DOCUMENTÁRIO DE QUEM É A TERRA? de Paulo Marcio Reis Santos e Antônio Ricardo Paste Ferreira.

A SOCIEDADE TRANSUMANISTA EM "FLORES PARA ALGERNON": UMA ANÁLISE A PARTIR DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE de Jaqueline Da Silva Paul Ichi , Valéria Silva Galdino Cardin e Marcelo Negri Soares.

AUTONOMIA PRIVADA, DESENVOLVIMENTO E BLACK MIRROR: UMA ABORDAGEM PELA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO de Paulo Marcio Reis Santos, Sandra Paula De Souza Mendes e Sandy Arranhava de Noronha.

O PARQUE DAS IRMÃS MAGNÍFICAS: DA INTERDIÇÃO À EMANCIPAÇÃO DOS CORPOS TRAVESTIS de Amanda Netto Brum e Márcia Letícia Gomes.

O RETRATO DA FIGURA FEMININA DA DITADURA À CONTEMPORANEIDADE: UMA ANÁLISE DA MÚSICA GENI E O ZEPELIM, DE CHICO BUARQUE DE HOLANDA de João Baraldi Neto, Renato Duro Dias e Márcia Letícia Gomes.

TEATRO E DIREITO: O USO DE MÉTODOS ATIVOS NO PROCESSO DE APRENDIZAGEM de Laura Santos Aguiar, Ana Luiza Goulart Peres Matos e Frederico de Andrade Garic.

“MUSEÁLIA” - OS PRINCIPAIS ASPECTOS DA RECOMENDAÇÃO REFERENTE À PROTEÇÃO E PROMOÇÃO DOS MUSEUS E COLEÇÕES, SUA DIVERSIDADE E SEU PAPEL NA SOCIEDADE de Jad Gleison Rocha Alves.

Camboriú, 07 a 09 de Dezembro de 2022.

Prof. Dr. Márcio Ricardo Steffen -Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI)

Prof. Dr. Renato Duro Dias - Universidade Federal do Rio Grande

Prof. Dra. Regina Vera Villas Bôas - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP)

A REPRESENTAÇÃO DA JUSTIÇA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: NARRATIVA A PARTIR DO DOCUMENTÁRIO DE QUEM É A TERRA?

THE REPRESENTATION OF JUSTICE IN LAND REGULARIZATION OF SOCIAL INTEREST: NARRATIVE FROM THE DOCUMENTARY WHO OWNS THE LAND?

Paulo Marcio Reis Santos [1]
Antônio Ricardo Paste Ferreira

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo analisar os aspectos jurídicos da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S). A pesquisa utiliza a interdisciplinaridade entre o Direito e as Artes, tendo como referencial teórico o documentário "De quem é a Terra?", produzido pela Unicamp, a FAO (Organização das Nações Unidas para a Alimentação e Agricultura) e o Incra. Ao retratar a problemática da ausência de regularização de terras no país e a suas principais consequências, o documentário recebeu o prêmio de melhor documentário no 10º Festival de Cinema Curta de Cabo Frio, no ano de 2017. A partir da narrativa artística apresentada no documentário e dos aspectos normativos aplicáveis ao instituto da Reurb-S, será demonstrado que com os imóveis regularizados, uma série de oportunidades tendem a surgir, tanto do ponto de vista coletivo, quanto do individual, pois os proprietários poderão angariar linhas de crédito das mais variadas espécies, tanto para venda, como para reforma ou ampliação de seus imóveis, podendo, ainda, transacionar seus imóveis, agora de maneira formal, participando, portanto, da mercantilização imobiliária. A metodologia adotada foi documental, bibliográfica, cinematográfica, mediante a análise documentário "De quem é a terra?" e mediante a utilização de trabalhos científicos.

Palavras-chave: Direito e cinema, De quem é a terra?, Regularização fundiária de interesse social, Circulação de renda, Interdisciplinaridade

Abstract/Resumen/Résumé

The present work aims to analyze the legal aspects of Land Regularization of Social Interest (Reurb-S). The research uses the interdisciplinarity between Law and the Arts, having as theoretical reference the documentary "Who owns the land?", produced by Unicamp, FAO (United Nations Food and Agriculture Organization) and Incra. By portraying the problem of the lack of land regularization in the country and its main consequences, the documentary received the award for best documentary at the 10th Short Film Festival of Cabo Frio, in 2017. From the artistic narrative presented in the documentary and the normative aspects applicable to the Reurb-S institute, it will be shown that with the regularized properties, a series of opportunities tend to arise, both from the collective and individual point of view, as

[1] Advogado. Professor na Graduação e no Programa de Mestrado em Direito da Universidade FUMEC, de Belo Horizonte, Minas Gerais. Fundador da PMRS Advocacia e Consultoria. E-mail: paulo.marcio@fumec.br.

the owners will be able to raise credit lines of the most varied types, both for sale, as well as for renovation or expansion of their properties, and may also transact their properties, now in a formal way, thus participating in the real estate commercialization. The methodology adopted was documentary, bibliographical, cinematographic, through the documentary analysis “Who owns the land?” and through the use of scientific works.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Law and film, Who owns the land?, Income circulation, Interdisciplinarity, Land regularization of social interest

1 INTRODUÇÃO

Diante da informalidade decorrente da formação de núcleos urbanos sem regularização, surgem muitos problemas, de várias montas e ligados, principalmente à falta de infraestrutura adequada nas referidas aglomerações humanas. Referidos assentamentos urbanos são atingidos por males concernentes à deficiência na prestação de saúde, educação, lazer etc. De fato, a falta de infraestrutura urbana, como esgotamento sanitário adequado, energia elétrica, água tratada, calçamento e outros, traz consequências que se tornam desastrosas, em um primeiro plano, à população envolvida diretamente, mas, em um segundo momento, às adjacências e à coletividade, já que o Estado deverá prestar assistência e agir remediando os problemas advindos da ocupação desordenada do solo.

A legislação envolvendo a regularização urbana, se deu baseada em necessidades atinentes à realidade predominante, pelo menos em tese, no país, que possui dimensões continentais. Mesmo com tão expressivo tamanho de sua área, há características que se tornam marcantes e que podem ser vistas em todas as regiões brasileiras, e a urbanização desordenada e informal é uma delas.

Nesse ímpeto, a legislação evoluiu de forma a abrigar os anseios de conter a informalidade, e ao mesmo tempo de regularizar o que já estava consolidado. Foi então com o advento da lei nº 13.465/2017, que as Regularizações Fundiárias de Interesse Social, aplicáveis a núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda (BRASIL, 2017), foram, por fim, e após longa evolução legislativa, regulamentadas, de forma a consolidar esse importante instrumento de propulsão do pertencimento e da difusão de riquezas no mundo capitalista dominante, representado pela formalidade imobiliária.

As Regularizações Fundiárias de Interesse Social, conhecidas pela sigla Reurb-S, são implantadas pelo poder público, e visam regularizar tais ocupações, fornecendo aos moradores registro imobiliário, dando-lhes consequentemente chance de angariar recursos para melhoria de suas habitações, venda de imóveis, doação dos mesmos etc.

No aspecto da produção artística, destaca-se o documentário “De Quem é a Terra?”, produzido pela Unicamp, a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura) e o Incra, em 2017, demonstrando o trabalho social da Terra Nova, vencedora do Prêmio Empreendedor Social da Rede Folha.

Consoante o documentário citado, adotado como referencial teórico do presente trabalho, pode-se concluir que a Regularização Fundiária de Interesse Social propicia o aumento da circulação de riquezas decorrente da regularização de tais imóveis, diretamente,

com comercialização dos mesmos, doação ou permuta e indiretamente, com melhoria de infraestrutura urbana, geração de empregos e comercialização de produtos, o que não era possível ou acontecia mais lentamente e de forma até obscura, enquanto irregular o assentamento urbano.

Ademais, e não menos importante, haverá um substancial aumento da arrecadação tributária, diretamente, através do ITBI, do ITCMD, do IPTU e das Contribuições de Melhoria e indiretamente, no que se refira ao ICMS, ISS, IPVA, IPI e outros tributos, o que demonstra que há ganhos para todos os seguimentos, envolvendo os setores privado e também o público, que terá mais recursos para investimentos em diversas áreas de atuação.

Com base no método hipotético dedutivo e sobretudo com a interdisciplinaridade entre do Direito e as Artes, chegou-se a conclusões importantes concernentes ao tema problema inerente ao acesso à moradia decorrente da implantação de Regularizações Fundiárias de Interesse Social e suas consequências, das mais variadas espécies. Mais ainda, buscou-se estudar o referencial teórico referente ao uso e ocupação do solo, em diversos aspectos, trazendo à baila importantes dados e mostrando que o instituto em estudo é coerente e fundamental para o enfoque envolvendo o direito urbanístico e sua aplicação cotidiana.

A metodologia adotada foi documental, bibliográfica, cinematográfica, mediante a análise documentário “De quem é a terra?” e mediante a utilização de trabalhos científicos.

2 A NECESSIDADE DE SE REGULAMENTAR AS OCUPAÇÕES URBANAS

O Direito Urbanístico vem sofrendo mutações rotineiras, que se devem, principalmente, em virtude de tendências que mudam a forma como o solo é ocupado. Assim, as ocupações se dão para atender ao modelo proposto pela sociedade, que leva em conta fatores econômicos, e sociais, principalmente, exigindo que os imóveis sejam ocupados de uma ou de outra forma, a depender do momento.

A legislação que rege as ocupações urbanas vem, com o passar dos anos, evoluindo. Embora, com previsões na Lei nº 6.015/73, que regulamenta os registros públicos no país, bem como seu antecessor, o Decreto-Lei nº 58/37, a Lei nº 6.766/79, conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano, foi a que deu mais ênfase ao uso e ocupação do solo urbano, estabelecendo diretrizes que, muitas delas, são adotadas até hoje.

Mas foi com a Constituição Federal de 1988 que o Direito Urbanístico teve especial atenção materializada, principalmente, em decorrência do chamado Movimento pela Reforma Urbana. Nesse sentido:

> Na busca desse ideal, o Movimento pela Reforma Urbana passou a intervir no processo de construção de uma nova ordem constitucional, visando assegurar a inscrição de direitos econômicos, políticos, sociais e culturais, sendo apresentada a proposta popular da reforma urbana, subscrita por 131 mil brasileiros. Esse movimento resultou na inscrição do Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal e legislação decorrente, que reconheceu e positivou os direitos criados e conquistados nas ruas e na luta social. Esse processo para inscrição dos direitos no texto constitucional nos faz constatar que são os movimentos sociais, por excelência, os sujeitos que esculpem o direito à cidade e que operam a sua construção, desafiando a ordem jurídica alicerçada na lógica privatista e liberal do direito. (LIMA, SOUZA, TORRES, 2018, p. 66-67).

Assim, a função social da propriedade foi positivada na Constituição Federal de 1988. Nesta, foram previstos importantes institutos, como o Plano Diretor Municipal, conhecido como PDM, o parcelamento compulsório e a edificação compulsória. Ainda, previu o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública, além de criar uma nova forma de usucapião: a usucapião constitucional, com prazo de prescrição aquisitiva de 5 anos, para imóveis de até 250,00 m². Outra previsão importante da Carta de 1988 foi a impossibilidade de usucapião de imóveis públicos (ABELHA, 2017).

Em 2001, com a edição do chamado Estatuto da Cidade, proclamado pela lei nº 10.257/01, o espaço urbano foi homenageado com um diploma legal que trouxe uma estrutura regulatória específica, dando autonomia aos entes federativos, mas sem tirar autonomia da iniciativa privada, que, juntos passaram a ter um diploma positivado que preencheu lacunas até então existentes. Assim:

> A partir da Constituição de 1988, podemos perceber a profusão de leis, decretos e resoluções, ampliando os dispositivos legais relacionados à regulação do espaço urbano, formando uma nova arquitetura jurídica para intervenção nas cidades brasileiras. Dentre as normas editadas, merece destaque a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que propõe realinhamento conceitual em relação aos institutos tradicionais do direito administrativo e a perspectiva individualista do direito civil.
> As normas jurídicas nela contidas ganham uma densidade de justiça social e possibilidade de alargamento democrático, abrindo um flanco para que as classes populares também acionem a ordem jurídica a seu favor. Em síntese, são trazidos novos princípios jurídicos para reger a relação entre Estado e sociedade a partir da exigência do cumprimento da função social da cidade e da propriedade, que deve balizar a intervenção do Estado na propriedade urbana. Com base nesses pressupostos, o Estatuto da Cidade está estruturado em três eixos estruturantes: gestão democrática das cidades, combate à especulação imobiliária na cidade e reconhecimento dos territórios populares através de processos de urbanização e regularização fundiária.

> A participação popular como condicionante de validade das políticas públicas põe em xeque as concepções formuladas pela doutrina administrativista pautadas nos atos de império. A vontade onipotente do Estado e seu poder de coerção passam a ser drasticamente reduzidos e limitados por uma ordem democrática, que condiciona a formulação das políticas públicas urbanas à ampla participação social. Portanto, muitos conceitos indeterminados, outrora preenchidos através da exorbitância da discricionariedade administrativa, passam a ser obrigatoriamente discutidos através de diversas esferas públicas, como conselhos, audiências públicas e orçamentos participativos, pautados na constitucionalização da participação social e também determinados no inciso II do artigo 2º do Estatuto da Cidade, que dispõe que a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano".
> Portanto, as normas de ordem pública vão além das limitações administrativas à propriedade privada, consubstanciadas no controle do uso do solo e nas limitadas formas de intervenção na propriedade privada. O Estatuto da Cidade não se restringe em impor ao proprietário que se abstenha de fazer, mas também pode definir a obrigação de fazer, visando ao combate à especulação imobiliária em terrenos ociosos. Há uma série de instrumentos que devem ser aplicados, baseados no princípio da distinção entre direito de propriedade e direito de construir, que submetem a autonomia da vontade do proprietário à função social da cidade. Desse modo, por esse princípio, o proprietário da terra urbana está submetido a construir seguindo as definições constantes do planejamento urbano, que, necessariamente, deve ser participativo, buscando a gestão social da terra. (LIMA, SOUZA, TORRES, 2018, p. 67-68).

Prevendo a função social da propriedade, o Estatuto da Cidade considerou institutos até então sem regulação ou com pouca e falha positivação. Foi assim que aconteceu com a Regularização Fundiária, que posteriormente veio a ser prevista na lei nº 11.977/09, mas tendo quase todo o seu conteúdo revogado pela lei nº 13.465/17, que trata da Regularização Fundiária Rural e Urbana, dentre outros temas (BRASIL, 2017).

Nessa esteira, a lei nº 13.465, datada de 11 de julho do ano 2017, que converteu em lei a Medida Provisória nº 759 de 2016, dentre outros assuntos de grande repercussão, atinentes ao Direito Urbanístico, estudou e deu esclarecimentos importantes, concernentes ao importante instituto da Regularização Fundiária, em sua espécie urbana. A mesma foi subdividida em duas subespécies, quais sejam: a Regularização Fundiária de Interesse Social, denominada Reurb-S e a Regularização Fundiária de Interesse Específico, chamada Reurb-E. Essas se diferenciam conforme o disposto no *caput* do art. 13 da referida lei[1] (BRASIL, 2017).

Da redação do mencionado dispositivo, é possível ver que a Reurb-S se aplica aos núcleos urbanos informais, que sejam ocupados por população de baixa renda,

---

1 Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. (BRASIL, 2017).

predominantemente. A qualificação dos ocupantes, bem como sua mensuração de renda, será declarada por ato expedido pelo poder público instaurador da Reurb-S, de forma a serem obedecidos parâmetros e dados constantes de órgãos oficiais. Por exclusão, e Reurb-E, será aplicada aos demais núcleos urbanos informais.

A titulação dos imóveis em que os beneficiados pela Regularização Fundiária, em especial a Reurb-S vivem, é uma homenagem ao princípio da função social da propriedade, que tem como uma de suas balizas a moradia, que foi consagrada à égide de direito social, previsto na Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º (BRASIL, 1988). Nesse sentido, bem explana Fernanda Cavalcante Rangel:

> Sem embargo, a função social do solo diz respeito ao uso do solo para a coletividade, isto é, o solo do Centro urbano não deveria ser monopolizado pelo capital, mas deveria cumprir sua função social para todos os membros da sociedade. Nesse sentido, o direito à moradia inclui o direito à cidade e suas funções como lazer, saúde, segurança, cultura. As populações mais vulneráveis são expulsas para as periferias – e/ou habitações precárias – porque o solo urbano tem seu uso e ocupação dominados pelo capital, invés de regulados pelo Estado para cumprir sua função social.
>
> O bem da coletividade é o bem que a ética aconselha a buscar, é também almejado pelos planejadores urbanos, o direito a cidade é um bem da coletividade, usufruir das liberdades instrumentais contidas na festa urbana deveria ser um direito de todos. Este foi o sentido que os constituintes quiseram dar quando introduziram o conceito de função social da propriedade na Constituição de 1988. (RANGEL, 2015 p. 86).

O § 4º do mencionado art. 13 da referida lei, prevê ainda a hipótese de uso misto de atividades em Regularização Fundiária, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado (BRASIL, 2017). Referida previsão é de grande importância, já que, muitas das vezes um núcleo urbano comporta integração aos dois tipos de Regularização Fundiária, o que não poderia ser motivo para não se beneficiar aos ocupantes que se enquadrem nas exigências da Reurb-S e, ao mesmo tempo, não se poderia impedir às pessoas que não se enquadrem nesse tipo de regularização, uma vez que poderão usufruir da modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Essa classificação da Regularização Fundiária como de uso misto, vem a permitir ao ente público implantador da Reurb, o ressarcimento pelos custos de implantação do projeto de regularização fundiária, bem como pelas obras de infraestrutura essencial no referido núcleo (CUNHA, 2019, p. 19). Nesse viés, em vista das despesas que o poder público terá com a implantação da Reurb, nada mais correto que o reembolso por aquelas que se façam necessárias a implantação de Reurb-E.

A titulação imobiliária é, sem dúvida alguma, meio apto à inserção dos imóveis outrora irregulares, no mercado imobiliário formal. Os imóveis passam da condição de capital morto (SOTO, s.d.), à condição de ativo imobiliário, apto a incrementar a economia local e a oportunizar a seus proprietários, chances de negociar ou de fazer com que os imóveis sejam dados em garantias de financiamentos das mais diversas linhas, bem como serem doados ou transacionados de outras formas.

3 A REURB-S NA INTERDICIPLINARIDADE DIREITO E ARTE CINEMATOGRÁFICA: A VISÃO DO DOCUMENTÁRIO DE QUEM É A TERRA?

"Na chuva, a gente descia [a rua] com uma sacolinha no pé até o ponto [de ônibus] no asfalto. Não tinha luz, água, nem postes", esclarece a manicure Raquel de Oliveira. "O esgoto era a céu aberto", segundo o comerciante Douglas Sobral. "Era muito feio, você subia e via só barro, não era desse jeito não", de acordo com o mecânico José Valter Batista.

As três falas foram de pessoas que viram o local ondem residem mudar após as casas da região serem regularizados com a assistência do empreendimento social Terra Nova, retratado documentário "De Quem é a Terra?", produzido pela Unicamp, a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura) e o Incra.

O documentário retratou os benefícios da Regularização Fundiária, pois o instituto contribui para aumentar a circulação de capital e renda, tanto no núcleo urbano, como nos arredores em que ela foi inserida, que tende a sofrer influência da Reurb, sob diversos aspectos, a depender do tamanho e proporcionalidade da regularização.

O documentário também destacou a fala do líder comunitário Marcelo Sobral, da comunidade Casa Branca, em Santo Amaro, na zona sul de São Paulo, esclarecendo que em 2011 existia um havia um processo de reintegração de posse consolidado. Porém, diversas vezes a representação da comunidade, procurou a prefeitura para solucionar a questão, mas não havia solução. À época, eram mais de 300 famílias, com aproximadamente 1.200 pessoas, que ocupavam área de 36 mil m². Foi somente com o projeto capitaneado pela Terra Nova que todos os moradores conseguiram regularizar suas moradias.

Para Bastiaan Reydon, especialista em Governança de Terras e professor titular da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) e um dos idealizados do documentário:

> A metodologia inovadora de trabalho da Terra Nova proporciona aos moradores de áreas de ocupação informal uma oportunidade de terem acesso à formalidade sem

> depender das burocracias do poder público ou interesses políticos. Também é uma metodologia que permite o engajamento dos diversos interessados no processo de regularização fundiária, o que também é um dos pontos fortes do trabalho, pois dá acesso à transparência do processo e a participação efetiva dos envolvidos. Acredito na metodologia desenvolvida tendo em vista os resultados obtidos, que vão além da titulação, mas que chegam a proporcionar, além de uma grande valorização das propriedades, uma melhoria na qualidade de vida das pessoas, de acordo com depoimentos que pude ouvir dos moradores das áreas. (2017)

Ao retratar a problemática da ausência de regularização de terras no país e a suas principais consequências, o documentário recebeu o prêmio de melhor documentário no 10º Festival de Cinema Curta de Cabo Frio, no ano de 2017.

4 EFEITOS CAUSADOS PELA REURB-S NA ECONOMIA LOCAL

É inegável que, com a implantação e consolidação da Regularização Fundiária, em qualquer de suas modalidades, haverá aumento da circulação de capital e renda, tanto no núcleo urbano, que outrora era informal, bem como nos arredores em que a mesma foi inserida, que tende a sofrer influência da Reurb, sob diversos aspectos, a depender do tamanho e proporcionalidade da regularização, considerando o ambiente local.

Nesse viés, o bem social promovido pela Reurb-S dará ensejo ao bem comum, decorrente de vários fatores, de ordem sanitária, urbanística, ambiental etc. Ainda, a comunidade sofrerá reflexos atinentes à economia local, que será impulsionada, principalmente pela saída da informalidade dos imóveis e possibilidade de comercialização dos mesmos, além de haver um substancial e vertiginoso crescimento da arrecadação tributária, diretamente, em tributos como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens imóveis e o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, a cargo dos Municípios e do Distrito Federal e o ITCMD – Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação, a cargo dos Estados e do Distrito Federal.

A arrecadação tributária sofrerá também, impactos indiretos, com arrecadação de tributos como o ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, a cargo dos Municípios e do Distrito Federal; o ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, a cargo dos Estados e do Distrito Federal, e o IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados, a cargo da União, além de outros tributos.

Assim, o Município ou o Distrito Federal, bem como o Estado ou a União, mesmo que talvez timidamente, também sofrerão reflexos positivos decorrentes da Regularização Fundiária de Interesse Social, com o passar dos anos. Além disso, resta lembrar que em certos tipos de

tributos estaduais e federais, há distribuição aos outros entres federativos, concernentes às participações em arrecadação tributária.

A qualidade de vida da população envolvida na Reurb será afetada, havendo melhorias de ordem econômica, sanitária, ambiental, e, principalmente social de toda a população envolvida, seja diretamente, seja indiretamente, no processo da Regularização Fundiária (RODRIGUES, 2021, p. 667-668). Chamando atenção para os efeitos decorrentes da informalidade, Edésio Fernandes bem lembra:

> A falta de escrituras totalmente reconhecidas significa que, constantemente, os moradores de assentamentos informais são privados de os seus direitos básicos de cidadania. Em muitos casos, os moradores não têm um endereço oficial e isso faz com que seja virtualmente impossível a obtenção de crédito em lojas e bancos, o recebimento do correio, a comprovação de que são moradores da cidade, ou a exigência de mandado judicial para que a polícia entre na sua residência. (FERNANDES, 2011).

A Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, ocupa papel de destaque, uma vez que beneficiará diretamente a camada pobre da sociedade, que de outra forma, talvez não teria o direito constitucional à moradia consumado. Referido direito, com a Reurb-S, implica em consolidação da plena propriedade (PAIVA, 2019), que veio a materializar a posse, em se tratando de imóveis cujo domínio pertence a particulares ou a detenção, no caso de imóveis com domínio pertencente a entes públicos.

Com a titulação, é possível angariar soluções para a chamada problemática habitacional e, ao mesmo tempo, aumenta-se a oferta de imóveis regularizados, levando, consequentemente, à diminuição dos preços, em atenção à lei da oferta e procura (SOUZA, 2017). Poderão ser ofertados à venda imóveis que, até então, não estavam aptos a comércio. Ainda, com já foi dito, referidos imóveis estarão aptos a serem objeto de financiamento imobiliário, das mais variadas espécies, sendo dados em garantia à sua aquisição, reforma ou ampliação.

Os financiamentos imobiliários no Brasil podem se dar, em regra, com seus recursos provindos de duas fontes: o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). A depender de diferentes fatores, o mutuário poderá se enquadrar em uma linha de crédito imobiliário específica, com diferentes percentuais de juros, prazos, garantias etc.

Para que o pleiteante se enquadre nos parâmetros do SFH, a Resolução nº 476/18 do Banco Central do Brasil – BACEN, estipula em seu art. 13 alguns requisitos, de maneira que o valor máximo de avaliação do imóvel objeto do financiamento não pode ultrapassar R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e o custo ao mutuário, incluindo juros, comissões e demais encargos financeiros seja de, no máximo 12% (doze por cento) (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2018). Para o mutuário que não se enquadre nas regras atinentes ao Sistema Financeiro de Habitação, há a opção de requisitar linha de crédito imobiliário através do Sistema Financeiro Imobiliário, que não tem tantos benefícios como o SFH.

Nesse sentido:

> Atualmente, os contratos de financiamento imobiliário são assinados com recursos de Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). As condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas são normalizadas pelo governo e fiscalizadas pelo Banco Central.
>
> O SFH foi criado pela Lei no 4.380/64, de 21 de agosto de 1964, com o intuito de resolver o problema habitacional brasileiro, sendo destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população. Destinado, exclusivamente, à pessoa física.
>
> [...]
>
> O financiamento imobiliário, feito por meio do SFH, conta com regras estipuladas pelo governo e fiscalizadas pelo Banco Central, e possui com principal fonte de recursos a poupança.
>
> [...]
>
> Para os financiamentos que não atendem as exigências para o financiamento com recursos do SFH, foi criado pela Lei no 4.514, de 20 de novembro de 1997, o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).
>
> O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) amplia a abrangência dos financiamentos, permitindo o financiamento de imóvel comercial ou de um segundo imóvel, não estabelece limite no valor do financiamento, nem no preço do imóvel. Essa opção pode ser oferecida tanto a pessoas físicas, como pessoas jurídicas. Porém, não há limites para os juros e para o valor de renda comprometida.
>
> Nesse tipo de financiamento, a renda não vem, necessariamente, da Caderneta de Poupança e FGTS, mas de investidores do setor imobiliário, como bancos e financeiras. Além disso, o imóvel sofre alienação fiduciária, ou seja, o cliente só será dono do imóvel quando pagar a última parcela, o que proporciona aos bancos maior proteção contra a inadimplência. (BARRA, p. 42-43).

Ainda, os proprietários de imóveis que se encontrem nos núcleos urbanos regularizados, têm a seu alcance outras linhas de crédito, que utilizam recursos oriundos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Referido fundo, faz parte do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, que, por sua vez é um aparato

cuja natureza é contábil e que objetiva centralizar e gerenciar recursos orçamentários que se destinam a implementação de políticas habitacionais em que o público alvo consiste na população de baixa renda (RODRIGUES, 2019, p. 274).

Diretamente ou indiretamente, o fato é que são inúmeros os efeitos positivos que a Regularização Fundiária de Interesse Social pode causar ao núcleo urbano em que está inserida, bem como nos arredores. Empregos são criados, dando oportunidades a que os trabalhadores atuem no mercado imobiliário, comprando, vendendo, reformando ou ampliando seus imóveis. O capital irá circular, movimentando a economia local.

Com documentação, os imóveis já não mais são irregulares, podendo ser transmitidos por venda e compra, permuta, dação em pagamento, ou por outras formas de transmissão a título oneroso, ou gratuitamente, de ascendentes à descendentes, ou vice-versa, através de doação, dando a oportunidade de mais pessoas terem a casa própria, momento em que se garante o direito constitucional à moradia e se transfere renda, que será oriunda da circulação imobiliária.

Além disso, com a titulação imobiliária, o acesso à linhas de crédito oriundas dos sistemas financeiros imobiliários acima citados, ou de outros previstos na legislação ou em normativas, torna-se uma realidade, bem distante, antes da regularização. Postos de trabalho serão criados, com a possibilidade de promoção de melhorias no imóvel já construído ou de edificação de novas construções, bem como haverá comercialização de bens de consumo, como materiais de construção, mobiliário etc.

5 A CIRCULAÇÃO DE RENDA E CAPITAL, DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

5.1 O aumento da arrecadação tributária, decorrente da titulação imobiliária pela Regularização Fundiária de Interesse Social

Acompanhando a informalidade imobiliária, vem a falta de arrecadação de alguns tributos, que é notada de maneira marcante e evidente, em municípios em que há grande quantidade de imóveis em situação irregular. De fato, a não titulação dos imóveis com a inscrição no fólio registral imobiliário, leva a consequências negativas, que respingam na coletividade, e vão desde carência de equipamentos públicos e privados, nos núcleos urbanos, impossibilidade de busca de linhas de crédito, que são negadas pela não titulação, como pela

baixa comercialização de imóveis no mercado, que se limita a negociações informais, chegando à falta de arrecadação tributária, por não haver um fato gerador legalizado.

Doutro lado, com a implantação da Reurb, e em especial a Reurb-S, o aumento de arrecadação tributária, que também faz parte do contexto maior de aumento de circulação de capital e renda, se dará de maneira notável. Tributos que tem relação direta com fato gerador ligado a imóveis, como o IPTU, o ITBI, ITCMD e as chamadas Contribuições de Melhoria, serão impactados positivamente, com aumento em sua arrecadação. Ainda, outros tributos, poderão sofrer aumento de arrecadação, a exemplo do ICMS, do IPI e do ISS.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, que atende pela sigla de IPTU, é tributo de competência dos Municípios e do Distrito Federal e, nos termos da previsão contida no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional "tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município" (BRASIL, 1966). Ademais, o IPTU tem sua incidência justificada, uma vez dotado o núcleo urbano de "equipamentos que ensejam ao homem condições de habitação, trabalho, educação, transporte, segurança, assistência e recreação" (VENTURA, 2015, p. 28). Assim, embora a titulação não seja requisito à incidência de tal tributo, com a consecução do domínio, conferido pela Reurb-S, mais equipamentos públicos poderão ser implantados pelo poder público, criando assim a possibilidade de cobrança de tal tributo, que havia ressalvas quanto à cobrança, por diversas justificativas.

As negociações imobiliárias, que, por evidência, se tornaram mais comuns e positivadas mediante a transferência por escritura pública ou título análogo, se operam mediante a incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos. O ITBI, aliás, talvez seja o tributo que mais será atingido pela legalização dominial imobiliária, através das Regularizações Fundiárias de Interesse Social.

Referido tributo tem como sujeito ativo o Município, nos termos de previsão contida no art. 156, inciso II da Constituição Federal (BRASIL, 1988). As transmissões onerosas são as mais comuns de serem vistas e, com a titulação imobiliária, se mostram como uma importante fonte de arrecadação pelos municípios e Distrito Federal, que tributam as mesmas, tendo por base o valor venal de mercado dos imóveis.

Com as transmissões a título gratuito, outro tributo poderá ser cobrado pelos sujeitos ativos Estados e Distrito Federal: O ITCD, ou seja, Imposto sobre a Transmissão *Causa Mortis* e Doação. Esse, é imputável a transmissões *causa mortis* ou entre vivos, por doação. No primeiro caso, se dará quando do falecimento do titular do domínio imobiliário, momento em que se torna necessário o processamento do inventário. Por outra vertente, nas transmissões por

doação, muito comuns em planejamentos familiares, inclusive para evitar de o bem ter que ser levado a inventário, incide também o ITCD.

De outra vertente, na medida em que o poder público opere melhorias no núcleo urbano, agora regularizado, abre-se caminho para a incidência e cobrança das contribuições de melhoria, que se justificam pelo acréscimo de valor a imóveis, que se localizem em áreas, que foram beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas. Seus sujeitos ativos são a União, Estados, Distrito Federal e Municípios e o sujeito passivo é o proprietário tabular do imóvel, a depender de qual ente foi o responsável pela obra pública que ensejou sua cobrança. (BRASIL, 1967).

Outros tributos, que não tenham relação direta com bens imóveis, poderão sofrer influência da efetivação de Regularizações Fundiárias de Interesse Social. A maior circulação de riquezas, tende a levar ao aumento da prestação de serviços, em decorrência de maior movimentação de recursos. Assim, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, possivelmente terá sua arrecadação afetada. O mesmo, que tem como sujeito ativo os municípios e o Distrito Federal, possui alíquota variável entre 2% e 5%, e fato gerador imputável à prestação de serviços, previstos em lista anexa à Lei Complementar nº 116/2003 (BRASIL, 2003).

Com a titulação, e consequente aumento do poder aquisitivo da população local, em decorrência da mercantilização imobiliária formal, como já dito, a aquisição de bens de consumo, tende a aumentar. Dentre tais bens de consumo, os veículos automotores tendem a ser um ativo atrativo. O IPVA – Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores, a cargo dos estados e do Distrito Federal, tem como fato gerador a propriedade de veículos automotores, conforme previsão contida no art. 155, inciso III da Constituição Federal e, nos termos da redação do art. 158, inciso III da referida carta, 50% da arrecadação do referido tributo pelos estados, caberá aos municípios onde o veículo esteja licenciado (BRASIL, 1988).

De outro lado, outros tributos, a exemplo do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e sobre a prestação de Serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, mencionado pela sigla “ICMS”. O mesmo, de competência dos Estados e do Distrito Federal, tem parte de sua arrecadação distribuída aos municípios, na proporção de 25% da arrecadação, conforme reza o art. 158, inciso IV da magna carta (BRASIL, 1988).

Seguindo esse raciocínio, outros tributos, a serem citados, a exemplo do Imposto sobre Produtos Industrializados, conhecido como IPI, a cargo da União (BRASIL, 1988), e cuja influência da regularização imobiliária, tende a se notar a médio e longo prazo. O certo é que, com a legalização de imóveis, promovida pela Reurb-S, a valorização dos mesmos, bem como

a sua transmissão, beneficia diretamente e indiretamente à população envolvida, bem como à coletividade e os entes tributantes, com possibilidade de melhorias de infraestruturas em vários aspectos louváveis, que poderão ser levadas pelos entes tributantes ao alcance de todos, trazendo benefícios de todas as montas.

5.2 A valorização imobiliária e a condição de capital vivo

Como já foi dito alhures, a consecução da Reurb-S, dará ao núcleo informal agora regularizado, uma série de oportunidades, que vão trazer fomento à economia local, atingindo diversos setores da economia. O aumento de postos de emprego, de arrecadação tributária, bem como de mercantilização de bens de consumo e até mesmo de imóveis, tende a ser exponencial, na medida em que os imóveis vão sendo regularizados.

A valorização dos imóveis regularizados, também é uma lógica que, praticamente acompanha a Reurb-S. Uma vez valorizados os imóveis, maior riqueza será apurada e maior será o capital circulante em decorrência da comercialização dos imóveis, que agora são capital vivo, em revés ao capital morto, sem titulação, marcado pelas características da informalidade que assola os imóveis irregulares.

Nesse sentido, e lembrando da perspectiva envolvendo indicadores econômicos, Karine Maria Marçal, Márcio Rosa Portes e Raquel Soares de Souza Randi, lembram:

> Sobre a perspectiva do desenvolvimento econômico, o procedimento contribui para sua valorização imobiliária, atrai mais investimentos do mercado e proporciona o retorno dos gastos públicos. A concepção de desenvolvimento urbano está relacionada a ocupação do solo urbano de forma sustentável, mantendo um ambiente ecologicamente equilibrado e cumprindo a função social da cidade. Sobre o ponto de vista social, o desenvolvimento é o alcance dos direitos fundamentais e outros importantes para conferir cidadania a um indivíduo.
> Durante muito tempo a palavra desenvolvimento foi atribuída a um contexto de prospecção econômica relacionado a expansão urbana, concentração de equipamentos urbanos, disponibilidade de serviços e melhoria de índices socioeconômicos, tais como Renda Per Capita, Produto Interno Bruto (PIB), Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). Na contemporaneidade, essa concepção está sendo ampliada para uma visão sistêmica que pressupõe a inclusão de leituras ambientais, sociais e culturais. (MARÇAL, PORTES e RANDI, 2020, p. 44).

Havendo melhor uso do solo urbano, com regularização do núcleo urbano, o poder público estará autorizado a utilizar investimentos os mais diversos, dando à população local melhor qualidade de vida, que acompanha a sensação de pertencimento e de empoderamento, decorrentes da regularização de seus imóveis. A melhor utilização dos recursos naturais,

envolvendo a ocupação do solo, será capaz de esboçar contornos sociais e culturais que vangloriam o instituto.

Em um país onde estima-se que 40% dos imóveis não são titulados, a regularização gera ativos imobiliários que promovem a circulação de riquezas, inclusive com a possibilidade de acesso a linhas de crédito imobiliário, com juros subsidiados, agora ao alcance dos proprietários. Em uma visão tripartite, a regularização desses imóveis legaliza a posse, com finalidade de moradia, através da titulação, melhora o ambiente urbano do núcleo regularizado, melhorando condições de sustentabilidade do mesmo e promove o resgate ético, trazendo cidadania àqueles que se encontravam à margem da legalidade imobiliária, na condição de segregados (MALHEIROS, 2018, p. 145).

Rafael Taranto Malheiros, em complemento ao que foi dito acima, chama atenção para a força da titulação imobiliária e suas características, que se tornam mais perceptíveis com o registro imobiliário, que teve facilitação apregoada com a edição da lei nº 13.465/2017:

> Todavia, não se deve perder de vista que, enquanto não registrada, a propriedade imobiliária estará fora de circulação, inapta a produzir riqueza, limitando negócios, como se viu, a pessoas conhecidas, apenas em âmbito obrigacional. A intenção do legislador foi facilitar o registro imobiliário em favor do adquirente da propriedade habitacional. Emerge daí a força do registro de imóveis como um dos autênticos catalisadores do desenvolvimento econômico. (MALHEIROS, 2018, p. 145).

Em complemento, a titulação imobiliária traz consigo características de aptidão à mercantilização, que se notarão e trarão consequências ávidas ao núcleo regularizado e à população local, com bem e em poucas palavras, sabiamente destoam Eduardo Vieira e Marlene Kempfer:

> Os imóveis existentes nos loteamentos informais encontram-se exatamente na situação de capital morto. São frações ideais irregulares e desprovidas de título de propriedade (e por isso mesmo negociadas por preços abaixo daqueles das propriedades regularizadas), razão pela qual estão sujeitas a inúmeras limitações: não podem ser usadas na forma de garantia real em operações de crédito; sujeitam-se a restrições quanto à obtenção de licenças dos órgãos públicos para construção de edificações e benfeitorias; não podem ser formalmente alienadas, dentre outros entraves.
> Trata-se de um sério problema socioeconômico. Há elevado custo econômico oriundo da ocupação irregular do solo urbano, a qual tem impacto no desenvolvimento sustentável da cidade e na economia. Propriedade irregular, para fins jurídicos, não é bem imóvel, possuindo, assim, conteúdo econômico subdimensionado. Sua reprodução na urbanização anômala levada a cabo no Brasil contribui para a manutenção da situação de pobreza e exclusão social a que estão submetidas as populações que vivem nos loteamentos informais.
> Além de todos os benefícios sociais, urbanísticos e ambientais decorrentes da regularização dos loteamentos ilegais e/ou clandestinos, não se pode ignorar a importância do aspecto jurídico da regularização fundiária para a economia e,

> também, individualmente para os proprietários de imóveis situados em ocupações informais. O imóvel juridicamente regularizado passa a existir formalmente, tornando-se um ativo em relação à economia e um bem no que diz respeito ao acervo patrimonial de seu proprietário.
> Incorporado ao mundo jurídico mediante regularização, ao imóvel é acrescido valor de mercado e ampliado o leque de opções de operações em que o seu proprietário pode empregá-lo. Torna-se possível oferecê-lo em garantia para operações de crédito, transformar-lhe em ponto de comércio formal junto à municipalidade com a obtenção de alvará de licença ou constituir direitos reais sobre ele, por exemplo. (VIEIRA e KEMPFER, 2021, p. 153).

Com um endereço e inscrição imobiliária oficiais, o imóvel será um bem atrativo ao mercado formal. Além disso, seu proprietário (e não mais posseiro ou detentor), tem ao seu alcance oportunidades até então inexistentes ou mesmo inimagináveis. No balcão de negócios imobiliários, agora haverá o bem regularizado, não mais à margem da formalidade, que se incorpora à realidade brasileira, oportunizando negociações e percepção de pertencimento e exercício da cidadania aos seus titulares.

6 CONCLUSÃO

Em meio a tantos problemas habitacionais existentes no Brasil, que cada vez mais é assolado por nascimento de novos núcleos urbanos informais, implantados em decorrência da necessidade da população, que clama por moradia digna, garantida pelo texto constitucional, a Reurb-S se demonstra uma solução hábil a se garantir à população envolvida, moradia digna, ou pelo menos, condições de se buscar a dignidade, em lares que existiam sem titulação. Nesse contexto, a necessidade de dar às pessoas a realização do sonho da moradia titulada é alcançada, em grande parte, pela Regularização Fundiária de Interesse Social.

Os bens imóveis, que outrora seguiam seu curso à margem da legalização, portanto, sem existir no mercado formal, passam da condição de capital morto, à esteira de capital vivo (SOTO, s.d.). Uma vez inscritos no fólio registral imobiliário, se tornam ativos circulantes, compatíveis com as regras do mercado formal imobiliário, que requer imóveis lastreados por uma matriz registral, representada no país pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

A Reurb-S, certamente, não é a solução para o problema da moradia no país, mas é um remédio que, se bem ministrado, em muito ajudará, com o passar dos anos. Além disso, é inegável que a mesma traz ao núcleo urbano em que inserida, aumento de arrecadação tributária, além de crescimento na circulação de capital e renda. As mudanças na economia se tornam até evidentes, quando se observa a gama de oportunidades que a Regularização Fundiária de Interesse Social trará à população local.

O imóvel regularizado, fora da informalidade, se torna apto a ser usado como garantia no sistema bancário, que possui uma gama de linhas de crédito disponíveis e que se colocam ao alcance daqueles que possuem o domínio imobiliário. Dito bem, pode ser usado em garantia para sua própria aquisição por terceiros ou até mesmo usado para levantamento de recursos disponíveis aptos a se promover melhorias no imóvel.

A problemática foi apresentada de maneira concreta no documentário De Quem é a Terra, destacando a importância de mecanismos eficientes para a regularização fundiária de propriedades no país, assegurando, sobretudo, a dignidade humana.

Nesse viés, é de suma importância que a legislação urbanística até então consolidada, bem como a que ainda está por vir, dê ênfase à implantação, bem como à garantia de efetivação, beneficiando às camadas mais pobres da população, de Regularizações Fundiárias de Interesse Social, que ajudam a sociedade, na inclusão social e na busca por eliminação de disparidade de riquezas, característica marcante na sociedade capitalista atual.

Essa já contribuiu e, com certeza, em muito irá contribuir para que se materialize o direito constitucional à moradia, bem como se dê oportunidades às classes sociais menos favorecidas, que terão ao seu alcance oportunidades econômicas garantidas pela circulação de renda no meio social em que vivem, com recursos públicos mais aferíveis à população local, garantidos pela ótica da legalização imobiliária e da saída dos imóveis do obscuro mundo da informalidade.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Lei 13.465/17 (Parte VI):** desmistificando a Reurb. Migalhas, Migalhas de peso, 4 set. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/264717/lei-13-465-17--parte-vi---desmistificando-a-reurb>. Acesso em: 17 set. 2022.

BARRA, Willian do Amaral. **Uma análise sobre as novas modalidades de financiamento imobiliário**. 2020. 102f. Dissertação (Mestrado em Matemática) – Universidade Federal de Goiás. Goiânia, p. 42-43.

BRASIL, Banco Central do. **Resolução 4.676, de 31 de julho de 2018**. Dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?numero=4676&tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 05 out. 2022.

BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Brasília, DF, Senado, 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 28 set. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 02 out. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 195 de 24 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre a cobrança da contribuição de melhoria. Brasília, DF, Senado, 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0195.htm>. Acesso em: 07 out. 2022.

BRASIL. **Lei Complementar 116 de 31 de julho de 2003**. Brasília, DF, Senado, 2003. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LCP/Lcp116.htm#art10>. Acesso em: 13 out. 2022.

BRASIL. **Lei 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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 02 out. 2022.

CUNHA, M. F. F. **Manual de Regularização Fundiária Urbana - REURB**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Cambrige: Lincoln Institute of Land Policy, p. 6-7. 2011.

LIMA, Adriana Nogueira Vieira; SOUZA, Maria José Andrade de; TORRES, Paulo Rosa; **Direito Urbanístico:** um giro epistemológico em direção ao direito à cidade. Belo Horizonte: R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU, ano 4. n. 7, 2018, p. 63-92.

MALHEIROS, Rafael Taranto. A Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: a regularização fundiária urbana como vetor de desenvolvimento econômico. **Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central**: 2018, v. 12, n. 2, p. 136-152. Disponível em: <https://revistapgbc.bcb.gov.br/revista/article/view/956>. Acesso em: 5 out. 2022.

MARÇAL, Karine Maria, PORTES, Márcio Rosa e RANDI, Raquel Soares de Souza. Regularização Fundiária Urbana e o desenvolvimento regional. **Revista Inovação Social**: 2020; volume 2, nº 1, p. 33-51. Disponível em: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/100806/>. Acesso em: 05 out. 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. Da moradia à propriedade. In PAIVA, João Pedro Lamana *et al*. **Regularização Fundiária Urbana:** Estudos sobre a lei n.º 13.465/2017. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 29.

RANGEL, Fernanda Cavalcante. **Moradia como liberdade**. 2015. 102f. Dissertação (Mestrado em Ciências Econômicas) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro.

RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Regularização Fundiária Rural, Urbana e Direito de Laje**. Leme: Imperium Editora, 2019.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial**. 3 ed, rev. ampl. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

SOUZA, Lilian Aparecida de. **Considerações acerca da mercadoria moradia: a questão habitacional**. Espaço em revista, (s. l.) v. 18, n. 2, 2017. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/espaco/article/view/41640>. Acesso em 06 out. 2022.

TERRA NOVA. **De Quem é a Terra?** Terra Nova Regularizações Fundiárias. Disponível em: <https://grupoterranova.com.br/de-quem-e-a-terra/>. Acesso em: 04 out. 2022.

UNICAMP, FAO e INCRA. **De Quem é a Terra?** Vimeo, 17 de outubro de 2017. Disponível em: < https://vimeo.com/217099579>. Acesso em: 04 out. 2022.

VENTURA, Pedro Augusto Rodrigues Braga. Incidência do IPTU sobre a posse: cobrança de IPTU no condomínio Ville de Montagne. Monografia de especialização (Especialização) – Instituto Brasileiro de Direito Público - IDP, Brasília, 2015. 54 f. Repositório Institucional do IDP. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br//handle/123456789/3267>. Acesso em: 07 out. 2022.

VIEIRA, Eduardo, KEMPFER, Marlene. A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização da propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável. **Direito e Desenvolvimento**: 2021, v. 12, n. 1, p. 145-157. Disponível em: <https://periodicos.unipe.edu.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/1368>. Acesso em: 01 out. 2022.