



III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS  
Salvador - BA - Brasil

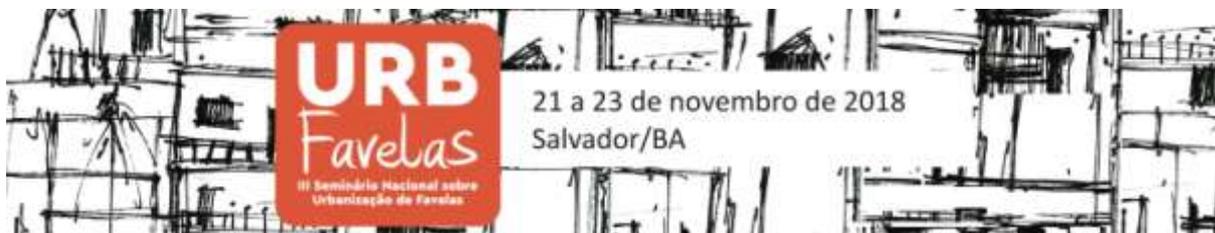
---

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PAC NA ÁREA DE MARIA CRISTINA PELA NOVA LEI  
13.465/2017 - MUNICÍPIO DE MESQUITA

**Maria Olinda de Souza Sampaio** (Universidade Geraldo Di Biasi) - [correio.mosaico@gmail.com](mailto:correio.mosaico@gmail.com)  
*Doutoranda em Projetos*

**Roberta Bernardi Athayde** (Mosaico Consultoria) - [r.athayde@hotmail.com](mailto:r.athayde@hotmail.com)  
*Mestranda em Direito*

**Isanda Souza da Silva** (Universidade Geraldo Di Biasi) - [isandass@yahoo.com.br](mailto:isandass@yahoo.com.br)  
*Especialista em Arquitetura e Urbanismo*



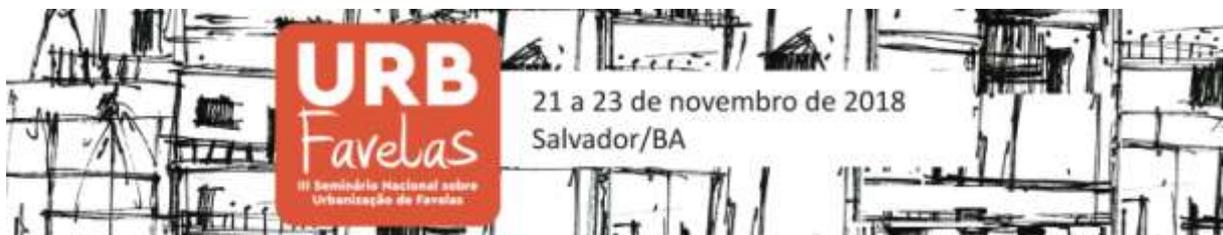
## **ST-4: A Nova Lei de Regularização Fundiária**

### **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PAC NA ÁREA DE MARIA CRISTINA PELA NOVA LEI 13.465/2017 - MUNICÍPIO DE MESQUITA**

#### **RESUMO**

A Regularização Fundiária nas obras do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento do Ministério das Cidades, tem se mostrado ineficiente, pois os municípios não possuem uma secretaria específica que cuide da área. A maioria dos municípios de pequeno porte possuem essas secretarias agrupadas e isso que poderia ser uma grande ajuda na aprovação desses projetos, acaba se tornando difícil o entendimento entre secretarias. O estudo de caso apresentado faz parte dos projetos iniciais do PAC, quando a regularização fundiária era parte do contrato de obras, vinculando a regularização fundiária ao contratado da execução das obras. Assim, nem sempre havia uma regularidade no projeto de regularização fundiária, pois a empresa das obras nem sempre segue uma linearidade de execução, tem contrato suspenso, aditivos de prorrogação e outras situações que limitam a atuação. O contrato da Área de Maria Cristina passou por todas essas fases e se prolongou de 2014, quando do início das obras, até a data atual (2018). Juntou-se ainda a dificuldade com o Registro de Imóveis da região e a mudança da Lei Federal 11.977, para a Lei Federal de Regularização Fundiária, 13.465 de 11 de julho de 2017 criando novos instrumentos para a regularização.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária Urbana. PAC - Programa de Aceleração do Crescimento. Regularização Urbanística.



Maria Olinda Sampaio  
Roberta Bernardi Athayde  
Isanda Souza da Silva

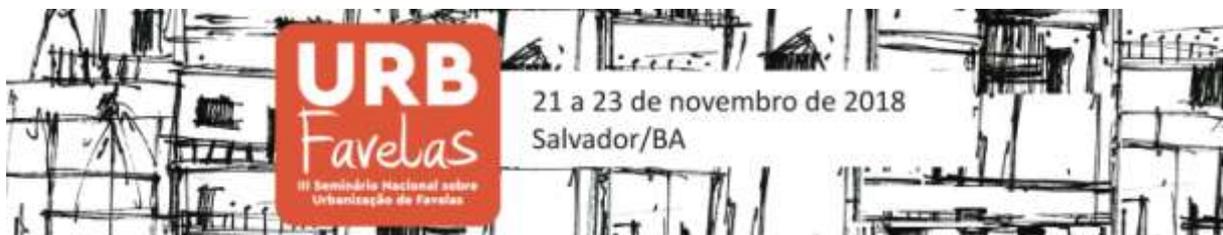
## 1 INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana é uma das principais diretrizes da política habitacional definida pelo Ministério das Cidades. Trata-se de um programa que, para resolver uma situação de conflito (a informalidade), reconhece direitos e situações consolidadas no tempo, cujo raio de impacto é sentido dentro e fora do assentamento. Sua essência é a mudança de *olhar* do Poder Público que se volta para o *reconhecimento* do direito dos ocupantes de assentamentos informais dos centros urbanos à moradia digna e à segurança de posse.

O PAC - Programa de Aceleração do Crescimento trouxe junto essa questão da regularidade urbana e dessa forma todos os contratos tiveram o projeto de regularização fundiária incluído nas áreas de intervenção por ele abrangidas.

O loteamento Parque Maria Cristina iniciou esse processo em 2014, e teve dificuldades junto ao Cartório de Registro de Imóveis (2º RGI - Mesquita), para a liberação de certidões de ônus reais dos lotes envolvidos no projeto. Desde o início do projeto contatou-se este RGI para realização da pesquisa fundiária, mas não houve a cooperação desejada e com isso somente em 2017 conseguimos, com a ajuda da Corregedoria de Justiça, um comprometimento deste 2º RGI-Mesquita na busca de registros na área de intervenção. Juntou-se ainda a modificação da lei 11.977/2009, substituída pela atual 13.465/2017, que incorporou diversas modificações.

Dessa forma parte do trabalho apresentado anteriormente à CAIXA teve de ser revisto, pois passou-se a utilizar o novo instrumento de REURB-S, dado pela nova Lei 13.465/2017, que por ser um instrumento novo necessitou do aval da Procuradoria Geral do Município para dar parecer do procedimento que deveria ser seguido. Essa consulta foi feita formalmente pela SEMMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, e assim a área de intervenção foi classificada como modalidade REURB-S através do Decreto nº 2.282 de 09/05/2018. Dessa forma pudemos dar continuidade ao processo de regularização da área.



## 2. A Lei 13.465/2017

A nova lei incorporou as demais legislações existentes nessa área, alterando ou revogando diversos artigos.

"**Art. 1º** - Esta Lei 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; e dá outras providências."

Assim, o TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS - Seção I - Da Regularização Fundiária Urbana, da referida lei, em seu artigo nono institui as normas e objetivos de sua utilização:

**Art. 9º** Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**§ 1º** Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. [Ver tópico](#)

**§ 2º** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 10.** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

**I**- identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

**II** - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

**III** - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

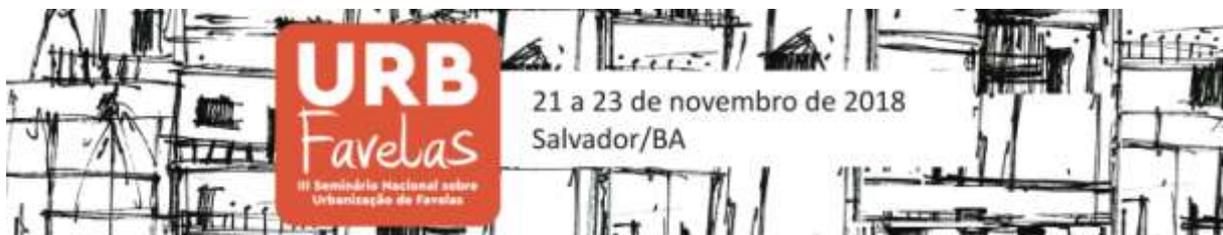
**IV** - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

**V**- estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

**VI**- garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

**VII**- garantir a efetivação da função social da propriedade;

**VIII**- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;



**IX** - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo

**X** - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

**XI** - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

**XII** - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Artigo 11, **§ 1º** Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios

**Art. 12.** A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

Trouxe diversas alterações à anterior, criou o instrumento da REUB-S que pode substituir a ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social e/ou prescindir dela. O novo instrumento compreende duas modalidades: a REURB-S (de interesse social) e a REURB-E (interesse específico), conforme artigo 13.

**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.

O procedimento do Auto de Demarcação Urbanística:

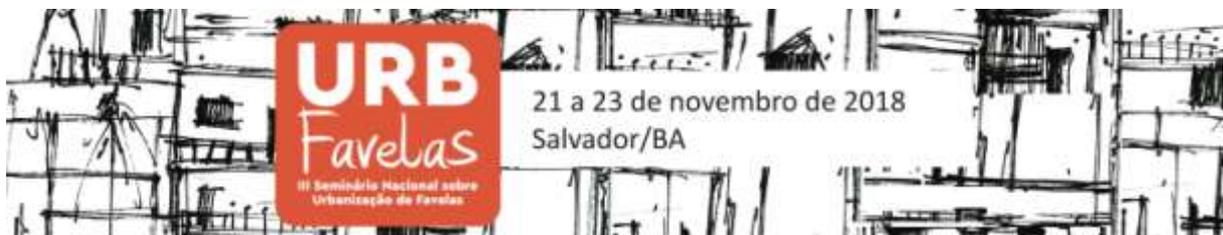
**Art. 19.** O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**§ 1º** O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

**II** - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

**Art. 20.** O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.



**Art. 22.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

#### Fases da REURB:

**Art. 28.** A Reurb obedecerá às seguintes fases:

**I** - requerimento dos legitimados;

**II** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

**III** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**IV** - saneamento do processo administrativo;

**V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

**VI** - expedição da CRF pelo Município; e

**VII** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Parágrafo único.** Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

#### Competência para aprovação:

**Art. 33.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art. 37.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

#### A Certidão de Regularização Fundiária (CRF):

**Art. 41.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** - o nome do núcleo urbano regularizado;

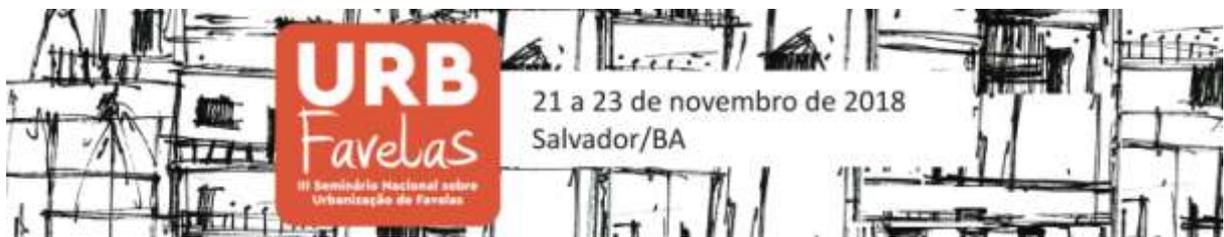
**II** - a localização;

**III** - a modalidade da regularização;

**IV** - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

**V** - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VI** - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.



### 3. O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

O projeto de execução das obras teve início em 2007 e contemplou diversas ruas da localidade Maria Cristina. A regularização fundiária teve início em 2014, segundo a metodologia de trabalho apresentada no Termo de Referência do Edital.

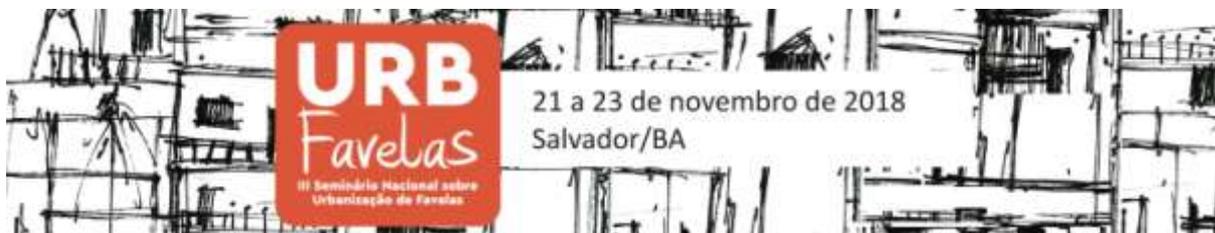
Foram desenvolvidos os materiais de divulgação do projeto e elaboradas assembleias na área para que os moradores entendessem o projeto e o processo de regularização nas áreas atendidas pela obra. Em seguida foi realizada a etapa de qualificação dos moradores, para se conhecer os dados fundiários de Maria Cristina.

Em paralelo foi contatado o 2º RGI - Registro Geral de Imóveis do Município de Mesquita referente à área do projeto e solicitado pesquisa sobre a situação dos lotes existentes na área. Uma dificuldade neste caso, já que não houve grande interesse em fornecer os documentos que podiam e se constatou depois que existiam, para viabilizar o instrumento à época escolhido, o Auto de Demarcação pela lei 11.977/2009 e proceder ao andamento do projeto e sua finalização.

Com todas as dificuldades encontradas, registro de imóveis, mudança de prefeito e de profissionais envolvidos no processo, percorremos um longo caminho, que começou a ter algum sucesso com a ajuda da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro, que através de reunião conjunta, CAIXA, RGI e Prefeitura, chegaram a um acordo e o RGI concordou em verificar se haviam registros na área de intervenção do PAC. As certidões de ônus reais identificaram registro nas quadras 1, 3, 82 e 83. Nas demais não foram encontrados registros.

De posse dos documentos disponibilizados pelo 2º RGI - Registro Geral de Imóveis do Município de Mesquita, demos início aos trâmites dentro da prefeitura para se efetivar a regularização fundiária.

O desenvolvimento dos autos de demarcação foi elaborado já pela nova Lei Federal de Regularização Fundiária, 13.465 de 11 de julho de 2017, conforme Inciso I do parágrafo 1º do art. 19 e parágrafo 1º ao 6º do art. 20, e Provimento CNJ nº 44 de 18 de março de 2015. Bem como contemplando as diretrizes da Prefeitura, através da SEMMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.



### 3.1 Localização do Município e Área de Intervenção

Dados do Censo 2010 do IBGE indicam uma área Territorial de 41,60 Km<sup>2</sup> (**Urbana: 14,13 Km<sup>2</sup>** - Área Verde: 27,47 Km<sup>2</sup>), para uma população de 168.376 habitantes, tendo uma densidade demográfica de 4.310,48 hab/Km<sup>2</sup>. Possui 38.955 domicílios, destes 145 improvisados segundo dados da Fundação João Pinheiro. Está inserida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Figuras 1 e 2 Localização no Estado do RJ e Município de Mesquita



Fonte: Diagnóstico da área de Intervenção

Figura 3 - Bairro Rocha Sobrinho e Área de Intervenção



Fonte: Diagnóstico da área de Intervenção

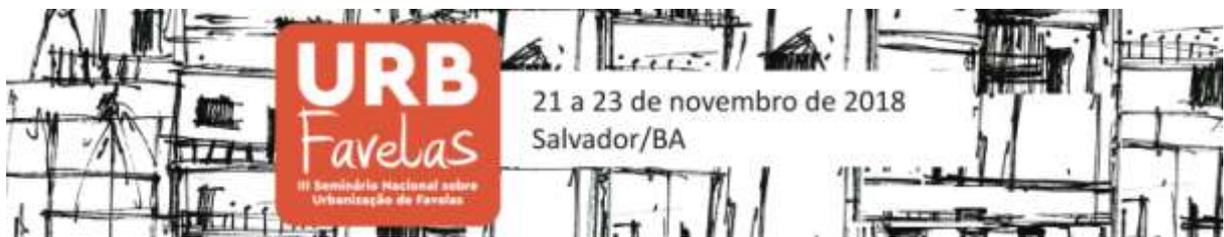
#### DADOS GERAIS

Equipamentos Urbanos: 32 Escolas Municipais, 48 Unidades de Saúde - MAIS-SUS, 05 Telecentros, 20<sup>o</sup> BPM – Batalhão de Polícia Militar e 53<sup>a</sup> DP – Delegacia de Polícia Civil. Transporte Rodoviário: 11 empresas de Ônibus Intermunicipais e 03 Linhas Alternativo/Complementar. Transporte Ferroviário Supervia: Japeri-Central do Brasil-Japeri PMM. Possui 6 Unidades Assistenciais e 4 Unidades de Geração de Trabalho e Renda.

Tabela 1 - Quantidade de domicílios do Contrato

Nome da área	Distrito/Bairro	Ano de Ocupação	Domicílios
Maria Cristina	Rocha Sobrinho	1950	301

Fonte: Edital de Licitação do Projeto de Regularização.



A área de Intervenção é proveniente de um parcelamento original (PAL29/46), no qual apresenta lotes em sua maioria de 500m<sup>2</sup>, dimensões de 50x10m, mas hoje já divididos seja por venda de parte do lote ou por divisão interna na figura de pequenas vilas. Novo PAL (27/52) foi efetuado juntando as quadras 72 e 73 e transformando-as em três novas quadras.

Figura 4 - Limite da Área de Intervenção



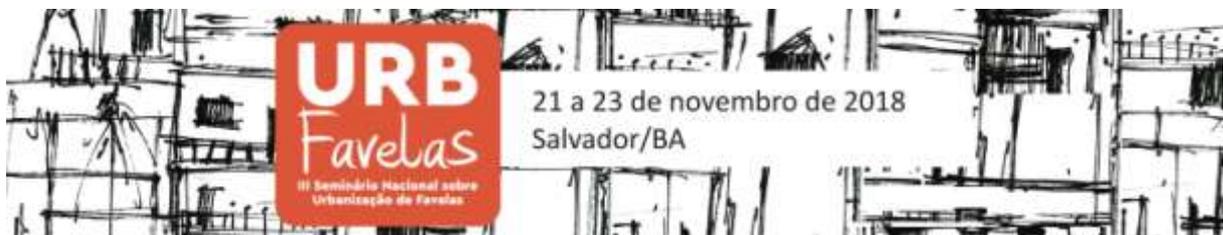
Fonte: Prefeitura e ALPHA3, produzida pela Autora.

O projeto de Urbanização da área de Maria Cristina, teve a execução de saneamento das ruas: São Salvador, Av. Coelho da Rocha (parte), Ermelinda, Inar Figueiredo, Magalhães Pinto, Dr. Carvalhaes e Dr. Álvaro Lessa.

Figuras 5 e 6 - Fotos da Placa de Obra e da rua Principal São Salvador



Fonte: ALPHA3



### **3.2 Metodologia de execução do projeto**

Para cumprimento das ações do projeto, foi estabelecido um escopo básico, que se destina a fornecer elementos técnicos para: Caracterizar; Definir; Subsidiar; Orientar; Referenciar e Consolidar a proposta de Intervenção. Esse escopo vai abranger os itens contemplados na Metodologia de Trabalho.

A metodologia do trabalho está desenvolvida de forma a contemplar a interdisciplinaridade do processo de regularização fundiária, e a integração dos setores públicos e privados envolvidos neste projeto.

Foram desenvolvidas as seguintes atividades:

#### **1 - Dimensão Social**

a) Participação da Comunidade em todas as etapas do Processo:

- Mobilização Comunitária;
- Material de Divulgação;
- Reuniões com moradores de atores da área;
- Cadastro de qualificação.

b) Identificação das Informalidades e dos Conflitos existentes:

- Identificação das lideranças comunitárias e outras das áreas de intervenção;
- Levantamento e Identificação de informalidades e conflitos;
- Levantamento socioeconômico das famílias residentes nas áreas de intervenção, com identificação dos diversos segmentos.

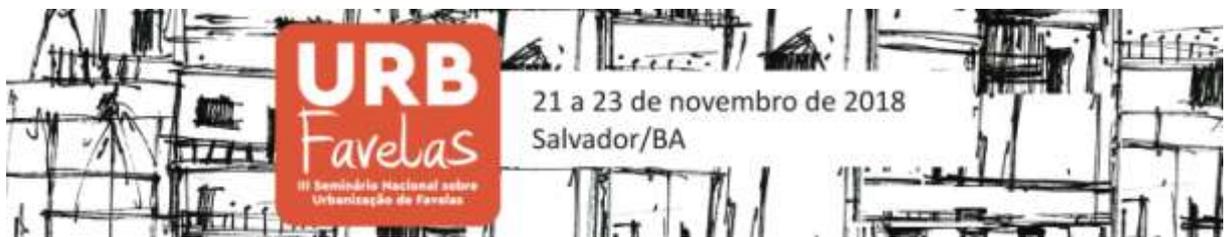
#### **2 - Dimensão Urbanística**

- Levantamento e Análise de Dados
- Elaboração do Diagnóstico Urbanístico

#### **3 - Dimensão Jurídica**

Levantamento e Análise dos Dados Jurídicos:

- Pesquisa Fundiária;
- Análise dos cadastros efetuados.



Figuras 7 e 8 - Material de Divulgação – Folder explicativo

**O que o morador deve fazer ?**

Providenciar xerox dos seguintes documentos:

- Carteira de Identidade e CPF (do casal);
- Certidão de casamento;
- Certidão de casamento e de óbito, quando for o caso;
- Certidão de nascimento dos filhos, quando for o caso;
- Documentos comprobatórios de posse - Guia do IPTU, Notas Fiscais ou Comiss das concessões de serviço, como Light e CEDAE. Contendo o endereço do imóvel a ser legalizado;
- Comprovante de renda
- Provação, quando for o caso

Ligue e agende a entrega da cópia dos Documentos acima relacionados no endereço abaixo, pois o prazo para regularização do seu lote já está valendo !

Dias e local de atendimento:

2º à 6ª feira de 09:00hs às 16:00hs

- Prédio da Dinâmica
- Telefone(s): 3767-9771

**Regularize seu imóvel, oportunidade única !**

Execução:






Prefeitura de Mesquita  
**SEMURB**  
Secretaria Municipal de Urbanismo

Regularização Fundiária do Bairro Maria Cristina



Din  
D  
Av. C

Folder frente & Folder verso

A Prefeitura Municipal de Mesquita através de convênio firmado com a Caixa Econômica Federal esta regularizando os lotes do Bairro Maria Cristina.



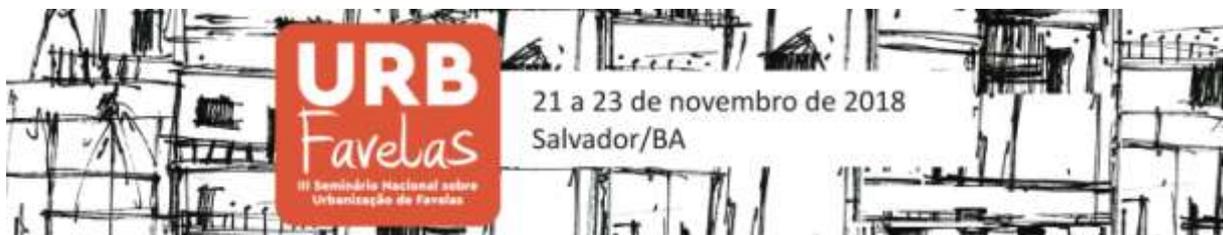
**O que é Regularização Fundiária e Urbanística?**

**Quais são as etapas da regularização?**

**Como você pode ajudar?**

O que é Regularização Fundiária e Urbanística?	Quais são as etapas da Regularização?
<p>São ações que vão promover a organização da área ocupada e a titulação dos imóveis.</p> <p style="text-align: center;"><b>É o reconhecimento do seu direito à terra e à moradia!</b></p> <p><b>Regularização Fundiária</b></p> <p>A Regularização Fundiária concede títulos de propriedade dos lotes, ela oficializa o direito a terra e a habitação que estes moradores já exercem.</p> <p><b>Regularização Urbanística</b></p> <p>A Regularização Urbanística estabelece regras para uso e ocupação das áreas, tal qual os bairros formais.</p>	<p><b>Divulgação</b></p> <p>Serão realizadas assembleias com os moradores onde todos terão a oportunidade de tirar suas dúvidas.</p> <p><b>Cadastro Social</b></p> <p>A equipe da empresa contratada pela Prefeitura visitará os moradores para obter a documentação necessária.</p> <p><b>Cadastro Físico</b></p> <p>A equipe visitará os moradores para medir e fotografar o lote e as</p> <p style="text-align: center;"><b>Principais perguntas dos moradores</b></p> <p><b>O que vai ser regularizado ?</b></p> <p>Será elaborado um PAL - Projeto Aprovado de Loteamento regularizando todos os lotes.</p> <p><b>Quais as vantagens de ser legalizado ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriza seu imóvel.</li> <li>- Possibilita financiamento junto a CEF.</li> <li>- Etc.</li> </ul>

Fonte: Produzido por Alpha 3



### **3.3 Pesquisa Fundiária e Urbanística**

Os resultados obtidos na Pesquisa Fundiária da gleba identificaram que a região conhecida como bairro Maria Cristina é originária de um parcelamento particular da construtora imobiliária Sacil Ltda. e Quintella & Cia. Ltda. (antigo loteamento Rosa Rocha) datada de 1946. Dessa forma deverá ser elaborado um novo projeto de parcelamento para futura regularização dos lotes que sofreram alteração física. Observou-se que alguns foram lembrados, outros desmembrados, modificando suas dimensões originais, por isso a necessidade de alteração.

A base de trabalho incorporou as plantas obtidas na Secretaria Municipal de Urbanismo todos os PA's e PAL's existentes com a identificação de alguns projetos de parcelamento com sobreposição de informações, motivo pelo qual a Prefeitura solicitou ao Registro Geral de Mesquita a certidão de todos os lotes, não obtendo sucesso, conforme documento anexo.

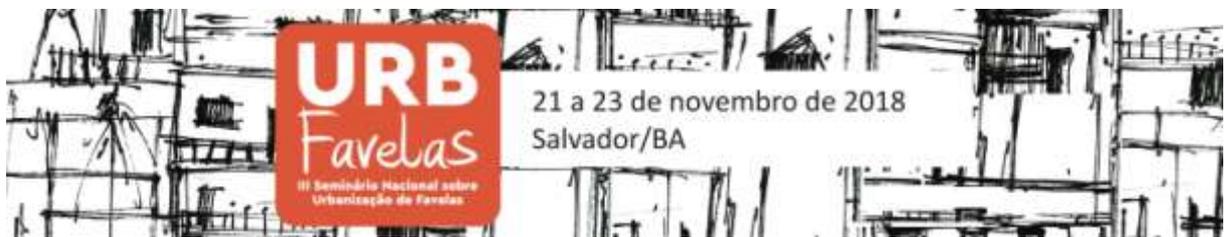
### **3.4 Critérios para elaboração dos Autos de Demarcação**

Foram definidos alguns critérios para a formulação dos autos de demarcação do loteamento Maria Cristina, de acordo com o levantamento de dados fornecido pelo cadastro de qualificação. Do total de 236 visitas na área, 173 moradores fizeram cadastro, 63 não se cadastraram (RECUSA), 139 forneceram a documentação completa e 37 precisam complementar a documentação.

Nesse Panorama adotamos os seguintes critérios:

1. O morador que informou já ter escritura não foi considerado no Auto;
2. O morador que se recusou a fazer o cadastro não foi considerado no Auto.
3. Lotes que possuem registro no 2º RGI de Mesquita não foram considerados no Auto, aqueles que coincidem com o levantamento de qualificação.
4. Lotes que possuem registro no 2º RGI de Mesquita foram considerados no Auto aqueles cujos nomes não coincidem com o levantamento de qualificação.

As Quadras 1 e 3, segundo certidões fornecidas pelo 2º RGI de Mesquita todos têm registro. Como no cadastro físico e social alguns moradores não forneceram dados pessoais, nem documentos que possam comprovar sua posse ou propriedade, mas afirmaram já ter escritura do imóvel, não foram considerados no Auto de Demarcação.



### 3.5 Condicionantes Legais

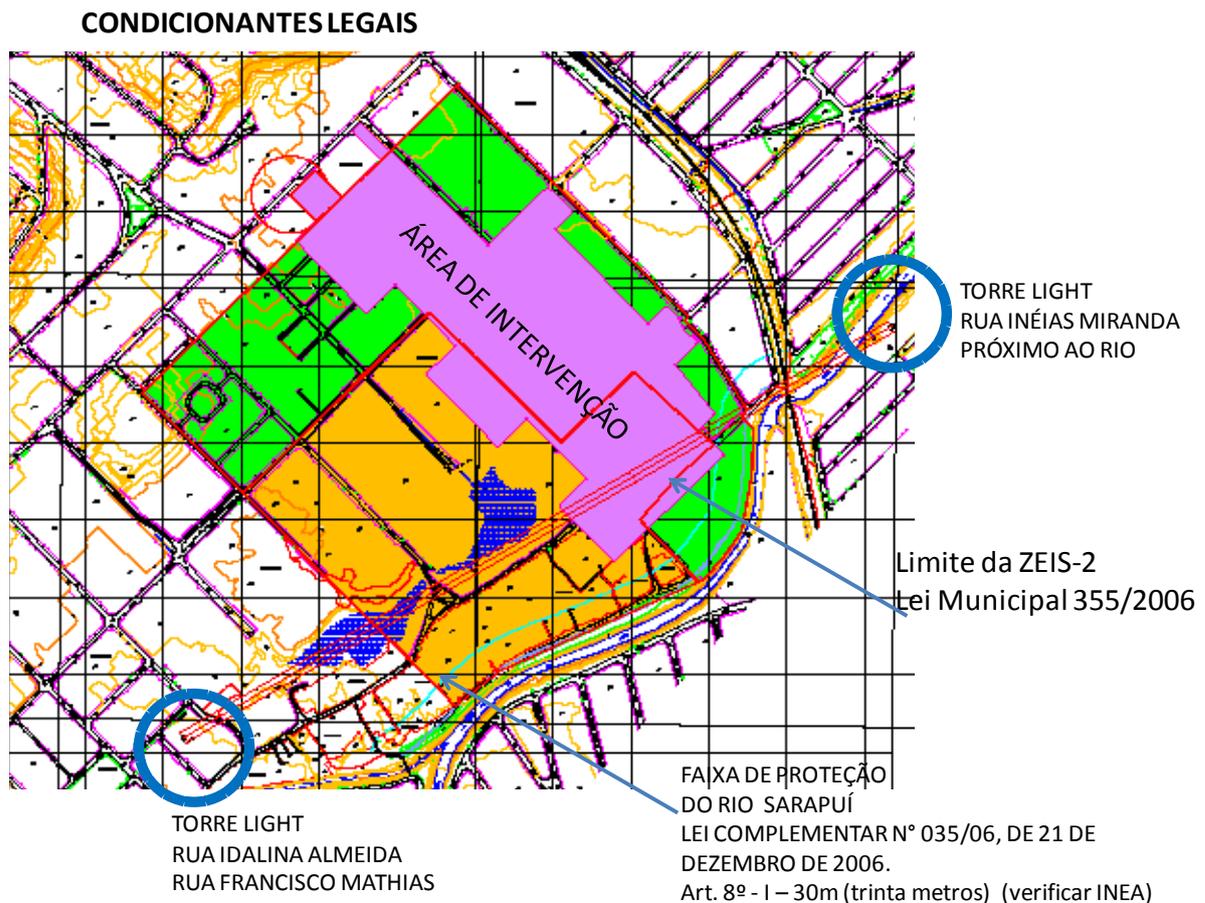
A área de intervenção foi objeto de obras de saneamento, pavimentação e drenagem nas ruas São Salvador, Ermelinda, Dr. Álvaro Lessa, Dr. Carvalhaes, Inar Figueiredo e Magalhães Pinto.

Embora não estejam precisamente situados nessas vias, existe nas proximidades uma Linha de Transmissão da Light e o Rio Sarapuí (este inserido no Projeto Iguaçu do INEA).

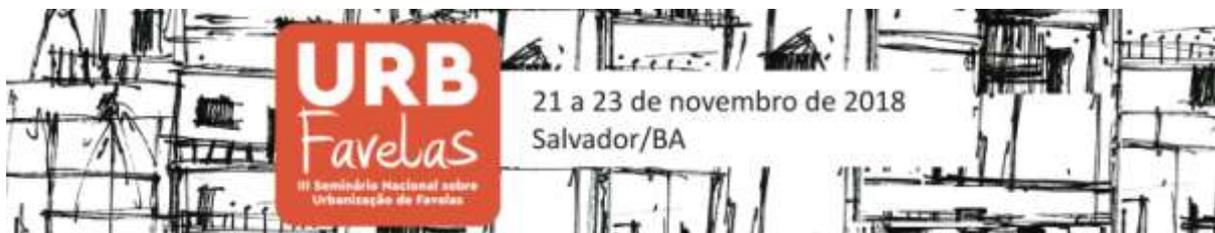
Foram feitas consultas formais aos órgãos responsáveis pela administração dessas áreas específicas, e aguardamos as devidas respostas quanto às dimensões das faixas marginais de proteção.

A área também é atingida por uma ZEIS-2, lei municipal nº 355/2006 - quadra 83.

Figura 9 - Condicionantes legais na Área de Intervenção



Fonte: Prefeitura e ALPHA3, produzida pela Autora.



### 3.5 REURB-S - Loteamento Maria Cristina

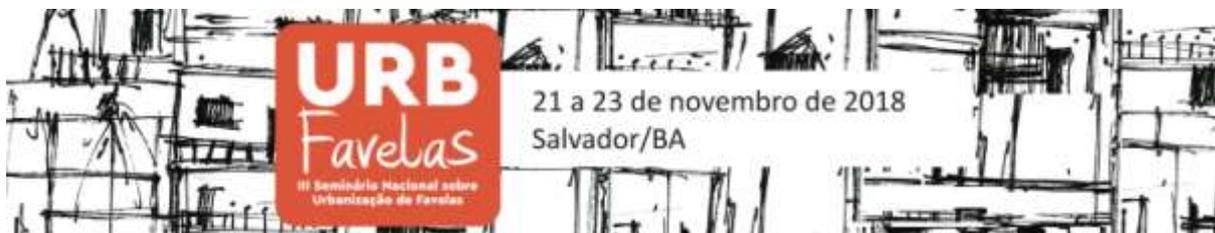
A área de intervenção foi classificada como **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S)**, pelo **Decreto 2.282 de 09 de maio 2018**, conforme dispõem os Art. 13, inciso I e Art. 30, inciso I, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017, denominada Maria Cristina, situada no bairro Rocha Sobrinho, município de Mesquita, com seus limites constantes do Anexo I do Decreto. Conforme figura abaixo.

Figura 10 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - Limite da REURB-S de Maria Cristina



Fonte: Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Mesquita - 09/05/2018





## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A aplicação da nova lei (13.465/2017), tem gerado muita polêmica nas áreas do direito e do urbanismo, mas vem sendo aplicada de acordo com os objetivos que preconiza.

Foi um longo caminho até chegar ao estágio que se encontra o projeto, quase finalização, mas com certeza até o final de 2018 estará terminado, pois o contrato do Ministério das Cidades tem um prazo até setembro para seu fechamento.

Em 2014, o próprio Ministério das Cidades entendeu que esse processo dentro do PAC tornava-se um transtorno ao desenvolvimento das atividades de regularização dos moradores nas áreas que sofreram intervenções de obras e decidiu tornar independente a cargo das prefeituras e órgãos responsáveis pela execução das obras, a elaboração de licitação e fiscalização desses contratos.

Nesta área de Maria Cristina, embora os moradores inicialmente tenham se recusado a se cadastrar e outros informando que já possuíam documentos, tivemos um bom índice de aceitação, em torno de 30% de recusas e 70% cadastros efetivados com documentos.

No caso específico, deparamos com técnicos que ajudaram a viabilizar o processo da regularização de acordo com a nova lei e se dispuseram a abraçar as dificuldades, principalmente decorrentes do 2º RGI-Mesquita, mas estão seguindo com comprometimento de finalização.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades - APOIO À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS URBANAS (PAPEL PASSADO) - <http://www.cidades.gov.br/desenvolvimento-urbano>.

\_\_\_\_\_ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 13.465/2017

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009

\_\_\_\_\_ Medida Provisória nº 2.220 de 04.09.2001

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 10.257 de 10.07.2001

Prefeitura do Município de Mesquita, [www.mesquita.rj.gov.br/](http://www.mesquita.rj.gov.br/) - Secretarias de obras  
[www.mesquita.rj.gov.br/](http://www.mesquita.rj.gov.br/) - Secretarias de urbanismo e meio ambiente