



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PRÓ-REITORIA DE EXTENSÃO E CULTURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO DA FACULDADE DE DIREITO
NÚCLEO DE ESTUDOS, PESQUISAS E EXTENSÃO
EM DIREITO DA CIDADE (NEPEC)
Descentralização de Orçamento – ERJ/SEINFRA

RELATÓRIO PARCIAL I

PROJETO NA RÉGUA:

eixo “Moradia de Direito”

2021

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO FACULDADE DE DIREITO
Programa de Pós-Graduação em Direito – PPGDir



Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade – NEPEC

Relatório Parcial I, relativo ao trimestre de Outubro a Dezembro de 2021, próprio ao eixo *Moradia de Direito* do Projeto *Na Régua*, desenvolvido por força de descentralização orçamentária, por parte do Estado do Rio de Janeiro, representado pela Secretaria Estadual de Infraestrutura e Obras - SEINFRA, para a Universidade do Estado do Rio de Janeiro. apresentado à sua Pró-Reitoria de Extensão e Cultura – PR-3, da Reitoria.

**COORDENAÇÃO-GERAL DO PROJETO NA RÉGUA &
COORDENAÇÃO-ESPECÍFICA DO EIXO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA –
MORADIA DE DIREITO**
Professora Arícia Fernandes Correia

**Rio de Janeiro
Dezembro/2021**

RESUMO

Trata-se de Projeto de Pesquisa e Extensão que visa à formulação de estudos e pesquisas e ao desenvolvimento de atividades de extensão voltados à consultoria jurídica da Subsecretaria de Habitação da Secretaria Estadual de Obras e Infraestrutura (Habitação/SEINFRA) do Estado do Rio de Janeiro, órgão central da Administração Direta Estadual ao qual fica vinculada a Companhia Estadual de Habitação - CEHAB, com vistas ao desenvolvimento do *Projeto Na Régua – Moradia Digna, Arquitetura Acessível*, o qual se divide em três eixos: (i) *assistência técnica* de habitação de interesse social e (ii) *melhorias habitacionais*, ambos voltados ao suprimento da deficiência de *habitabilidade* adequada das moradias populares em loteamentos clandestinos e irregulares e conjuntos habitacionais ocupados predominantemente pela população de baixa renda e (iii) *regularização fundiária*, intitulado *Moradia de Direito*, focado na pesquisa, extensão e consultoria jurídicas voltadas para a formulação de estratégias destinadas à titulação em massa de imóveis negociados com a população fluminense, que os ocupa, mas cuja titularidade ainda se encontra em nome da aludida companhia estadual de habitação. O *Projeto de Pesquisa e Extensão Na Régua – (Eixo) Moradia de Direito* também vai além da regularização fundiária *stricto sensu* de imóveis, cuja propriedade só se transmite, pela legislação brasileira, pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis, mediante titulação de seus proprietários; ele reflete sobre a Política Pública Habitacional Fluminense, sobre o planejamento urbano e arquitetônico das construções populares como formas de inclusão/exclusão no espaço urbano e sobre o papel dos Poderes Públicos na garantia do direito fundamental à moradia adequada no Brasil. O projeto se propõe a oferecer novas teses de defesa da estatal em juízo, novas metodologias administrativas e extrajudiciais de solução de conflitos fundiários e novos olhares de intervenção urbana que, *in concreto*, no plano da extensão, ofereçam oportunidades de solução e interpretação ao Poder Público Estadual, em especial, à Subsecretaria de Habitação da Secretaria de Obras e Infraestrutura (SEINFRA) do Estado do Rio de Janeiro que reúnam, numa só proposta acadêmica, a tríade da autonomia universitária de *ensino, pesquisa e extensão*, inscrita na Constituição. Um dos objetivos da consultoria jurídica na área de regularização fundiária é o de proporcionar estratégias de redução-macro de processos repetitivos e não apenas de resoluções casuísticas, que efetivamente contribuam para o aprimoramento da regularização fundiária de seus conjuntos habitacionais e loteamentos populares. Todos os estudos, pesquisas e atividades de extensão contribuirão, por sua vez, para a reflexão científica no âmbito da Linha de Pesquisa de Direito da Cidade da Pós-graduação *stricto sensu* da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, através da Pró-Reitoria de Extensão e Cultura. Ao tempo em que o Projeto de Pesquisa e Extensão *Na Régua – (Eixo) Moradia de Direito* avança sobre os desafios presentes e futuros da Secretaria de Infraestrutura e Obras do Estado do Rio de Janeiro, salda também dívidas históricas da Universidade do Estado do Rio de Janeiro com seu passado.

Palavras-Chave: Política Pública Habitacional Fluminense. Regularização Fundiária. Titulação.

ABSTRACT

This is a Research and Extension Project aimed at providing, through studies, research and extension's activities, legal advice to the Housing Suboffice of the State Office for Construction and Infrastructure (Housing/SEINFRA) of the State of Rio de Janeiro, the central body of the State Direct Administration to which the State Company of Housing – CEHAB is linked, with a view to developing the On the Ruler Project – Decent Housing, Accessible Architecture, which is divided into three axes: (i) *technical assistance* for social housing and (ii) *housing improvements*, both aimed at supplying the lack of habitability of low-income housing in clandestine and irregular subdivisions and housing complexes for the low-income population and (iii) *land regularization*, entitled *Legal Housing*, focused on research, legal extension activities and legal advice about strategies for the mass titling of properties negotiated with the population, that occupies it, from the State of Rio de Janeiro, but whose ownership is still in the name of the aforementioned state housing company. The *On the Ruler* Research and Extension Project – (axis) *Legal Housing* also goes beyond the *stricto sensu* land tenure regularization of real estate, whose ownership is only transferred, under Brazilian law, through the registration of the translational title in the Real Estate Registry, through the title of its owners; he reflects on the fluminense's Public Housing Policy, on the urban and architectural planning of popular constructions as forms of inclusion/exclusion in the urban space and on the role of Public Powers in guaranteeing the fundamental right to adequate housing in Brazil. The project proposes to offer new defense theses of the state-owned company in court, new administrative and extrajudicial methodologies for the solution of land conflicts and new views of urban intervention that, in concrete, in terms of extension, offer opportunities for solution and interpretation to the Public Power State, in particular, to the Suboffice of Housing of the Secretariat of Works and Infrastructure (SEINFRA) of the State of Rio de Janeiro, which bring together, in a single academic proposal, the triad of university autonomy in teaching, research and extension, inscribed in the Constitution. The aim is to find a way to provide macro-reduction strategies of common processes and not just case-by-case resolutions, which effectively contribute to the improvement of land regularization of its housing complexes and popular subdivisions. It also contributes for scientific reflection within the scope of the Law Research Line of the City of pós - *stricto sensu* - graduation from the Faculty of Law of the State of Rio de Janeiro's University, through the Dean of Extension and Culture. While the Research and Extension Project On the Ruler – Legal Housing advances on the present and future challenges of Suboffice of Housing of the Secretariat of Works and Infrastructure, it also settles the historical debts of the University of the State of Rio de Janeiro with its past.

Keywords: Fluminense Public Housing Policy. Land regularization. Titles.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO: Projeto <i>Na Régua</i> e seus eixos	9
2. ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA	16
2.1 Linhas de Pesquisa do eixo <i>Moradia de Direito</i>	16
2.1.1 Contratos com Garantia Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e Melhorias Habitacionais.....	16
2.1.2 Loteamentos Irregulares e Clandestinos.....	17
2.1.3 Conjuntos Habitacionais Populares.....	17
2.1.4 Inovação e Gestão Patrimonial/Territorial.....	18
2.1.5 Execuções Fiscais.....	18
2.1.6 Mediação Fundiária	18
2.1.7 Informação, Diálogo e Mídias Sociais.....	19
2.1.8 Regularização Ambiental.....	20
2.2 Metodologia da Gestão da Pesquisa.....	21
2.3 Qualificação dos Membros do Grupo de Pesquisa e Extensão.....	23
2.4 Tipologia das Regularizações Objeto do Projeto de Pesquisa e Gestão.....	24
2.4.1 Fundiária.....	24
2.4.1.1 <i>Ambiental</i>	24
2.4.2 Fiscal.....	24
2.4.3 Patrimonial/Territorial.....	24
2.5 Organograma do Grupo de Pesquisa e Extensão.....	25
2.6 Diálogos Institucionais.....	26
2.6.1 Bate-papo Jurídico 1: Mediação	26
2.6.2 Bate-papo Jurídico 2 : Regularização Fundiaria em Tramandaí.....	27
2.6.3 Bate-papo Jurídico 3 : Regularização Fundiária em Porto Alegre	27

2.7	Orientações Acadêmicas decorrentes da Pesquisa.....	28
3	MODELO DOS RELATÓRIOS PARCIAIS POR LINHAS DE PESQUISAS/RESUMOS.....	29
4	COORDENAÇÃO-GERAL.....	32
4.1	Traçado das Diretrizes Gerais e Metodologia da Pesquisa.....	32
4.2	Formação de Parcerias Estratégicas.....	32
4.3	Montagem da Infraestrutura Física do NEPEC em <i>coworking</i> com o NEPEDITH.....	33
4.4	Promoção de Informação, Diálogo e Divulgação.....	33
4.5	Lançamento Sementes LIU-CIDADE E LAHIS.....	33
4.6	Definição das Amostras.....	33
4.6.1	<i>Amostra 1</i> – Regularização Fiscal – Conjunto Pio XII	33
4.6.2	<i>Amostra 2</i> – Regularização Fundiária – Conjunto Oswaldo Cruz	33
5	PRODUTOS	34
6	MARCOS TEÓRICOS.....	37
7	CRONOGRAMAS E METAS FUTURAS.....	38
	REFERÊNCIAS.....	40
	APÊNDICES	47
	ANEXOS	204

APÊNDICES

APÊNDICE A – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 1 – CONTRATOS E MELHORIAS

APÊNDICE B – RELATÓRIO PARCIAL LINHAS 2 E 3 – CONJUNTOS E LOTEAMENTOS

APÊNDICE C – RELATÓRIO PARCIAL LINHAS 4 – EXECUÇÕES FISCAIS

APÊNDICE D – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 5 – GESTÃO TERRITORIAL

APÊNDICE E – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 6 – DIÁLOGO E MEDIAÇÃO

APÊNDICE F – RELATÓRIO PARCIAL 7 – INFORMAÇÃO E MÍDIAS SOCIAIS

ANEXOS

ANEXO I – PROJETO DE PESQUISA

ANEXO II – PLANO DE PESQUISA

ANEXO III – EXTRATO DO MODELO DE “NEGÓCIO ACADÊMICO”

ANEXO IV – CRONOGRAMA ICONOGRÁFICO DE AÇÕES FUTURAS

ANEXO V – COLETÂNEA DE ARTIGOS

ANEXO VI – NOTA TÉCNICA DA DIRETORIA FINANCEIRA DA CEHAB

ANEXO VII – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE *WEB DESIGN*

ANEXO VIII – PROJETO NEPEC *FAVELAS INTELIGENTES*

ANEXO IX - OFÍCIO DIREITO/PPGD/CIDADE/NEPEC/06/2022

ANEXO X - NOTA TÉCNICA DIREITO/PPGD/CIDADE/NEPEC/01/2022

ANEXO XI – LISTA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS ELEITOS PARA REFORMAS NO AMBITO DO PROGRAMA ESTADUAL *CASA DA GENTE*

ANEXO XII – LISTA DE EXECUÇÕES FISCAIS EM NOME DA CEHAB

1 Introdução

O *Projeto Na Régua – Moradia Digna, Arquitetura Acessível*, através do qual se realizou uma descentralização de orçamento do Estado do Rio de Janeiro para a Universidade do Estado do Rio de Janeiro, via **processo SEI-170026/002408/2021**, se divide em três eixos principais:

- (i) *assistência técnica de habitação de interesse social* e
- (ii) *melhorias habitacionais*, ambos voltados ao suprimento da deficiência de *habitabilidade adequada* das moradias populares em loteamentos clandestinos e irregulares e conjuntos habitacionais nos quais reside preponderantemente população de baixa renda e
- (iii) *regularização fundiária*, intitulado *Moradia de Direito: títulos e registros*, focado na consultoria jurídica voltada para estratégias destinadas à titulação em massa de imóveis negociados com a população fluminense, mas cuja titularidade ainda se encontra em nome da Companhia Estadual de Habitação – CEHAB, mais de meio século depois de sua criação.

Os dois primeiros eixos – o de *assistência técnica* e de *melhorias habitacionais*, que envolvem o campo da Engenharia e da Arquitetura e do Urbanismo – terão suas atividades deste primeiro trimestre de projeto descritas em Relatório Parcial próprio, enquanto as do terceiro eixo, de natureza eminentemente jurídica, sobre *regularização fundiária* (a princípio, em sentido estrito), intitulado *Moradia de Direito*, estarão contempladas neste *Relatório Parcial I – Na Régua – Moradia de Direito*, considerando-se a circunstância de a Coordenadora-Geral da pesquisa também o ser do *Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC)*, ao qual ficaram vinculadas as tarefas da área do Direito à Cidade sob o ponto de vista da Ciência Jurídica, no projeto aprovado *Na Régua*, aprovado pela Pró-Reitoria de Extensão e Cultura, com o *placet* do Magnífico Reitor da UERJ.

A regularização urbanística e fundiária¹ dos imóveis de ocupantes de conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares destinados à moradia popular, cujos registros de aquisição da propriedade encontram empecilhos burocráticos intermináveis para que escrituras sejam lavradas e venham a ser concretizados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, a despeito de eventuais gratuidades, passa por um processo prévio de pertença à cidade formal enquanto símbolo de identificação e reconhecimento do morador como cidadão e, enquanto tal, titular de cidadania e, assim, aptidão à participação da tomada de decisões acerca da cidade.

Para além da segurança da posse, deseja-se a igualdade – e a liberdade – civil; para além da urbanização, a urbanidade, o pertencimento à e o assenhoreamento da cidade; para além do viver *na* cidade, o habitar, com dignidade, *sua* casa.

Obviamente a questão da oferta ou não de moradia popular passa pelo histórico fundiário brasileiro, pelas lutas de resistência popular em relação ao direito à moradia, pela “cerca da terra”, na expressão do Advogado Popular e Procurador do Estado do Rio de Janeiro Miguel Baldez e pela vitória do Movimento Urbano nos trabalhos que levaram à promulgação da vigente Constituição, seu capítulo voltado à Política Urbana e sua preocupação reiterada com a função social da propriedade, repetida inúmeras vezes ao longo do texto constitucional, e, também, da cidade.

Com efeito, através da *despersonalização* do direito civil², a propriedade privada passou a conter, entre seus atributos, o ônus do cumprimento da respectiva função social, com a necessidade de reinterpretação do instituto através do “filtro da Constituição”³ e de seus valores

¹ É da tradição da Linha de Pesquisa de Direito à Cidade tratar a regularização fundiária em sua perspectiva *lato sensu*, que engloba as facetas urbanística e fundiária, sem falar nos aspectos ambientais, sociais, econômicos e culturais. (CORREIA, Arícia Fernandes. **Regularização fundiária urbana plena**: teoria, práxis e pesquisa sobre a regularização urbanística e fundiária brasileiras, em especial, da cidade do Rio de Janeiro. Belo Horizonte: Editar, 2017). No contexto da pesquisa em apreço, por vezes faltará à regularização fundiária plena apenas a titulação, como no caso de conjuntos habitacionais e de loteamentos irregulares, em que já exista regularização urbanística (integração urbana à cidade formal), discriminação de imóveis por matrícula e a identificação de promitentes compradores ou mutuários, de forma que nestes casos tratar-se-á de regularização fundiária *stricto sensu*. Em outros momentos, o loteamento poderá ser irregular justamente porque não preenchidos os requisitos legais à transformação da gleba em lotes ou porque não aprovado o respectivo projeto de loteamento, de modo que também faltar-lhe-á, nestes casos, a regularização urbanística. Doravante, para fins de uniformização da nomenclatura, utilizar-se-á apenas a expressão **regularização fundiária**, significando que ora será a *estrita*, ora a *plena*, o que as circunstâncias levarão o leitor a inferir qual seja.

² MATA-MACHADO, Edgar de Godói. **Contribuições ao personalismo jurídico**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

³ SCHIER, Paulo Ricardo. **Filtragem constitucional**: construindo uma nova dogmática jurídica. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 1999. Não se pode deixar de mencionar, outrossim, o contributo da perspectiva civil constitucional para a mudança da interpretação do direito civil: de um paradigma liberal, individual, para outro, constitucional, social. A propósito, tem-se como marcos teóricos, no direito comparado, Pietro Perlingieri (PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de direito civil**: introdução ao direito civil constitucional. trad. de M. C. de Cicco. Rio de Janeiro, Renovar, 1997) e, no Brasil, a obra de Gustavo Tepedino, em especial, o artigo seminal: TEPEDINO, Gustavo. *Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil*. In: **Temas de Direito**

de solidariedade, dignidade e erradicação das desigualdades. Ora, com a propriedade imobiliária voltada para as camadas de baixa renda da população fluminense – e que muitas das vezes ocupam terras públicas – não poderia ser diferente, já que seu pano de fundo é a concretização de política pública habitacional popular e o cumprimento da função social, mais do que da propriedade, da própria cidade; é a garantia, menos da regularidade reconhecida pelo Estado de uma posse ou de um domínio, do que de um lugar para morar com segurança ...

Neste sentido, este *Projeto de Pesquisa e Extensão Na Régua – eixo Moradia de Direito* visa à regularização fundiária – e, por vezes, também fiscal – dos conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares construídos pela Companhia Estadual de Habitação do Estado do Rio de Janeiro – CEHAB e ao registro da propriedade de amostra de bloco de conjunto habitacional que possa servir de estudo de caso, para fins de multiplicação para os demais cerca de 91.000 (noventa e um mil) imóveis populares negociados com a população fluminense de baixa renda, nos cinquenta e nove anos de existência da companhia estadual, que até hoje se encontram irregulares do ponto de vista registral.⁴

O projeto de pesquisa e extensão conta, todavia, com um significado muito mais profundo e especial para a história do Estado da Guanabara, do Estado do Rio de Janeiro e da Política Habitacional Fluminense, assim como desfruta de um valor simbólico inestimável para a memória da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, seja de seu *campus*, seja da alma do Programa de Pós-Graduação em Direito da Cidade da Faculdade de Direito, que neste ano de 2021, comemora suas bodas de pérola, enquanto o Estatuto da Cidade, seu vigésimo aniversário de vigência.⁵

De certa forma, a Política de Habitação Popular Fluminense é apenas uma amostra da história fundiária do Brasil, de cuja propriedade da terra as camadas populares sempre estiveram alijadas⁶, tornando esta exclusão uma dívida social que o Projeto *Na Régua – eixo Moradia*

Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. Tanto Schier quanto Tepedino já revisitaram suas obras ao longo dos últimos anos: SCHIER, Paulo Ricardo. *Novos Desafios da Filtragem Constitucional no Momento do Neoconstitucionalismo*, **A&C-Revista de Direito Administrativo & Constitucional**, 5 (20), pp. 145-165. e **TEPEDINO**, Gustavo (Coordenador) et al. **Problemas de Direito Civil – Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. e _____. **TEPEDINO**, Gustavo; **KONDER**, Carlos Nelson; **BANDEIRA**, Paula Greco. **Fundamentos de direito civil** – Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

⁴ ESTADO DO RIO DE JANEIRO. COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO. **Relatório Interno CEHAB**, 2021. Texto digitalizado.

⁵ A propósito de uma análise crítica acerca desses vinte anos do Estatuto da Cidade, confira-se a densa coletânea a seguir, organizada por um dos maiores especialistas no tema: **FERNANDES**, Edésio. (Org.) **20 ANOS DE ESTATUTO DA CIDADE: experiências e reflexões**. Distrito Federal: Observatório das Metrópoles, 2021. Disponível em <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/20-anos-do-estatuto-da-cidade-experiencias-e-reflexoes/> Acesso em: 15 Nov. 2021.

⁶ **HOLSTON**, James. **Cidadania insurgente** : disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. Trad. Claudio Carina; rev. Luísa Valentini. São Paulo : Companhia das Letras, 2013.

de Direito pretende, em parte, resgatar, não apenas do ponto vista da ciência estritamente jurídica – se é que o Direito é *Ciência* e, não, *Prudência*, como afirma Eros Grau⁷ –, mas também sob um viés acadêmico multidisciplinar, que conte com o olhar da Sociologia Urbana, da História do Direito, da Arquitetura e do Urbanismo.

O projeto também vai além da regularização fundiária *stricto sensu* de imóveis, cuja propriedade só se transmite, pela legislação brasileira, pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis, mediante titulação de seus proprietários; ele reflete sobre a política pública habitacional fluminense, sobre o planejamento urbano e arquitetônico das construções populares como formas de inclusão/exclusão no espaço urbano, sobre o papel da tributação na busca da justiça redistributiva⁸ e, principalmente, sobre o papel dos Poderes Públicos na garantia do direito fundamental à moradia adequada no Brasil, que engloba diversos elementos, entre os quais, a segurança da posse, a *habitabilidade* das construções e a adequação cultural. Busca-se, outrossim, com as atividades de extensão, um diálogo com o território que sirva como alicerce à participação popular nos processos de regularização fundiária.

O Projeto se propõe a oferecer novas reflexões acerca do tema da regularização (urbanística e) fundiária, novas teses de defesa da estatal de habitação em juízo, novas metodologias administrativas e extrajudiciais de solução de conflitos fundiários e novos olhares de intervenção urbana que, *in concreto*, ofereçam oportunidades de solução, interpretação e execução por parte do Estado do Rio de Janeiro e pela Companhia Estadual de Habitação, com a parceria de alunos de graduação e da pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro e profissionais do Direito voltados à especialidade do direito urbanístico e/ou imobiliário, que reúnam, numa só proposta acadêmica, a tríade da autonomia universitária de *ensino, pesquisa e extensão*, inscrita na Constituição.

No campo da memória institucional, o projeto também tem um papel de relevância histórica.

Numa reunião com o Reitor da UERJ, Hésio Cordeiro, e o Coordenador do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro em Direito da Cidade junto à Faculdade de Direito à época, Professor Ricardo Lira, da qual a Coordenadora-Geral deste Projeto teve o privilégio de participar quando dos albos do

⁷ GRAU, Eros Roberto. **O direito posto e o direito pressuposto**. São Paulo: Malheiros, 1996, p. 21/2, 29, 31,32, 35 e 45.

⁸ CORREIA, Arícia Fernandes. GAMA, Gustavo da. BRANDAO, Rodrigo. Beviláqua, Clovis. **Justiça Fiscal na Cidade: pela capacidade redistributiva do tributo. Seminário**. Escola da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Nov., 2018. Fórum de Direito da Cidade. Rio de Janeiro: EMERJ, 2018. Confira-se o vídeo em: www.nepec-uerj.gov.br.

Programa, que neste ano completa exatos trinta anos de existência, dele ouvi que a Universidade tinha um compromisso ético a honrar com a população fluminense, uma vez que assentara sua sede naquela que fora a Favela do Esqueleto, removida para a Vila Kennedy na década de sessenta, pelo Governador da Guanabara Carlos Lacerda, e que assim o faria através da Linha de Pesquisa de Direito da Cidade, em especial, no que tange ao tema de regularização urbanística e fundiária de favelas.

Fig.1 – Favela do Esqueleto



Foto: Favela do Esqueleto - 1953 - Arquivo Nacional

Fonte: Arquivo Nacional

A verba usada para erguer as casas populares da Vila Kennedy veio da Aliança para o Progresso, programa criado pelo então presidente americano John Kennedy⁹, que recebeu moradores que foram desalojados do Morro do Pasmado, uma extinta favela do bairro de Botafogo, das extintas Favelas da Praia e do Pinto, localizadas nos bairros do Leblon e da Lagoa, respectivamente, da Favela Maria Angu, que se situava entre Penha e Ramos, e, a partir de julho de 1965, da extinta Favela do Esqueleto, onde, posteriormente, viria a ser erguida a Universidade do Estado da Guanabara, atual Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

Conta Alex Belchior¹⁰ que:

Em caminhões paus de arara, chegavam por ruas de terra batida os ocupantes de milhares de casas, todas idênticas. Era 20 de janeiro de 1964 e começava a nascer

⁹ LIRA, Ricardo Pereira. Histórico da Exclusão na Cidade do Rio de Janeiro - Prefácio. In: CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) **Moradia e Exclusão Social na MetrÓpole**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2016.

¹⁰ BELCHIOR, Alex. Contando a história da Vila Kennedy, **Agência de Notícias das Favelas**, 8 Jul. 2016. Disponível em: <https://www.anf.org.br/conhecendo-a-historia-da-vila-kennedy/> Acesso em: 1 Abr. 2021.

um dos maiores conjuntos habitacionais do Rio: a Vila Kennedy, na Zona Oeste, com 5.054 moradias. Os novos moradores vinham de favelas de áreas centrais da cidade, como o Morro do Pasmado, em Botafogo, a Favela do Esqueleto, no Maracanã, e as comunidades da Praia de Ramos e de Maria Angu, no Subúrbio da Leopoldina. Todos que chegavam olhavam para a Estátua da Liberdade, símbolo da fundação da comunidade criada com recursos do Governo dos Estados Unidos. Mas a maioria das mulheres não conseguia dormir, preocupadas com os maridos que chegavam tarde ou nem vinham dormir em casa em função da dificuldade de transporte e a necessidade de garantir o emprego.

Tratava-se à época de uma política de remoções de favelas para locais distantes das áreas outrora ocupadas, em conjuntos habitacionais monótonos e homogêneos, desprovidos de serviços e trabalho próximos, contra as quais sempre se insurgiram os teóricos do Direito à Cidade que fundaram o Programa de Pós-Graduação em Direito da Cidade da Faculdade de Direito desta Universidade¹¹ e de seus pupilos¹² e as Políticas Públicas de Habitação Popular das décadas seguintes¹³, que neles se inspiraram, voltadas para a Regularização Fundiária Plena dos assentamentos populares em seus locais de pertencimento.

De outro turno, com o passar das décadas, outros loteamentos e conjuntos habitacionais populares construídos ou geridos pela CEHAB acabaram se tornando polos de resistência da moradia popular frente à especulação imobiliária predatória – e à discriminação social e econômica odiosa – do mercado voltado às construções destinadas à clientela de alta renda, como no exemplo emblemático do *Conjunto Habitacional da Cruzada São Sebastião*, localizado no bairro nobre do Leblon na Cidade do Rio de Janeiro.

Fig. 2 - Cruzada São Sebastião incrustada na Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro

¹¹ LIRA, Ricardo Pereira. *Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária*. In: RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. (Org.) **Estudos de Direito Constitucional e Urbanístico**: em homenagem à Prof. Magnólia Guerra. São Paulo: RCS Editora, 2007. _____. A Questão Urbano-Ambiental, **Revista da EMERJ**, v. 10, n. 38, 2007. _____. **Elementos de Direito Urbanístico**. São Paulo: Renovar, 1997. COUTINHO, Ronaldo e BONIZZATO, Luigi. (Org.) **Direito da Cidade**: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço urbano. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.

¹² Confirmam-se, entre outros: MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Legitimação de Posse**: Dos Imóveis Urbanos e o Direito à Moradia. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008. BONIZZATO, Luigi. **A Constituição Urbanística**: elementos para elaboração de uma Teoria do Direito Constitucional Urbanístico. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2010. TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse**: um confronto em torno da função social. 2ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008. CORREIA, Arícia Fernandes. **Regularização fundiária urbana sustentável**. (Org.) Belo Horizonte: Editar, 2018. _____. **Regularização fundiária urbana plena**. Belo Horizonte: Editar, 2017. _____. (Org.) **Moradia e Exclusão Social na Metrópole**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2016.

¹³ No caso do Município do Rio de Janeiro, citam-se os Programas Favela-Bairro/PROAP (Programa de Urbanização de Assentamentos Populares) em 1993, o **PAC-Favelas** em 2007 e o **Morar Carioca** em 2010.



Fonte: Folha de São Paulo, 25 Jul. 2018

Por tais razões, este **Projeto de Pesquisa e Extensão**, urdido no contexto da atual gestão, do Reitor Ricardo Lodi Ribeiro, e de sua aliança com a Administração Direta do Estado do Rio de Janeiro, vai além da pesquisa, extensão e consultoria jurídica à Secretaria Estadual de Infraestrutura e Obras do Estado do Rio de Janeiro - SEINFRA e respectiva Companhia Estadual de Habitação relativa à regularização desses loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais populares que nestes quase sessenta anos de existência ainda estão com seus processos inconclusos e seus moradores de baixa renda, não titulados: (a) *primeiro*, porque une à pesquisa e ao estudo, a extensão; (b) *segundo*, porque conta a história do Estado da Guanabara e do Estado do Rio de Janeiro *pós-fusão* pelo olhar de ex “favelados”, novos adquirentes de casas populares e moradores, entre outros locais espalhados pelo Estado, das Zonas Norte e Oeste; e, finalmente, (c) *terceiro*, porque quita uma dívida ética e social da Universidade do Estado do Rio de Janeiro para com a própria população fluminense, por meio não só do registro de todos os avanços em matéria de regularização fundiária plena sustentável que ao longo desses anos produziu mediante estudos, pesquisas, artigos científicos, dissertações, teses e livros, mas, em especial, por intermédio deste projeto, via extensão, que resgata um débito, também, para com a sua própria criação e, assim, se recria, ela mesma, para o século XXI.

2 ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA

A fim de atender aos objetivos traçados no *Projeto de Pesquisa e Extensão na Régua – eixo Moradia de Direito* (regularização fundiária) – **consultoria jurídica** acerca de: (i) legalizações de conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares perante o Cartório de Registro de Imóveis, Prefeituras Municipais e órgãos patrimoniais da União e do Estado, (ii) titulação definitiva (registro imobiliário) de cerca de 91.000 imóveis; (iii) depuração, evolução e novação de cerca de 60.000 contratos com cobertura pelo FCVS, regularizando-se cerca de 47.000 imóveis; (iv) baixa em Dívida Ativa, em diversos Municípios, das dívidas de IPTU acumuladas pela CEHAB, sendo de cerca de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) só junto à Capital; e (v) mecanismos de promoção da gestão e do controle do patrimônio imobiliário da Companhia e de sua influência territorial no âmbito do Estado do Rio de Janeiro ¹⁴–, fixaram-se, inicialmente, diversas (*Sub*) *Linhas de Pesquisa*, integradas por doutorandos e mestrandos de Direito da Cidade, bem como profissionais cuja *expertise* se encontra voltada para temas urbanísticos e de direito imobiliário, além de alunos da graduação do curso de Direito da UERJ, sob coordenação-geral da professora-coordenadora, através do Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC), quais sejam:

2.1 Linhas de Pesquisa do Eixo *Moradia de Direito*

2.1.1 Contratos com Garantia Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e Melhorias Habitacionais

Trata dos contratos de financiamento de habitação popular, negociados pela CEHAB, cujo saldo seria quitado pelo FCVS, junto à Caixa Econômica Federal, e não o foi, de modo que a companhia estadual teria direito à novação do contrato e recebimento do crédito em títulos do tesouro nacional, o que serviria para o financiamento de melhorias habitacionais.

Era dedicado inicialmente apenas aos contratos de mútuo com garantia FCVS, mas

¹⁴ ESTADO DO RIO DE JANEIRO. CEHAB. **Demandas junto à UERJ formuladas pela Diretoria Jurídica da CEHAB**, Mar. 2020. Texto datilografado.

a eles também se incorporou, de forma acessória, mas também, autônoma, o tema das melhorias habitacionais, enquanto elemento, neste caso, que compõe o conceito de regularização urbanística, parte da regularização fundiária plena.¹⁵

*Essa incorporação se dá em virtude de o Projeto **Na Régua** possuir três eixos: regularização fundiária, assistência técnica de habitação popular e melhorias habitacionais, de modo que haverá dados primários que poderão ser pensados pela Academia com vistas ao aprimoramento da Política Pública.*

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice A**.*

2.1.2 Loteamentos Irregulares e Clandestinos

Voltava-se para a regularização urbanística e fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos pelos quais de alguma forma o ERJ ou a CEHAB teriam ficado encarregados, diferenciando-se da regularização fundiária a princípio stricto sensu dos conjuntos habitacionais.

Dada a possibilidade de disciplina da regularização de loteamentos irregulares e clandestinos e de conjuntos habitacionais num mesmo diploma regulamentar, a Linha acabou se unindo à de Conjuntos Habitacionais.

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice B**.*

2.1.3 Conjuntos Habitacionais Populares

Voltava-se para a regularização fundiária a princípio stricto sensu dos conjuntos habitacionais construídos/geridos pela CEHAB, diferenciando-se da regularização necessariamente urbanística e fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos pelos quais de alguma forma o ERJ ou a CEHAB teriam ficado encarregados.

Dada a possibilidade de disciplina da regularização de loteamentos irregulares e clandestinos e de conjuntos habitacionais num mesmo diploma regulamentar, a Linha acabou se unindo à de Loteamentos Irregulares.

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice B**.*

¹⁵ CORREIA, Arícia Fernandes. BORGES, Allan. e MOTTA., Rafael. *Melhorias Habitacionais e Assistência Técnica Popular: facetas da regularização urbanística*. In: CORREIA, Arícia Fernandes. **Moradia de Direito: Projeto Na Régua – Vol. 1**. Rio de Janeiro: Institutus. 2022. (no prelo)

2.1.4 Inovação e Gestão Patrimonial/Territorial

*Tem por objetivos criar o arcabouço do **Laboratório de Inovação Urbana- LIU Cidade**, através do qual se pretende aliar o trato da questão urbana ao uso da tecnologia a favor de atividades de extensão voltadas diretamente para o cidadão, assim como se valer de instrumentos como o Sistema de Informações Urbanas (SIURB), gerido pelo Instituto Pereira Passos da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, e as redes de big data disponíveis on line para a gestão territorial dos conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares do ERJ e da CEHAB, de modo a permitir a construção de uma política pública de regularização fundiária fluminense georreferenciada e canais diretos de diálogo e produção com o território.*

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice C**.*

2.1.5 Execuções Fiscais

Volta-se à regularização registral de imóveis, que ainda estão no nome da CEHAB, em nome de seus reais possuidores, através de decisões judiciais tomadas, unilateralmente ou mediante transação, no bojo de execuções fiscais ajuizadas em face da companhia estadual que já montariam, só na Capital, à monta de R\$ 135.000.000,00. (cento e trinta e cinco milhões de reais)¹⁶

A rigor, a regularização registral advirá justamente da fiscal, seja eximindo a CEHAB das dívidas tributárias, acaso reconhecida sua imunidade, seja, subsidiariamente, reconhecendo-se a prescrição de muitas de suas cobranças .

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice D**.*

2.1.6 Mediação Fundiária

¹⁶ ESTADO DO RIO DE JANEIRO. CEHAB. **Demandas junto à UERJ formuladas pela Diretoria Jurídica da CEHAB**, Mar. 2020. Texto datilografado.

Trata-se de Linha de Pesquisa de corte transversal em relação a todas as Linhas de Pesquisa conteudísticas citadas, no sentido de criar uma cultura de composição judicial e extrajudicial como forma de pôr fim consensual a conflitos fundiários que envolvam o direito à moradia popular no âmbito do ERJ e da CEHAB.

Volta-se igualmente, em parceria com a Linha de Execuções Fiscais, à possibilidade de celebração de transações tributárias.

*Confiram-se seus avanços e próximos desafios no **Apêndice E**.*

Ao longo do desenvolvimento das discussões, verificou-se a necessidade da criação de duas novas (sub) Linhas de Pesquisas:

2.1.7 Informação, Diálogo e Mídias Sociais

*No caso das **Mídias Sociais**, fora necessário desde antes do início formal do projeto um intenso debate com os web designers contratados pela Coordenação (**Anexo VII**, antes mesmo da formalização do convênio), para o upgrade e a atualização de conteúdo do site: www.nepec-uerj.com.br, o qual poderá ser conferido on line ¹⁷, tendo restado pronta, neste período, a inteligência visual e organizatória do sítio eletrônico.*

Falta ainda, todavia, sua atualização completa do passado de contribuições e debates acadêmicos, que passa a ser tarefa do próximo semestre da Linha, sem prejuízo da formulação de uma cartilha de boas práticas e de um manual de normalização de tarefas com a designação de funções fixas de gestão da informação para sua manutenção doravante, com a previsão de participações especiais episódicas.

*Retornaram e dinamizaram-se também, ainda que de forma ainda embrionária, as publicações do Instagram do grupo, criado por ocasião do magistério do mesmo grupo de pesquisas no ano de 2020: o insta **@nepecidade**.*

*Mais do que Informação, se pretende criar também um canal de **diálogo com o território**, de modo a que os próprios beneficiários sejam os protagonistas do processo de regularização, através de um processo efetivamente democrático.*

¹⁷ Além de uma forma de dar ampla transparência à pesquisa, disponibilizaram-se vários livros, escritos por membros do corpo docente e discente do NEPEC, gratuitamente no *site*, assim como artigos jurídicos relativos ao direito à cidade e ao direito ambiental, sempre se buscando a interseção de ambos através do conceito de *idades sustentáveis*.

Constam do Relatório Parcial do subeixo Informação e Mídias Sociais as principais postagens do trimestre, que dinamizaram a transparência, o engajamento acadêmico e a informação acerca do tema da pesquisa:

Figura 1 – Postagens do NEPEC no Instagram



Fonte: @nepeidades

Confiram-se seus avanços e próximos desafios no Apêndice F.

2.1.8 Regularização Ambiental

O tema da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente é recorrente na interseção temática entre o Direito à Cidade e o Ambiental, como dão prova artigos escritos¹⁸ e dissertações orientadas pela Professora-Coordenadora no PPGDir-UERJ¹⁹, assim como diversas obras acerca especificamente da matéria²⁰.

Falta, todavia, um olhar ambiental mais transformador no campo da regularização fundiária, com novas propostas: de apropriação, valorização e preservação de áreas verdes pelas próprias comunidades e habitações de moradia popular, como no caso emblemático do Parque Sitié, na Cidade do Rio de Janeiro; de efetiva compensação ambiental pelos danos

¹⁸ CORREIA, Arícia Fernandes. e FARIAS, Talden. *Considerações a Respeito da Edificação Urbana à Margem de Rios: A Lei nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal) e a Competência Legislativa Municipal*. In: FERREIRA, Olavo. GRAU NETO, Werner. (Orgs.) **Temas Polêmicos do Novo Código Florestal**. São Paulo: Migalhas, 2018. _____. *Regularização fundiária sustentável, licenciamento urbanístico-ambiental e energia solar*, **Revista de Direito da Cidade**, v. 7, n. 2, 2015.

¹⁹ CAMPOS, Gustavo. **Regularização Fundiária em áreas consolidadas de Áreas de Proteção Permanente**. Dissertação de Mestrado. (UERJ) 2016.

²⁰ Citem-se, entre muitos: MUKAI, Sylvia. *O licenciamento urbanístico e ambiental previsto na Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida*, **Fórum de Direito Urbano e Ambiental**, n. 58, v. 10, 2011. COSTA, Marina Lage Pessoa; REZENDE, Elcio Nacur. *A atuação da defensoria pública na regularização fundiária urbana de interesse social em área de preservação permanente*, **Revista do Direito Público**, Vol. 9, n.1, p.179-208, jan./abr, Londrina, 2014. FERREIRA FILHO, Paulo Sérgio. **Ministério Público e a regularização fundiária urbana em áreas de preservação permanente**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

sofridos; quiçá de transformação da contrapartida da Reurb-E²¹ em obrigação não só de dar (ex: pecúnia para o Fundo de Habitação de Interesse Social²²), mas também de fazer (ex: infraestrutura da Reurb-S e “ações verdes” em caso de regularização de núcleo urbano misto pelos beneficiários da Reurb-E).

Com efeito, em seu Manual sobre a Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente ²³, o Ministério Público Federal preconiza a possibilidade de cobrança de pecúnia como contrapartida compensatória, assim como outras formas de captação de recursos voltados à regularização de interesse social em APPs.

Neste sentido, ao final do ano de 2021, percebeu-se a relevância de se dar “autonomia” ao tema da regularização ambiental, ainda que como uma das facetas pelas quais se “multidimensional” a regularização fundiária em sentido lato, razão pela qual se criou uma nova (sub) Linha de Pesquisa, que ficará encarregada especificamente desse desiderato.

Trata-se, portanto, de novo desafio teórico e prático no campo da regularização fundiária plena sustentável.

2.2 Metodologia da Gestão da Pesquisa

A metodologia do desenvolvimento dos trabalhos, por Linha de Pesquisa, se deu mediante reuniões semanais do *Grupo de Estudos Cidade e Direitos Fundamentais* e formulação de diretrizes gerais pela Coordenação-Geral, as quais foram objeto de intensos debates que antecederam mesmo o início da parceria com o Estado do Rio de Janeiro e ocorreram a partir de Março de 2021.

Como forma de fixação e gestão dos objetivos da pesquisa, formulou-se/instituiu-se, no âmbito da Coordenação:

- (i) o **eixo dogmático** a partir do qual seriam definidos seus pressupostos teóricos e

²¹ Os conceitos de regularização de interesse social (*Reurb-S*), voltada às camadas de baixa renda, e de interesse específico (*Reurb-E*), para as demais, se encontram expressos na Lei Federal n. 13.465/2017.

²² Trata-se de proposta formulada em 2017 (CORREIA, Arícia Fernandes. *op. cit.*, Apresentação) e acolhida na Proposta de novo Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro apresentada pelo Poder Executivo à Câmara dos Vereadores em 2021.

²³ BRASIL. MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. Serie Manuais de Atuação. **Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente**. 4ª Câmara de Coordenação e Revisão, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural. Brasília: MPF, 2017.

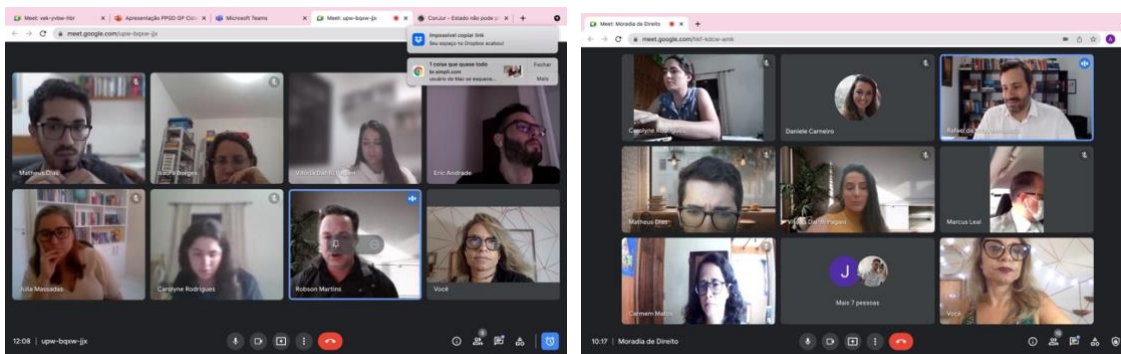
- filosóficos,
- (ii) amplo **referencial bibliográfico** disponível para todos os participantes interessados no aprofundamento do tema;
 - (iii) o **Projeto de Pesquisa (Anexo I)**;
 - (iv) o **Plano de Pesquisa (Anexo II)**; e
 - (v) o **Modelo de “Negócio Acadêmico”** (*extrato no Anexo III e completo no link Canvas* – em permanente atualização, inclusive com a previsão de ações futuras: **(Anexo IV - Disponível em: https://www.canva.com/design/DAEoHa0JxiA/jCdNmGjaKphFZQZx4GTxYQ/viaw?utm_content=DAEoHa0JxiA&utm_campaign=designshare&utm_medium=link&utm_source=publishsharelink);**
 - (vi) a concepção do **projeto acadêmico de atualização, transparência e informação do sítio institucional** do Núcleo de Pesquisas através do qual esta pesquisa se desenvolve – o NEPEC: **www.nepec-uerj.com.br**, com a respectiva execução por parte do grupo das Mídias Sociais.

Como forma de organização/gestão da pesquisa, construiu-se:

- (i) um *google-drive* (<https://drive.google.com/drive/u/2/my-drive>) próprio à compilação de todos os seus estudos, resultados, planilhas, dados primários etc.;
- (ii) uma dinâmica de grupo no estilo *Kanban* (**Disponível em: <https://www.canva.com/design/DAEoKE0V4pU/WjbuX-azXV9Dr1IgLo0p2w/edit>**;
- (iii) um grupo *Trello* de controle de metas e resultados, acessível pelo grupo, de forma a que todos tenham a noção do andamento de cada passo da pesquisa.

Esse trabalho iniciou-se em março de 2021, quando ofertada a disciplina eletiva do Grupo de Pesquisas de *Cidade e Direitos Fundamentais* no primeiro semestre da pós-graduação em Direito da Cidade e se desenvolveu, com a repetição da eletiva na grade curricular do segundo semestre, mediante encontros semanais virtuais do grupo de pesquisa, sempre sob a liderança da Professora Arícia Fernandes, até dezembro do ano de 2021.

Fig. 1 e 2 – Encontros Virtuais do Grupo de Pesquisa Cidade e Direitos Fundamentais em 2021



fonte: arquivo próprio

A partir da contextualização dos objetos da pesquisa e extensão como um todo e da fixação dessas diretrizes gerais, em **encontros virtuais coletivos semanais**, com a participação de todos os membros do grupo, partiu-se para a metodologia de trabalho subsequente:

- (i) o **debate interno** dos temas designados e das metas fixadas, para cada Linha de Pesquisa, pela Coordenação-Geral;
- (ii) o **cumprimento de metas coletivas**, por Linhas de Pesquisa;
- (iii) a **execução de tarefas nominais**, também designadas pela Coordenação, por membros de cada Linha de Pesquisa, (preferencialmente) no contexto dos respectivos objetos, com monitoramento pela **Assessoria** e divulgação no *Trello*;
- (iv) a transformação da síntese das reflexões e conclusões de cada Linha de Pesquisa em **seminários virtuais**, apresentados por seus integrantes, com vistas
- (v) ao debate coletivo na “Plenária” do Grupo de Pesquisa e Extensão, de modo a que sua construção seja sempre fruto de um trabalho e de um refletir coletivos.

2.3 Qualificação dos Membros do Grupo de Pesquisa e Extensão

As Linhas de Pesquisa, diretamente vinculadas à Coordenação, são formadas por Doutorandos em Direito da Cidade, que via de regra ocupam a posição de Líderes – providos de autonomia *interna corporis* à organização dos trabalhos de seus grupos –, Mestrandos em Direito da Cidade, uma Advogada especialista em regularização fundiária e pós-doutoranda *lato sensu* em Sociologia Urbana e/ou Advogados militantes das áreas de Urbanístico, Imobiliário e/ou Ambiental – e Extensionistas Juniores, alunos da graduação da Faculdade de Direito da UERJ, contando também com a participação especial de um estagiário de pós-doutoramento, também sob supervisão acadêmica da Professora-Coordenadora.

Além das Linhas de Pesquisa, eventualmente, são criados grupos temáticos dotados de similar heterogeneidade, de modo que à experiência se una o “estranhamento”²⁴, tão salutar à ampliação de perspectivas em torno dos objetos estudados/pesquisados.

2.4 Tipologia das Regularizações objeto do Projeto de Pesquisa e Extensão

Nota-se, pois, que afora a *Mediação Fundiária e a Inovação*, que deverão traçar um corte transversal por todos os temas tratados nas demais Linhas de Pesquisa do projeto, e *Informação e Mídias Sociais*, que se encarregam de difundir, discutir e tornar transparentes os avanços da pesquisa financiada com recursos públicos, o eixo *Moradia de Direito* pode ser dividido em três principais espécies de regularização:

- (i) **FUNDIÁRIA** (que engloba *Contratos, Loteamentos, Conjuntos, Gestão Territorial, Melhorias Habitacionais e Regularização AMBIENTAL*²⁵) e

²⁴ O estranhamento é uma metodologia de pesquisa própria à Sociologia e muito utilizada em estudos etnográficos. De acordo com MAGNANI (2009), a etnografia é uma forma especial de operar em que o pesquisador entra em contato com o universo dos pesquisados e compartilha seu horizonte, não para permanecer lá ou mesmo para atestar a lógica de sua visão de mundo, mas para, seguindo-os até onde seja possível, numa verdadeira relação de troca, comparar suas próprias teorias com as deles e assim tentar sair com um modelo novo de entendimento ou, ao menos, com uma pista nova, não prevista anteriormente. (MAGNANI, J. *Etnografia como prática e experiência*, **Horizontes Antropológicos**, Porto Alegre, 15, n. 32, jul./dez. 2009, p. 135).

²⁵ Embora se entenda a regularização ambiental como uma das vertentes da regularização fundiária plena, seu tímido tratamento na prática exige ainda que se lhe confira um olhar “autônomo”.

- (ii) **FISCAL** (*Execuções*);
as quais acabam por redundar na:

- (iii) **PATRIMONIAL/TERRITORIAL** (*Gestão Patrimonial e Territorial*).

São muitos os exemplos: (a) a não novação de **contratos com garantia FCVS** perante a Caixa Econômica Federal pode ser uma das razões que impedem a regularização fundiária *stricto sensu* da propriedade em nome do adquirente, o que conduz à necessidade de trato do tema da **regularização fundiária**; (b) a intimação do possuidor, em matéria de **execuções fiscais**, e não do proprietário registral – a CEHAB, por exemplo –, pode ter levado à prescrição da pretensão executória dos Municípios, o que pode conduzir ao respectivo arquivamento, como também à **regularização fundiária** do bem em nome do real ocupante, o que reconduz a questão à regularização fundiária; (c) a ocupação condicionada em **áreas de proteção permanente**, a ser passível de regularização ambiental, mediante estudos técnicos, pode conduzir à **fundiária plena**; (d) tanto a **regularização fundiária** do bem em nome do promissário comprador, por exemplo, quanto a **fiscal**, que leva à possível extinção da dívida em face da CEHAB, permitem que se tenha uma real compreensão acerca da real titularidade dos ocupantes e a exata localização dos imóveis pertencentes à companhia de habitação ou ao ente estadual, levando à consecução da **regularização patrimonial da estatal** e à possibilidade de uma **gestão territorial** adequada dos conjuntos habitacionais populares fluminenses, bem como dos loteamentos passíveis de **regularização, neste caso, urbanística e fundiária**.

Trata-se, pois, de eixos que se imbricam uns sobre os outros, fazendo os objetivos da pesquisa girar.

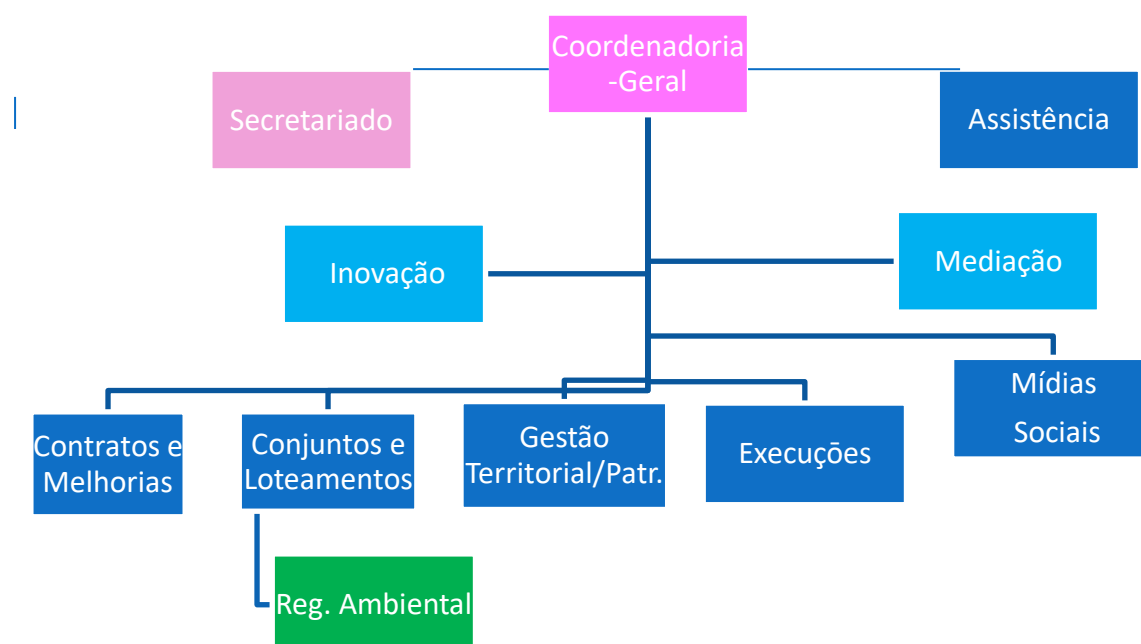
Fig. 2 – Imbricação das Regularizações Fundiária, Fiscal e Patrimonial



fonte: Projeto Na Régua – Moradia de Direito

2.5 Organograma do Grupo de Pesquisa e Extensão

Segue o organograma atual do Grupo de Pesquisa e Extensão do *eixo* Moradia de Direito (regularização fundiária):



2.6 Diálogos Institucionais

Ao longo deste tempo – e como forma de compartilhamento de experiências com outras instituições – foram organizadas e promovidas 3 (três) *Aulas Públicas*, intituladas *Bate-Papos Jurídicos* (a respeito do tema da **Regularização Fundiária**), com especialistas na matéria, seja pelos trabalhos teóricos, seja pela práxis administrativa. Confirmam-se:

2.6.1 Bate-Papo Jurídico 1, com Luísa Bottrel



2.6.2 Bate-papo Jurídico 2, com Laura Ullmann e Equipe Multidisciplinar



2.6.3 Bate-papo Jurídico 3, com Vanêsa Prestes



A rede acadêmica constituída em função desses diálogos institucionais viabilizou: (i) o curso de um estágio *ad hoc* junto à Vara de Execuções Fiscais sob titularidade da juíza Laura Ulmman pelo doutorando Robson Martins e pela pesquisadora Erika Sussekund, num trabalho de extensão junto ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul; (ii) a indicação da Professora-Coordenadora para a participação de um Grupo de Pesquisas interinstitucional junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro; e a (iii) finalização da Minuta de Regulamentação da *Reurb*, de natureza mais procedimental que contenciosista, haja vista a experiência trazida da Procuradoria-Geral do Município do Porto Alegre, entre outros ganhos científicos decorrente dos diálogos acadêmicos e das tratativas institucionais encetadas.

2.7 Orientações Acadêmicas decorrentes da Pesquisa

Já no curso do primeiro semestre do ano de 2021, antes mesmo de iniciada formalmente a pesquisa, os debates do Grupo de Pesquisa *Cidade e Direitos Fundamentais* viabilizaram a orientação, pela Professora-Coordenadora, de ao menos duas teses dotadas do requisito da originalidade, para as quais foi concebido um sumário provisório já àquele estágio inicial dos debates: uma que diz respeito à superação das cadeias sucessórias para fins de regularização, da doutoranda Vitória Pagani, e, outra, que, para garantir a regularização fundiária, pode se valer da execução fiscal mediada através de instituto jurídico já existente no ordenamento jurídico, qual seja, o da adjudicação compulsória inversa, encampada pelo doutorando Robson Martins.

O engajamento das pesquisadoras e doutorandas Julia Massadas e Carmem Mattos no

projeto *Favelas Inteligentes*²⁶ permitiu não só que se formulasse uma proposta inovadora sobre o tema de doutoramento sobre *smart cities* da primeira, também orientada da professora-coordenadora, trazendo para o debate uma nova proposta, qual seja, a da *Comunidade Inteligente*, que também “exporta” tecnologia e inovação para o “asfalto”, rompendo com o falso paradigma de que, por não ser dotada de meios de transporte de última geração e de rede de telecomunicações e de internet das coisas de ponta, por exemplo, seria *a stupid one*, com o amadurecimento científico de suas proponentes, conforme se pode conferir pelo teor do projeto constante do **Anexo V**.

O traçado de todo um ciclo de pesquisa – observação da realidade, definição do problema, formulação da resposta provisória, seleção da amostra à luz de critérios científicos, testagem, pesquisa dos dados primários, tabulação de resultados e conclusões finais acerca das execuções fiscais do Conjunto Habitacional Pio XII – em apenas dois meses, pela Linha de Pesquisa de Execuções, serve de exemplo da seriedade, comprometimento e eficiência de seus membros, as mesmas características com que se colocaram, cada qual a seu modo, todas as demais Linhas, avançando umas mais, outras menos, como não poderia deixar de ser num projeto tão complexo quanto o vertente.

O destaque de cada uma delas virá descrito mais adiante neste Relatório através dos Relatórios Parciais de cada um, constantes dos **Apêndices A a F**, os quais darão prova cabal disso, observando-se também o exíguo tempo em que todas se desenrolaram.

A ativa participação dos extensionistas juniores, graduandos do 2º período da Faculdade de Direito da UERJ, sob liderança dos mestrandos Daniele e Matheus, na divulgação do conteúdo do *direito à cidade* e do, a princípio, árido tema da *regularização fundiária*, transformado em postagens interessantes ao leitor comum através das redes sociais, deu provas de que o trabalho de pesquisa e extensão pode ir além da sala de aula virtual e alcançar as redes, numa linguagem com a qual nem o Direito., tampouco o ensino jurídico tradicional, estão acostumados a lidar, de modo a colocar a realidade social em sintonia com a vivência acadêmica e vice-versa.

Na outra ponta, passou a integrar o grupo o pós-doutorando Talden Farias, que pesquisa, estuda e atua na área ambiental e cuja experiência há de enriquecer a faceta ambiental inovadora que se pretende imprimir ao tema da regularização fundiária plena sustentável.

Rafael Mota, Mestre e Doutorando em Direito da Cidade, realizou, no segundo semestre de 2021, sua *Banca de Qualificação*, cujos estudos – e prática profissional pretérita, na própria CEHAB – em muito podem contribuir para o enriquecimento das atividades de pesquisa e extensão, assim como a experiência acadêmica tanto na pesquisa, quanto no magistério, de Carmem Mattos.

²⁶ Projeto lançado pela FAPERJ através do Edital FAPERJ n. 37/2021 – Programa Favela Inteligente em apoio às bases para o Parque de Inovação Social e Sustentável na Rocinha.

A disponibilização de livros e coletâneas escritas com alunos da pós-graduação em Direito da Cidade de forma gratuita no sítio institucional do NEPEC, afora a atualização de artigos jurídicos disponíveis *on line*, da autoria de seus membros, também foi um dos pontos altos do ganho acadêmico já obtido em virtude do projeto, o qual viabiliza um diálogo direto com o território e com outros pesquisadores interessados no tema.

Vale a pena conferir a riqueza acadêmica do *site* para a área do Direito à Cidade: www.nepec-uerj.com.br, o qual deverá ter seu *link* apontado na própria página eletrônica do PPGDir da Faculdade de Direito da UERJ.

3 MODELO DOS RELATÓRIOS PARCIAIS POR LINHAS DE PESQUISAS

Os **Relatórios Temáticos Parciais**, de cada uma das Linhas de Pesquisa inicialmente definidas, que seguem como principais **Apêndices** a este **Relatório Parcial I – Na Régua : eixo Moradia de Direito**, seguem um mesmo modelo de exposição, que trata:

- (i) de seu **tema em específico**;
- (ii) dos **problemas** que enfrenta, assim como
- (iii) das **hipóteses** que pretende testar;
- (iv) das **metas** fixadas e
- (v) dos consequentes **produtos**, cujo desenvolvimento fora solicitado pela Coordenação e que vieram a ser objeto de apresentação coletiva em “Plenária” virtual.

O conteúdo dos Apêndices A, B, C, D, E e F contém o cerne das principais problemas formulados pelo projeto de pesquisa, para as quais o grupo de pesquisa e extensão já conta com hipóteses que estão sendo objeto de testagem.

Como **destaques** para cada uma das Linhas de Pesquisa, é possível apontar:

- (i) para **Contratos**, a íntima relação entre a novação de contratos com garantia de FCVS da Caixa Econômica Federal e a recente proposta de auditoria, formulada pela Diretoria Financeira junto ao Conselho de Administração da CEHAB (**Anexo IV**), dos valores que a estatal tem a título de crédito, bem como sua relação possível

com as **Melhorias Habitacionais** dos conjuntos habitacionais;

Consta da lista de Anexos o Relatório apresentado pela Diretoria Financeira da Companhia Estadual de Habitação ao respectivo Conselho de Administração e que deverá ser objeto também de “acompanhamento” pela pesquisa.

O tratamento da assistência técnica e das melhorias habitacionais, que as pressupõem, também será um ponto alto da contribuição da Linha.

- (ii) para **Conjuntos e Loteamentos** (cujas Linhas foram unificadas), a elaboração de pretensa Minuta de Decreto que regulamenta o *iter* do processo de *Reurb*, preconizado pela Lei Federal n. 13.465/2017²⁷, no âmbito da Municipalidade Carioca;

*Com efeito, serão imprescindíveis tratativas do Estado do Rio de Janeiro e das estatais ou órgãos de habitação com os Municípios fluminenses, uma vez que a estes foi atribuída a competência para a instauração de processos de regularização fundiária e a expedição de **Certidões de Regularização Fundiária**, entre outras atribuições definidas pela Lei Nacional da Regularização Fundiária Rural e Urbana, sem as quais se torna impossível o valimento da flexibilização da legislação registral em matéria de regularização fundiária (Lei Federal n. 13.465/2017 e alterações).*

- (iii) para **Inovação e Gestão Territorial**, a já existência de um sistema de *georreferenciamento* de todos os conjuntos habitacionais fluminenses construídos pelo Instituto Pereira Passos (IPP), bem como um sistema de Gestão Territorial do Ministério Público, cujo acesso a informações mais precisas dependeria apenas da celebração de convênio da UERJ com a referida instituição e com o *Parquet*;

*A Linha de Pesquisa também ofereceu ao Grupo uma série de informações precisas acerca do Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz, o mais populoso e com maior número de unidades entre aqueles que receberão **Reformas** através do **Projeto Casa da Gente**, do Governo do ERJ, o qual veio a ser escolhido, por tais razões (densidade e sujeição a reformas) como amostra do projeto em matéria de regularização fundiária, nem que se precise*

²⁷ Como se sabe, a competência para o processamento da *Reurb*, bem como para a expedição de **Certidão de Regularidade Fundiária**, imprescindível ao registro dos imóveis localizados no núcleo urbano informal a regularizar junto aos Registros de Imóveis, é dos Municípios, na forma do *Marco Nacional da Regularização Fundiária urbana*.

o “desmembrar” por blocos, se necessário for.

- (iv) para **Regularização Fiscal**, o mapeamento jurisprudencial de *conjunto habitacional-amostra (Conjunto Pio XIII)*, em matéria de Execuções Fiscais, que já permite a adoção de uma série de medidas preventivas às “extinções postergadas”, apontadas no sistema de acompanhamento dos processos judiciais como “*sem baixa no arquivo*”, que beneficiariam as partes exequentes em detrimento das exequendas;

Neste caso, não só foi possível escolher justificadamente a amostra da pesquisa fiscal (reformas e execuções), como também mapear todas as execuções fiscais que envolviam imóveis relativos ao respectivo conjunto habitacional, antecipando, já no relatório parcial, conclusões às quais só se chegaria no final.

Observe-se que a amostra escolhida neste caso, pelos critérios citados no Apêndice correspondente, levou à pesquisa acerca de execuções fiscais de imóveis do Conjunto Habitacional Pio XIII.

- (v) para a **Mediação de Conflitos Fundiários**, um conjunto de propostas singelas, porém altamente profícuas, que podem ser usadas nas futuras *tarefas extensionistas*, como o controle e processamento do “envio ativo” de documentos, de forma digital, pelas partes interessadas na regularização fundiária de seus imóveis, de forma a provê-las virtualmente;

Destaca-se sobremaneira o projeto desenvolvido para o certame da FAPERJ sobre **Favelas Inteligentes**, que não só forneceu um novo mote e tom ao tema de pesquisa sobre “*smart cities*”, como, também, viabilizou novas reflexões sobre o papel do fomento à inovação como estratégia de desenvolvimento do “irregular”. (**Anexo VIII**)

A excelência dos trabalhos que constam dos **Apêndices A a F** fala por si só.

4 COORDENAÇÃO-GERAL

Além do ministério de aulas e da presidência dos encontros semanais do Grupo de Pesquisa e Extensão, coube à Coordenação-Geral:

4.1 Traçado das Diretrizes Gerais e Metodologia da Pesquisa

- (i) traçar as diretrizes gerais da pesquisa, bem como sua metodologia de atuação ;
- (ii) organizar os principais pontos de relevância para as primeiras “entregas” da pesquisa;
- (iii) definir o objeto das Linhas de Pesquisas, bem como designar seus integrantes;
- (iv) distribuir as principais tarefas, nominalmente, entre os membros do grupo;
- (v) catalisar os talentos de cada um em prol do sucesso coletivo do projeto;
- (vi) realizar a *interface* do Grupo com a Reitoria, em especial, com a Pró-Reitoria de Extensão e Cultura;

4.2 Formação de Parcerias Estratégicas

- (vii) entabular tratativas, voltadas à celebração de futuros pactos, com os seguintes órgãos/entidades:

(a) o ***Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro***, via:

a.1 Núcleo de Mediação, Gabinete da Presidência e

a.2 Titularidade da 12ª Vara de Fazenda Pública;

(b) o ***Município do Rio de Janeiro***, via:

b.1 Procuradoria-Geral do Município, mais especificamente:

b.1.a o Gabinete do Procurador-Geral e

b.1.b a Chefe da Procuradoria da Dívida Ativa) e

b.2 Secretaria Municipal de Habitação; e

(c) ***UERJ***, via:

c.1 Pró-Reitoria de Extensão e Cultura – PR-3, a cuja Supervisão Geral esta Pesquisa Na Régua se submete;

c.3 Núcleo de Estudos e Pesquisas em Teoria e História do Direito – NEPEDITH, cujo Coordenador-Geral aquiesceu pessoalmente com a atuação em coworking com este NEPEC no mesmo espaço físico a ser equipado e modernizado: a sala 7.037-A da sede da UERJ;

c.4 Direção da Faculdade de Direito, que recebeu, por correio eletrônico, o “de acordo” do NEPEDITH com este sistema de compartilhamento de espaço físico, enaltecendo a iniciativa pessoalmente com sua Coordenadora;

c.5 Diretoria Financeira, responsável por aquisições de bens e serviços relacionados à modernização e aquisição de bens e serviços para o espaço acadêmico de coprodução; e

c.6 CEPED, neste caso com vistas à criação de um curso de extensão em matéria de Habitação de Interesse Social, que será o embrião do Laboratório de Habitação de Interesse Social - LAHIS;

4.3 Montagem da Infraestrutura Física do NEPEC, em *coworking* com o NEPEDITH

- (viii) viabilizar, mediante contato com os mais diversos órgãos internos, entre os quais a Diretoria Financeira, a Direção da Faculdade de Direito, a Prefeitura do *campus* e a Pró-Reitoria de Extensão e Cultura, com o apoio inestimável de sua Assessoria, a aquisição da infraestrutura necessária ao desenvolvimento dos trabalhos presenciais do Grupo de Pesquisas e Extensão na Faculdade de Direito da UERJ em 2022;

4.4 Promoção de Informação, Diálogo e Divulgação

- (ix) coordenar os trabalhos das Mídias Sociais e a atualização do sítio eletrônico do NEPEC (www.nepec-uerj.com.br), colocado sob a atribuição de Linha de Pesquisa

própria, que dinamizou desde logo as publicações no Instagram (@nepecidade); e

- (x) supervisionar, coordenar e entrelaçar os trabalhos de todos entre si e em prol de objetivos comuns.

4.5 Lançamento Sementes LIU-CIDADE E LAHIS

Lançaram-se também as bases estruturais e teóricas de dois laboratórios:

- (a) o *Laboratório de Inovação Urbana – LIU-Cidade* e
- (b) o *Laboratório de Habitação de Interesse Social – LABIS*.

4.6 Definição das Amostras

Definiram-se, no universo de incontáveis conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares, duas amostras, uma de regularização fundiária (*Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz*) e outra de fiscal (*Conjunto Habitacional Pio XIII*), cujos diagnósticos permitirão desvendar quais sejam os óbices à consolidação da propriedade em nome dos beneficiários da política de habitação popular estadual fluminense e cujas propostas de solução poderão ser testadas, via extensão.

Há que se justificar a metodologia de escolha das amostras:

- (i) **o que não podia ser**: a escolha de áreas que receberão assistência técnica e melhorias habitacionais dentro do Projeto *Na Régua*, porque o objeto da regularização fundiária, factível de concretização no exíguo lapso temporal da pesquisa, seriam os conjuntos habitacionais;
- (ii) **o que se buscou**: uma interseção entre o objeto do *eixo Regularização Fundiária – Moradia de Direito*, o que seja, os conjuntos habitacionais da CEHAB, e a lista daqueles que receberão reformas (das áreas comuns e não dos imóveis individualizados) dentro do Programa Casa da Gente, conforme lista constante do **Anexo XII**, fornecida pela SEINFRA/Habitação;
 - (ii.i) no caso da regularização fundiária, instituíram-se os critérios: (a) da quantidade maior de unidades beneficiárias; e (b) da localização nas Zonas Norte ou Oeste da Capital; e
 - (ii.ii) no caso da regularização fiscal, (a) o conjunto habitacional, dentre

os arrolados, que apresentasse o maior número de Execuções Fiscais em nome da CEHAB.

Por tais razões metodológicas, na análise do Anexo XII (lista dos conjuntos habitacionais que receberão reformas pelo Programa Casa da Gente) em cotejo com a procura de Execuções Fiscais por conjunto habitacional, conforme lista de 223 páginas de Execuções Fiscais em nome da CEHAB, obtidas com o Procurador-Chefe da Procuradoria da Dívida Ativa da Capital (Anexo XIII), foram definidos o Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz para a regularização fundiária e o Pio XII, para a fiscal.

Com efeito, a partir da lógica do reconhecimento de direitos, notadamente os sociais, é preciso problematizar a atuação do Estado, sobretudo sobre sua obrigação de efetivar políticas públicas que atendam realmente às necessidades da população, neste caso, as políticas públicas de moradia social, tornando ponto nodal, além de todas as questões já tratadas, o diálogo com o território.

Somente a partir deste diagnóstico acerca das dificuldades de efetivação social do direito à consolidação da propriedade da *moradia adequada* será possível contribuir para o (re)desenho de arcabouço normativo ou da práxis administrativa que fundamente políticas públicas voltadas à realização de sua plena eficácia social.

Neste sentido, consta do **Anexo IX** cópia de Ofício endereçado ao Subsecretário da Habitação da SEINFRA, acompanhado da devida **Nota Técnica NEPEC 01/2022 – Anexo X**, para que pautar, em reunião do Conselho da CEHAB, que preside, o acesso aos dados dos conjuntos habitacionais definidos como estudos de caso desta pesquisa, de modo a que se possa ter acesso aos dados primários indispensáveis ao desenho de um diagnóstico o mais preciso o possível.

5 PRODUTOS

É possível elencar como principais produtos deste primeiro trimestre de pesquisa (Outubro a Dezembro de 2021), tal qual previsto em seu Plano de Negócios Acadêmico, o(a):

- (i) organização de **coletânea de artigos (ANEXO V)**, elaborados pelos membros da equipe, que tratam de temas voltados para os três eixos da **Pesquisa Na Régua: assistência técnica, melhoria habitacional e, em especial,**

regularização fundiária;

Reproduz-se aqui o Sumário da coletânea, de modo que se possa aferir de plano a riqueza da produção em tão curto espaço de tempo:

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO 6

CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTATUTO DA CIDADE: BALANÇOS E DESAFIOS 14

O ACESSO AO DIREITO DE MORAR CONTRAPONDO O ACESSO AO DIREITO DA MORADIA: OS ENTRAVES PARA A EFETIVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA EXPERIÊNCIA DA CEHAB-RJ 26

REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS DA CEHAB-RJ 44

OS CONJUNTOS HABITACIONAIS NO BRASIL E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA 66

DA NORMA JURÍDICA AO SENSO COMUNITÁRIO: COMO A REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAIS TRANSCENDE A MERA FORMALIZAÇÃO 110

PRESCRIÇÃO ORIGINÁRIA, INTERCORRENTE E A DISCUSSÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA 113

O DIREITO DE MORADIA E AS QUESTÕES TRIBUTÁRIAS 168

MEDIAÇÃO FUNDIÁRIA: O PAPEL DO ESTADO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A PARTIR DA EXPERIÊNCIA DO RIO GRANDE DO SUL E UMA BREVE VISÃO DA REURB NA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO 169

POLÍTICAS PÚBLICAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE “FAVELAS INTELIGENTES” NO BRASIL: DESAFIOS E OPORTUNIDADES 198

MELHORIAS HABITACIONAIS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA POPULAR: FACETAS DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA 226

MELHORIAS HABITACIONAIS: POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E RECOMENDAÇÕES DO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO 242

- (ii) realização de três **Bate-Papos Jurídicos**, com as seguintes palestrantes e a respeito dos seguintes temas:

Bate-papo jurídico com Luísa Botrel, desembargadora aposentada do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e integrante do Núcleo de Conciliação da Escola da Magistratura da Corte, sobre o tema da Mediação de Conflitos Fundiários; com a juíza gaúcha Laura Ulmman, com atuação de destaque no tema da regularização registral de imóveis via execuções fiscais junto ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e equipe multidisciplinar, formada por Registradores, Corregedor de Justiça e Professores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul; e Vanêscia Prestes, Procuradora do Município de Porto Alegre aposentada e professora especialista no tema da Regularização Fundiária.

- (iii) levantamento normativo federal, estadual e municipal acerca dos temas em análise;
- (iv) participação de membros da equipe no **Seminário Na Régua**, realizado no dia 15 de dezembro de 2021, no Museu de Arte do Rio – MAR, em especial da Professora Arícia Fernandes e do doutorando Rafael Motta, com a participação especial do parceiro de Programa, Professor Marcos Alcino;

Do evento participaram figuras proeminentes na área do Direito à Cidade – e à Metrópole – como Vicente Loureiro, urbanista e responsável pelo Termo de Referência para a contratação da criação do Planejamento de

Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro; o próprio Subsecretário de Habitação da SEINFRA, Allan Borges, o Secretário de Infraestrutura e Obras, bem como o Presidente da CEHAB, representantes dos Movimentos Sociais e de todas as áreas relacionadas a cada uma das etapas dos processos de melhorias habitacionais, assistência técnica de habitação de interesse social e de regularização fundiária.

O evento está disponível no youtube, pelo seguinte link: <https://youtu.be/OnTZsgVWSSo>.

- (v) elaboração de **Minuta de Decreto de Regulamentação Municipal do Iter da Reurb-S**;
- (vi) realização de **mapeamento jurisprudencial** do Conjunto Habitacional Pio XII em matéria de **execuções fiscais** nos últimos cinco anos;
- (vii) dinamização do *instagram* do grupo de pesquisa: **@nepecidade**, com extensão da identidade visual do *site* do Nepec às suas postagens;
- (viii) recolhimento de material para a transparência dos trabalhos desenvolvidos;
- (ix) *customização*, reformulação, modernização e alimentação do sítio eletrônico do NEPEC com livros e artigos disponíveis *on line*;
- (x) apresentação de projeto NEPEC junto à FAPERJ sobre *Favelas Inteligentes*;
- (xi) publicação de coluna jurídica, em parceria com o Subsecretario de Habitação, sobre o Direito à Cidade, no jornal O DIA e na Tribuna da Imprensa, acessível também através das **Colunas Urbanas** do *site* do NEPEC.²⁸

²⁸ CORREIA, Arícia Fernandes e BORGES, Allan. *DIREITO À CIDADE: os desafios da regularização fundiária*. **Jornal O DIA**, 20 nov. 2021. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/opiniao/2021/11/6278597-aricia-fernandes-e-allan-borges-direito-a-cidade-os-desafios-da-regularizacao-fundiaria.html>.

_____. *DIREITO À CIDADE: idem*. **Jornal Tribuna da Imprensa**. 17 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tribunadaimpressadigital.com.br/colunista-noticias/57>

_____. *DIREITO À CIDADE. idem*. **Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade**, Colunas Urbanas. Disponível em: www.uerj-nepec.com.br

6 MARCOS TEÓRICOS

Os principais marcos teóricos desta pesquisa estão umbilicalmente ligados ao Direito à Cidade, que, não sendo simplesmente um ramo do Direito, mas um conjunto entrelaçado de Ciências e saberes (o Urbanismo, o Direito, a Sociologia Urbana etc.), que se debruçam sobre a ocupação do espaço urbano, busca, através de sua interdisciplinaridade, a garantia não só do direito à terra urbana (à propriedade/posse da moradia social), mas à própria cidade em que se vive.

É a partir das principais referências teóricas da Direito à Cidade²⁹ que se vão buscar reunir os principais elementos conceituais e marcos teóricos com os quais se irá trabalhar ao longo desta Pesquisa, tais como, a função social da propriedade e da cidade, a regularização fundiária urbana, o que se deva entender por *moradia adequada*, a inserção das institucionalidades estaduais no contexto da política pública fluminense de moradia social e as novas tarefas dos Municípios nos processos de regularização fundiária

Assim, além de clássicos como Lefèbvre³⁰, autor de um livro homônimo à Linha de Pesquisa especializada em *Direito da Cidade* da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, afim àquela sobre a qual versa a presente pesquisa, e David Harvey³¹, no plano internacional, pode-se eleger, como exemplos de referências nacionais relevantes para a construção das premissas teóricas desta pesquisa, a produção doutrinária de Edésio Fernandes e Bethânia Alfonsin³², eminentemente voltados para o estudo da precarização do direito à moradia nas cidades brasileiras. Também Raquel Rolnik, militante do tema do direito à cidade, que já atuou como Relatora da Organização das Nações Unidas para a Moradia Adequada³³,

²⁹ Para uma sistematização acerca das várias teorias da Cidade, consulte-se: FREITAG, Bárbara. **Teorias da Cidade**. Campinas: Papirus, 2012.

³⁰ LEFÈBVRE, Henri. **O direito à cidade: o fenômeno urbano – sentido e finalidade da industrialização. O principal direito do homem**. São Paulo: Documentos, 1969. e LEFÈBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999..

³¹ HARVEY, David. **Condição Pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 1993.

³² FERNANDES, Edésio. **Legalização de favelas em Belo Horizonte : um novo capítulo na história ?** In : FERNANDES, Edésio. e AFLFONSIN, Betânia. (Orgs.) **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano**. Belo Horizonte : Del Rey, 2013.

³³ Com relação à obra de Rolnik no Direito da Cidade, confira-se, principalmente: ROLNIK, R. **Democracia no fio da navalha: limites e obstáculos para a implementação de uma reforma urbana no Brasil**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR), v. 11, p. 31-50, 2010. _____. **A Cidade e a Lei - legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP, 1997. v. 1. _____. **Direito à Moradia**. Desafios do Desenvolvimento. 51, p. 41-41, 2009. _____. **R. O Direito à Moradia no Brasil e no Mundo**. Oculum Ensaios (PUCCAMP), v. 2008, p. 147-163, 2008.

e Ermínia Maricato³⁴, porque historicamente voltadas para a análise crítica das políticas urbanas de apropriação dos espaços da cidade, serão referências bibliográficas relevantes da pesquisa.

A regularização registral da propriedade, por distintos instrumentos³⁵, é outro marco teórico relevante da pesquisa e das atividades de extensão, no qual se busca o cotejo da Lei de Registros Públicos e de seus princípios com a Lei Federal n. 13.465/2017, de modo a viabilizar a titulação dos ocupantes de conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares cujas unidades vieram a ser construídas ou geridas pela CEHAB – e até³⁶ os dias de hoje não tituladas.

Em matéria de regularização *stricto sensu*, serão pesquisados artigos em revistas de direito especializadas especialmente voltados para a fase registral dessas titulações, sem perder de vista o conceito de regularização fundiária plena, em função das implicações sociais, ambientais, econômicas e culturais que advirão em tese da concessão do título de propriedade aos ocupantes longevos de conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares construídos ou geridos pela CEHAB que até hoje não têm a escritura de compra e venda definitiva e, portanto, o registro como “donos” junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Novos instrumentos de regularização fundiária urbana, como a **adjudicação compulsória reversa**, a **usucapião extrajudicial** e a **legitimação fundiária**, serão analisadas como instrumentos hábeis à regularização, de acordo com a verificação casuística de sua serventia.

7 CRONOGRAMA E METAS FUTURAS

Um cronograma simplificado e iconográfico (**Anexo IV**) com as principais atividades previstas para 2022, pode ser conferida através do seguinte *link*: https://www.canva.com/design/DAEoHa0JxiA/jCdNmGjaKphFZQZx4GTxYQ/view?utm_content=DAEoHa0JxiA&utm_campaign=designshare&utm_medium=link&utm_source=publshsharelink (*in fine*).

Além disso, os novos desafios de cada uma das Linhas de Pesquisa estão traçados ao final de cada um de seus Relatórios Parciais, no item **Ações e Perspectivas futuras**. (Apêndices

³⁴ MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011. 219p. e _____. *Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação*. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 21, p. 33-52, 2009 e _____. *Habitação social em áreas centrais*. **Oculum** (Campinas), Campinas - FAU/ PucCamp, n.1, p. 13-24, 2000.

³⁵ A título de exemplo: CHALHUB, Melhim Namem. *Usucapião administrativa*. In: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de (ORG). **Ideal direito notarial e registral**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010.

³⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Usucapião administrativa*. In: **Revista de Direito da Cidade**, Vol. 06, nº 01, Rio de Janeiro, 2014.

A a F, *in fine*).

Buscar-se-ão na prática, outrossim, os resultados das reflexões teóricas, de modo a que UERJ cumpra seu papel não só de pesquisa, mas também de extensão.

Arícia Fernandes Correia
Coordenadora-Geral

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Fábio Portela Lopes de. A teoria dos jogos: uma fundamentação teórica dos métodos de resolução de disputa. In: AZEVEDO, André Gomma de (org.). **Estudos em arbitragem, mediação e negociação**. v. 2. Brasília: UnB, 2003.

ANDRADE, Eduardo de Carvalho. 2 - Externalidades. In: BIDERMAN, Ciro; ARVATE, Paulo. (org.). **Economia do setor público no Brasil**. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

BELCHIOR, Alex. Contando a história da Vila Kennedy, **Agência de Notícias das Favelas**, 8 jul. 2016. Disponível em: <https://www.anf.org.br/conhecendo-a-historia-da-vila-kennedy/> Acesso em: 1 abr. 2021.

BERTA, Roberts. **Cehab-RJ**: mais de 56 mil moradias construídas pelo estado não estão legalizadas. *Jornalismo Artesanal*. 2019. Disponível em: <https://blogdoberta.com/2020/03/09/cehab-rj-56-mil-moradias-estado-nao-legalizadas/>. Acesso em 25 nov. 2021.

BONIZATO, Luigi. **A Constituição Urbanística**: elementos para elaboração de uma Teoria do Direito Constitucional Urbanístico. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2010.

BRASIL. 3ª Vara Federal de Maceió. **Ação Civil Pública 0803836-61.2019.4.05.8000**. 2020. Disponível em: www.cnj.jus.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

BRASIL. Consumidor.gov.br. Disponível em: <https://www.consumidor.gov.br/pages/principal/?1638136412490>. Acesso em 25 nov. 2021.

BRASIL. Consumidor.gov.br. **Empresas participantes**. Disponível em: <https://www.consumidor.gov.br/pages/principal/empresas-participantes>. Acesso em 25 nov. 2021.

BRASIL. MINISTERIO PUBLICO FEDERAL. Serie Manuais de Atuação. **Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente**. 4ª Câmara de Coordenação e Revisão, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural. Brasília: MPF, 2017.

BRASIL. STF. ADPF 828 MC-DF. Relator Ministro Luís Roberto Barroso. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/stf-suspende-meses-desocupacoes-areas.pdf>. Acesso em 23 nov. 2021.

CAFRUNE, Marcelo Eibs. Mediação de conflitos fundiários urbanos: do debate teórico à construção política. **Revista da Faculdade de Direito UniRitter**, n. 11, p. 197-217, 2010.

CAMPOS, Gustavo. Regularização **Fundiária em áreas consolidadas de Áreas de Proteção Permanente**. Dissertação de Mestrado. (UERJ) 2016.

CAPPELETTI, Mauro e GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARDOSO, Giselle. Os conjuntos habitacionais instituídos pela regularização fundiária urbana. In: MOURA, Emerson Affonso. *et alli*. **Teoria da Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

CEAHB. **Mutuários**. Disponível em: www.cehb.rj.gov.br. Acesso em 25 nov. 2021.

CEHAP. **Sobre**. Disponível em: <http://cehap.pb.gov.br/sitecehap/sobre/>. Acesso em 28 nov. 2021.
CHALHUB, Melhim Namem. Usucapião administrativa. In: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de (ORG). **Ideal direito notarial e registral**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010.

_____. Usucapião administrativa. **Revista de Direito da Cidade**, v. 06, n. 01, p. 233-274. Rio de Janeiro, 2014.

COASE, Ronald Harry. **The problem of social cost**. **Journal of Law and Economics**, v. 3, p. 1-44, out. 1960.

COHAB. **Histórico**. Disponível em: <http://www.cohab.pa.gov.br/hist%C3%B3rico-0>. Acesso em 28 nov. 2021.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **I Jornada de prevenção e solução extrajudicial de litígios**. 2016. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/prevencao-e-solucao-extrajudicial-de-litigios/?_authenticator=60c7f30ef0d8002d17dbe298563b6fa2849c6669. Acesso em 28 nov. 2021.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **II Jornada de prevenção e solução extrajudicial de litígios: enunciados aprovados**. Brasília: Centro de estudos judiciários, 2021. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/prevencao-e-solucao-extrajudicial-de-litigios/?_authenticator=60c7f30ef0d8002d17dbe298563b6fa2849c6669. Acesso em 28 nov. 2021.

COOTER, Robert; ULEN, Cooter. **Law and economics**, 6. ed. Boston: Addison-Wesley, 2011.

CORREIA, Arícia Fernandes (Org.) **Moradia e Exclusão Social na Metrópole**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2016.

_____. **Regularização fundiária urbana plena: teoria, práxis e pesquisa sobre a regularização urbanística e fundiária brasileiras, em especial, da cidade do Rio de Janeiro**. Belo Horizonte: Editar, 2017.

_____. (Coord). **Direito da Regularização fundiária urbana sustentável**. Juiz de Fora: Editar editora associada LTDA, 2018a.

_____. (Org.). **Regularização fundiária urbana plena sustentável**, v.1. Belo Horizonte: Editar, 2018b.

_____. *et al.* **Justiça Fiscal na Cidade: pela capacidade redistributiva do tributo**. **Seminário**. Escola da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Nov., 2018. Fórum de Direito da Cidade. Rio de Janeiro: EMERJ, 2018c. Disponível em: www.nepec-uerj.com.br

CORREIA, Arícia Fernandes e BORGES, Allan. **DIREITO À CIDADE: os desafios da regularização fundiária**. **Jornal O DIA**, 20 nov. 2021. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/opiniao/2021/11/6278597-aricia-fernandes-e-allan-borges-direito-a-cidade-os-desafios-da-regularizacao-fundiaria.html>.

_____. **DIREITO À CIDADE**: *idem*. 17 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tribunadaimpressadigital.com.br/colunista-noticias/57>.

_____. DIREITO À CIDADE. idem. Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade, **Colunas Urbanas**. Disponível em: www.uerj-nepec.com.br.

CORREIA, Arícia Fernandes. BORGES, Allan. e MOTTA, Rafael. Melhorias Habitacionais e Assistência Técnica Popular: facetas da regularização urbanística. In: COREIA, Arícia Fernandes. **Moradia de Direito: Projeto Na Régua – Vol. 1**. Rio de Janeiro: Institutas. 2022. (no prelo)

CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden. Considerações a Respeito da Edificação Urbana à Margem de Rios: A Lei nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal) e a Competência Legislativa Municipal. In: FERREIRA, Olavo. GRAU NETO, Werner. (Orgs.) **Temas Polêmicos do Novo Código Florestal**. São Paulo: Migalhas, 2018.

_____. Regularização fundiária sustentável, licenciamento urbanístico-ambiental e energia solar, **Revista de Direito da Cidade**, v. 7, n. 2, p.863-901, 2015.

CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa; MOTA, Maurício Jorge Pereira da. **Comentários à lei de regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

COSTA, Marina Lage Pessoa; REZENDE, Elcio Nacur. A atuação da defensoria pública na regularização fundiária urbana de interesse social em área de preservação permanente, **Revista do Direito Público**, v. 9, n.1, p.179-208, jan./abr, Londrina, 2014

COUTINHO, Ronaldo e BONIZZATO, Luigi. (Org.) **Direito da Cidade**: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço urbano. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.

DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital**. Tradução de Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

DINAMARCO, Cândido Rangel; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. **Teoria geral do novo processo civil**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto 38.023. 2017**. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto 39.629. 2019**. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DISTRITO FEDERAL. Procuradoria Geral do Distrito Federal. **Portaria 133. 2017**. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DUTRA, Walkiria Zambrzycki. Entre a produção habitacional estatal e as moradias precárias: uma análise da popularização da casa própria no Brasil. **Revista de sociologia Configurações**, n. 10, 2012.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO. COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO. **Demandas junto à UERJ pela Diretoria Jurídica da CEHAB**, Mar. 2020. Texto datilografado.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO. COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO. **Relatório Interno CEHAB**, 2021. Texto digitalizado.

FERNANDES, Edésio. (Org.) 20 Anos de Estatuto da Cidade: experiências e reflexões. Distrito Federal: **Observatório das Metrôpoles**, 2021. Disponível em <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/20-anos-do-estatuto-da-cidade-experiencias-e-reflexoes/> Acesso em: 15 Nov. 2021.

_____. Legalização de favelas em Belo Horizonte: um novo capítulo na história? In: FERNANDES, Edésio. e AFLFONSIN, Bethânia. (Orgs.) **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano**. Belo Horizonte : Del Rey, 2013.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Bethânia. (Orgs.) **Direito à Moradia Adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar**. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

FERNANDES, Roberto Peçanha. Cehab-RJ 58 anos: orgulhosa do passado, de olhos abertos para o futuro. **O fluminense**. 19 dez 2020. Disponível em: <https://www.ofluminense.com.br/colunas-e-artigos/2020/12/1160541-cehab-rj-58-anos-orgulhosa-do-passado-de-olhos-abertos-para-o-futuro.html>. Acesso em 25 nov. 2021.

FERREIRA FILHO, Paulo Sérgio. **Ministério Público e a regularização fundiária urbana em áreas de preservação permanente**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

FREITAG, Bárbara. **Teorias da Cidade**. Campinas: Papyrus, 2012.

GICO JÚNIOR, Ivo T. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **Economic Analysis of Law Review**, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan.-jun., 2010.

GOIÁS. **Agência Goiana de habitação**. Disponível em: <https://www.agehab.go.gov.br/3-institucional.html>. Acesso em 28 nov. 2021.

GRAU, Eros Roberto. **O direito posto e o direito pressuposto**. São Paulo: Malheiros, 1996.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa, DIAS, Maria Tereza Fonseca. **(Re)pensando a pesquisajurídica: teoria e prática**. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 1993.

HOLSTON, James. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. Trad. Claudio Carina; rev. Luísa Valentini. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

LEFÈBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade: o fenômeno urbano – sentido e finalidade da industrialização. O principal direito do homem**. São Paulo: Documentos, 1969.

LEITÃO, Gerônimo; DELECAVE, Jonas. O programa Morar Carioca e a urbanização de favelas da cidade do Rio de Janeiro. **Boletín Científico Sapiens Research**, v. 1, n. 2, p. 75-80, 2011. Disponível em <https://www.srg.com.co/bcsr/index.php/bcsr/article/view/44/37>. Acesso em 25 nov. 2021.

LIMA, Daniela De Freitas; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. Regularização fundiária de interesse social em conjunto habitacional de Natal/RN: a importância da etapa de trabalho social. **Sociedade e Ambiente: diálogos, reflexões e percepções**. Campina Grande: Realize Editora, 2020. p. 69-86. Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/65043>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**. São Paulo: Renovar, 1997.

_____. A Questão Urbano-Ambiental, **Revista da EMERJ**, v. 10, n. 38, p. 17-52, 2007b.

_____. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária. In: RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. (Org.) **Estudos de Direito Constitucional e Urbanístico**: em homenagem à Prof. Magnólia Guerra. São Paulo: RCS Editora, 2007a.

_____. Histórico da Exclusão na Cidade do Rio de Janeiro - Prefácio. In: CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) **Moradia e Exclusão Social na Metrôpole**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2016.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismo de Titulação dos Ocupantes: Lei n. 13.465/2017 e Decreto n. 9.310/2018. In: PEDROSO, Alberto Gentil Almeida. **Direito Imobiliário**, v. 5, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, *e-book*.

MAGNANI, J. Etnografia como prática e experiência, **Horizontes Antropológicos**, Porto Alegre, v. 15, n. 32, p. 129-156, jul./dez. 2009.

MARICATO, Ermínia. Habitação social em áreas centrais. **Oculum** (Campinas), Campinas FAU/PucCamp, n.1, p. 13-24, 2000a.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado. Metrôpoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, v. 14, n. 4, 2000b, p. 21-33. Disponível em http://www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_urbanismoperiferia.pdf. Acesso em 25 nov. 2021.

_____. **Habitação e cidade**, 7. ed., São Paulo: Editora Atual, 2004.

_____. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 21, p. 33-52, 2009.

_____. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Rio de Janeiro: Vozes, 2011a.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011b.

MATA-MACHADO, Edgar de Godói. **Contribuições ao personalismo jurídico**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Legitimação de Posse**: dos imóveis urbanos e o direito à moradia. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008.

MEZZARROBA, Orides; SALEME, Edson Ricardo. Aplicação da resolução extrajudicial de conflitos no processo de regularização fundiária no Brasil: o caso das câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários urbanos previstos pela Lei nº 13.465 de 2017. **Justiça do direito**, v. 33, n. 3, p. 115-138, set.-dez., 2019.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOURA, Emerson Affonso da Costa. **Direito à moradia e regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

MUKAI, Sylvia. O licenciamento urbanístico e ambiental previsto na Lei n. 11. 977, de 7 de julho de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida, **Fórum de Direito Urbano e Ambiental**, n. 58, v. 10, 2011.

OLIVEIRA, Bruno Bastos de; ALBUQUERQUE FILHO, Edme Tavares de; MARTINS, Érika Silvana Saquetti; SACRAMENTO, Luciano; CALIL, Mário Lúcio Garcez; ROSSIGNOLI, Marisa; MARTINS, Robson; CACHICHI, Rogério Cangussu Dantas. **Regulação, ferrovias e direito à moradia: eficiência e justiça social**. Curitiba: Instituto Memória, 2021.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. trad. de M. C. de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PROCONRJ. **Reclamações**. Primeiro Acesso. Aviso. Disponível em: <http://www.procononline.rj.gov.br/>. Acesso em 25 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. Decreto estadual n. 46245, de 19 de fevereiro de 2021. Regulamenta a adoção da arbitragem para dirimir os conflitos que envolvam o estado do Rio de Janeiro ou suas entidades. **Diário oficial estadual**. 20 fev. 2018. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://crars.org.br/cma/arquivos/Decreto-Lei-46.245-2018-Arbitragem-Rio-de-Janeiro.pdf&ved=2ahUKEwiysYa8mcD0AhW0ppUCHW2NBhEQFnoECAQQAQ&usq=AOvVaw1dhF4zIZF-uL0v4yoZ4hoE>. Acesso em 29 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. **Lei orgânica do município de 1990**. 2º ed. Rio de Janeiro: Centro de estudos da Procuradoria-geral do município, 2010.

RIO DE JANEIRO. Projeto de lei municipal n. 688, de 12 de setembro de 2017. Dispõe sobre a mediação e os mecanismos de soluções de controvérsias e pacificação de conflitos entre os particulares, os servidores e a Administração pública e dá outras providências. **Câmara Municipal do Rio de Janeiro**. Disponível em: <http://aplicnt.camara.rj.gov.br/Apl/Legislativos/scpro1720.nsf/77e93df9d8ad5eda8325807c006a4071/d92a9652d9d54c0d832580f1005fa11c?OpenDocument&Start=1&Count=80&Collapse=1>. Acesso em 29 nov. 2021.

ROLNIK, Raquel. **Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto**. Assembleia Geral das Nações Unidas. Conselho de Direitos Humanos.

_____. **A Cidade e a Lei** - legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP, 1997. v. 1.

_____. O Direito à Moradia no Brasil e no Mundo. **Oculum Ensaios (PUCCAMP)**, 2008, p. 147-163.

_____. Direito à Moradia. **Desafios do Desenvolvimento**. v. 51, p. 41-41, 2009.

_____. Democracia no fio da navalha: limites e obstáculos para a implementação de uma reforma urbana no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, v. 11, p. 31-50, 2010.

_____. http://direitoamoradia.org/wpcontent/uploads/2013/02/A.HRC_.22.46_sp.pdf Acesso em: 12 Fev. 2014.

SANTOS, Ângela Moulin Simões Penalva e MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto. Direito à moradia: entre o avanço normativo e a prática institucional. A política de aluguel social no Rio de Janeiro. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 29, p. 20-43, 2016, doi: 10.12957/geouerj.2016.15464.

SÃO PAULO. CDRU. **Secretaria de habitação. Institucional**. Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/institucional/quem-somos>. Acesso em 28 nov. 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. Direitos sociais e ordem social no constitucionalismo contemporâneo (conferência) in **A constitucionalização do direito e o estatuto jurídico da cidade**. Webinar. 44ª reunião do Fórum permanente de direito da cidade (EMERJ). 22 nov. 2021.

SCHIER, Paulo Ricardo. **Filtragem constitucional**: construindo uma nova dogmática jurídica. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 1999.

_____. Novos Desafios da Filtragem Constitucional no Momento do Neoconstitucionalismo, **A&C-Revista de Direito Administrativo & Constitucional**, v. 5, n. 20, p. 145-165, 2007.

SILVA, Maria da Graça Plenamente. A “Irregularidade” na Produção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social. **XI Encontro Nacional de Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano Regional**, Anpur, Salvador, 2005. Disponível em: <http://www.xienanpur.ufba.br/451p.pdf>. Acesso em 25 nov. 2021.

TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

_____. (Coord.) *et al.* **Problemas de Direito Civil – Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

_____. (Org.) *et al.* **Fundamentos de direito civil – Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse**: um confronto em torno da função social. 2ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008.

APÊNDICES

APÊNDICE A – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 1

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA

NA RÉGUA – eixo MORADIA DE DIREITO: títulos e registros

RELATÓRIO PARCIAL

LINHA 1

1. Descrição da Linha

Linha 1: Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e Melhorias Habitacionais

Membros:

- Rafael da Mota Mendonça e Júlia Massadas Romeiro Fraga (doutorandos);
- Daniele Aparecida Carneiro Fernandes (mestranda);
- Giullia Braga e Alysse Batista Erdy de Souza (graduandas).

2.2. Justificativa

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS foi criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH)³⁷, e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997. O objetivo do Fundo é garantir a quitação dos saldos remanescentes dos financiamentos imobiliários concedidos aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

A normativa criadora do Fundo estabelece instruções para o reajustamento das

³⁷ Disponível em: www.prognum.com.br/legislacao/leis/BNH-RC-25-67.htm

prestações nos financiamentos habitacionais e cria o Fundo de Compensação de Variações Salariais.

De acordo com a Resolução 25/67, as disposições acerca do FCVS serão aplicadas em dois tipos de planos (A e C). Tais planos estão definidos nos seus artigos 2º e 3º. Vejamos:

- 2. O plano A de reajustamento das prestações poderá ser aplicado nos financiamentos de habitações de valor até 500 salários mínimos.**
- 3. O plano C de reajustamento das prestações obedecerá às seguintes condições:**
 - a. fator de reajustamento: a razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no país e o do imediatamente anterior, adotando-se para seu cálculo a fórmula do Anexo I desta Resolução;**
 - b. início de vigência: anualmente e em mês determinado no contrato;**
 - c. o mês a que se refere a alínea anterior corresponderá ao imediatamente seguinte àquele em que tenha ocorrido o último aumento, antes do contrato, da classe a que pertence o financiado.**

Aos mutuários integrantes desses dois planos, o FCVS foi um instrumento de garantia da amortização, por parte dos adquirentes, das dívidas provenientes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação. De acordo com o artigo 7º da Resolução 25/67, poderão se utilizar desse Fundo, todos os financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação pelos planos A e C, nos termos expostos anteriormente, de reajustamento das prestações, através da entidade integrante desse sistema que o financia. A participação no Fundo fica condicionada à aprovação prévia por parte do Banco Nacional da Habitação.

A Resolução 25/67 também estabelece o campo de incidência do Fundo, especificamente nos seus artigos 10/12. Vejamos:

- 10. O Fundo garantirá aos adquirentes de habitações financiadas pelos planos A e C de reajustamento das prestações a inteira amortização da dívida dentro de prazo total nunca superior a 50% a mais do que o inicialmente contratado.**
- 11. O Fundo operará a entrega ao credor, em nome do devedor, do eventual saldo da dívida, apurado no último mês do prazo máximo de prorrogação previsto nos itens 10 e 19 desta Resolução.**
- 12. A taxa de contribuição para a participação no Fundo será de 1 (uma) prestação de amortização e juros da dívida garantida, paga no ato de inscrição.**

A partir dos artigos citados, é possível concluir que o Fundo atua como um verdadeiro garantidor da quitação dos empréstimos realizados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (habitações financiadas pelos planos A e C).

De acordo com o artigo 11 da Resolução, o fundo entrega ao credor, em nome do devedor, eventual saldo da dívida. Com isso, a garantia dos pagamentos dos empréstimos realizados outorgaria confiabilidade, estimulando a produção e aquisição de moradia, em uma ampla tentativa de diminuição do déficit habitacional. Além disso, o Fundo foi criado com a garantia subsidiária do Banco Nacional da Habitação.

A gestão do FCVS está a cargo do Ministério da Fazenda, de acordo com o artigo 4º, da Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, e a Portaria Interministerial nº 197, de 8 de novembro de 1989. A administração do FCVS é realizada pela Caixa Econômica Federal (Portaria nº 48, de 11 de maio de 1988, do extinto Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro e 1986).

A Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997 ratifica a finalidade precípua do FCVS, especificamente na garantia do limite de prazo para amortização da dívida dos mutuários decorrentes de financiamentos habitacionais, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

A partir do breve histórico legislativo do Fundo, é possível concluir que o FCVS tem uma proximidade significativa com as políticas públicas de fomento à habitação popular, especialmente a partir da institucionalização do SFH, através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, em razão da necessidade de viabilizar o acesso à moradia a parcela significativa da população brasileira, diante do déficit habitacional existente. Essa dinâmica de produção de moradia foi potencializada pela criação do BNH, que possuía papel de destaque, uma vez que atuava como disciplinador e coordenador das políticas do SFH.

Em 16 de setembro de 2002, o Decreto nº 4.378, aprova o regulamento do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais – CCFCVS. O artigo 1º do Decreto disciplina as finalidades do Conselho Curador. Vejamos:

Art. 1º O Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais – CCFCVS, órgão de deliberação colegiada integrante da estrutura do Ministério da Fazenda, com sede em Brasília, Distrito Federal, tem por finalidade disciplinar as condições gerais de atuação do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e, especificamente:

I – aprovar o seu regimento interno;

II – aprovar as condições gerais de atuação do FCVS, baixando as normas pertinentes ao cumprimento de sua finalidade;

- III – estabelecer normas e diretrizes para a administração do FCVS;
 - IV – aprovar os critérios para aplicação dos recursos do FCVS;
 - V – estabelecer os critérios de remuneração da Caixa Econômica Federal – CEF, na qualidade de Administradora do FCVS;
 - VI – aprovar o plano de contas do FCVS;
 - VII – aprovar as propostas orçamentárias anuais e plurianuais do FCVS;
 - VIII – manifestar-se sobre os balancetes mensais, balanços anuais e demais demonstrações contábeis e financeiras do FCVS;
 - IX – pronunciar-se sobre as propostas orçamentárias, as prestações de contas e os relatórios gerenciais do FCVS;
 - X – apreciar, a cada reunião ordinária, os relatórios gerenciais sobre a habilitação e análise de contratos com cláusula de cobertura pelo FCVS e sobre o Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT;
 - XI – aprovar o Manual de Normas e Rotinas Operacionais do FCVS – MNPO-FCVS;
 - XII – relativamente a contratos de financiamentos habitacionais cujo equilíbrio da apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação esteja sob garantia do FCVS:
 - a) julgar, em instância administrativa única, os litígios decorrentes da aplicação das condições de cobertura, normas e rotinas desse seguro; e
 - b) dirimir as questões relacionadas à operacionalização desse seguro, bem como decidir sobre o tratamento a ser dado aos casos omissos relativos à regulação de sinistros;
 - XIII – decidir sobre o tratamento a ser dado aos casos omissos relativos ao FCVS; e
 - XIV – exercer outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Ministro de Estado da Fazenda.
- Parágrafo único.** O CCFCVS poderá delegar as competências referidas no inciso XII ao Comitê de Recursos do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – CRSFH, integrante da sua estrutura.

De todas as finalidades elencadas no dispositivo, as de maior relevância para a presente pesquisa, são:

- (i) a aprovação das condições gerais de atuação e os critérios para aplicação dos recursos do FCVS; e**
- (ii) a apreciação dos relatórios gerenciais sobre a habilitação e análise de contratos com cláusula de cobertura pelo FCVS e sobre o Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT.**

Importante destacar, como será tratado no decorrer da presente pesquisa, que diversos contratos celebrados pela Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB/RJ têm cláusula de cobertura pelo FCVS, fazendo com que as deliberações e resoluções do CCFCVS tenham relevância para a atuação concreta deste grupo de pesquisa na solução das demandas apresentadas.

Para uma compreensão mais ampla do papel atual do FCVS nas relações dos inúmeros mutuários com a CEHAB/RJ, imprescindível a análise da Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011.

Essa lei autoriza o FCVS a assumir, na forma disciplinada em ato do Conselho Curador do Fundo, direitos e obrigações do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SH/SFH, oferecendo cobertura direta a contratos de financiamento habitacional averbados na Apólice do SH/SFH.

A partir da edição da legislação indicada, compete também ao FCVS a assunção dos direitos e obrigações do extinto Seguro Habitacional do SFH (SH/SFH), com o oferecimento de cobertura direta a contratos de financiamento habitacional averbados na Apólice Pública desse SH/SFH.

Desta forma, o FCVS, também denominado “FCVS Garantia”, liquidará ou amortizará o saldo do financiamento habitacional, em caso de Morte ou Invalidez Permanente (MIP) do adquirente, e assumirá as despesas de recuperação ou indenização decorrentes de danos físicos no imóvel – DFI.

A partir do histórico apresentado, é possível identificar duas finalidades essenciais do FCVS: (i) liquidação do saldo devedor referente à aquisição de habitações no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, nos financiamentos realizados até 24/04/1993; e (ii) oferecimento de cobertura direta a contratos de financiamento habitacional averbados na Apólice Pública do SH/SFH, até 31/12/2009.

A justificativa para o estudo do FCVS na presente pesquisa é a sua ligação direta com os financiamentos habitacionais, vinculados ao Sistema Financeiro Nacional, realizados pela CEHAB/RJ. Desta forma, para quitação do saldo devedor pelos seus mutuários, como modo de viabilizar a regularização fundiária dos inúmeros imóveis, ocupados pelos moradores de conjuntos habitacionais, mas pertencentes a essa companhia de habitação, **é imprescindível identificarmos quais contratos estão cobertos pelo Fundo.**

A dinâmica adotada a partir da década de 1980, após a extinção do BNH, é simples: o FCVS receberia recursos do Tesouro Nacional e repassaria aos bancos, companhias habitacionais, como a CEHAB/RJ, e demais financiadores, os valores referentes aos subsídios definidos em lei, de acordo com a legislação apresentada anteriormente.

Ocorre que os recursos do orçamento não foram repassados de modo significativo no decorrer dos anos, formando a denominada “dívida do FCVS”.

Com isso, os agentes financeiros do SFH, como no caso da CEHAB/RJ, se tornaram credores do FCVS, uma vez que o Fundo não realizou, por anos, o repasse das quantias previamente fixadas.

Com objetivo de conter o problema, foi editada a Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000. Essa Lei permitiu aos agentes do SFH, titulares de créditos contra o FCVS, vencidos e vincendos, a possibilidade de substituí-los, mediante novação, por créditos contra o Tesouro Nacional, “após a prévia compensação entre débitos originários de contribuições devidas pelos agentes financeiros ao Fundo e créditos decorrentes dos resíduos apurados dos contratos, condicionado ao pagamento das demais dívidas no âmbito do SFH³⁸”.

Com a novação indicada, a dívida do FCVS com os agentes financeiros fica extinta e a União assume a dívida novada, através de novo contrato, sob novas condições de pagamento, entregando ao credor (agente financeiro do SFH), no caso da presente pesquisa, a CEHAB/RJ, no ato da assinatura desse novo contrato, títulos de emissão do Tesouro Nacional.

Para novação desses créditos, o agente financeiro tem que habilitar o crédito junto à administradora do Fundo (CEF), que analisa se o financiamento está de acordo com as regras do FCVS. Após a verificação do crédito, o parecer da CEF é encaminhado para a CGU. Após a aprovação pelo órgão de controle, o Tesouro Nacional, através da Procuradoria da Fazenda Nacional, elabora o novo contrato e emite os “títulos CVS”.

Os referidos créditos são tratados pelos representantes da CEHAB/RJ como um ativo financeiro (saldo dos direitos creditórios do FCVS que a CEHAB-RJ possui junto à Caixa Econômica Federal), que poderá ser revertido em recursos para quitação de parcela significativa de seus passivos, bem como para realização de melhorias habitacionais nos conjuntos da própria CEHAB/RJ, conforme indicado na Nota Técnica constante do Anexo VI.

A partir da dinâmica apresentada, bem como com base nas finalidades já identificadas do próprio FCVS, os créditos que a companhia de habitação tem a receber são provenientes de:

- (i) indenizações correspondentes aos sinistros de morte ou invalidez permanente; e
- (ii) contratos de financiamentos concedidos aos mutuários, com cláusulas de

³⁸ A Nota Técnica, constante do **Anexo VI**, elaborada pela Diretoria de Operações Imobiliárias da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, de 26 de novembro de 2021. Os autores da nota afirmam que a recuperação destes créditos é uma “política pública materialmente relevante (envolve cerca de 300 bilhões de reais), sendo que ainda resta novar um valor em torno de R\$ 118 bilhões de reais, cujo prazo final de novação é 31/12/2026”. Sobre o tema, verificar também o processo administrativo nº SEI-170029/000828/2021.

cobertura do FCVS, que tiveram seus respectivos prazos contratuais encerrados e que estão em processo de habilitação, análise e homologação, junto à Administradora do FCVS/CAIXA.

1.2. Objetivos

2) Gerais

A partir da justificativa apresentada, pode-se identificar como objetivo geral da linha de pesquisa ora proposta, (i) analisar, por amostragem, os contratos celebrados por mutuários da CEHAB/RJ que têm a cobertura do FCVS, ou seja, identificar os contratos de financiamento que têm a própria CEHAB/RJ como agente financeiro. Com isso, os contratos cobertos pelo Fundo, após identificados, com a consequente quitação, poderão celebrar a escritura definitiva de compra e venda, com posterior transferência de propriedade, referente aos imóveis financiados, de modo que se objetiva (ii) traçar um roteiro jurídico para a conclusão dessas etapas procedimentais da forma a menos burocrática o possível.

Também é objetivo geral desta Linha tratar do tema de forma autônoma.

b) Específicos

Para consecução dos objetivos gerais indicados acima, a pesquisa proposta buscará atingir os seguintes objetivos específicos:

- (i) identificar os contratos de aquisições de habitação no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, em que a própria CEHAB/RJ tenha atuado como agente financeiro, dentro do conjunto habitacional de amostra selecionado;
- (ii) verificar quais dos contratos indicados no item ‘i’ estão cobertos pelo FCVS (cláusula de cobertura);
- (iii) apontar em quais dos contratos indicados no item ‘i’ ocorreu algum dos sinistros cobertos pelo “FCVS garantia”;
- (iv) mensurar o impacto, quantitativo e qualitativo, da recuperação de créditos do

FCVS para os mutuários da CEHAB/RJ e para a própria Companhia (neste caso, via acompanhamento da Auditoria citada);

- (v) verificar de que forma os créditos provenientes do FCVS, *titularizados* pela CEHAB/RJ, poderão ser utilizados para realização de melhorias habitacionais nas unidades ocupadas por mutuários da companhia.
- (vi) analisar de que forma a prestação do serviço de assistência técnica de moradia popular e a realização de melhorias habitacionais pode ser considerada um elemento essencial da própria política pública de regularização urbanística, nesse caso, realizada após a titulação dos moradores das unidades habitacionais.

2. Metodologia

No que tange ao procedimento utilizado para a investigação, a metodologia consistirá na pesquisa bibliográfica e documental, com a análise de material bibliográfico, jurisprudência e legislação, bem como **análise dos contratos celebrados pela CEHAB/RJ, em que esta companhia atua como agente financeiro.**

Com isso, a pesquisa bibliográfica e documental seguirá os seguintes parâmetros e ações:

- (i) compilação da legislação municipal, estadual e federal, referente a atuação das companhias de habitação como agentes financeiras;
- (ii) análise da legislação federal sobre FCVS;
- (iii) levantamento normativo das resoluções da Caixa Econômica Federal e do Ministério da Fazenda sobre FCVS.
- (iv) identificação dos contratos celebrados pela CEHAB/RJ, cobertos pelo FCVS, que serão impactados diretamente pela recuperação desse crédito, dentro da amostra;
- (v) pesquisa sobre doutrina e artigos relacionados ao tema.
- (vi) pesquisa e análise de programas de melhorias habitacionais, já realizados por companhias de habitação do país, que poderão servir de parâmetro pela CEHAB/RJ.
- (vii) mapeamento de decisões judiciais, no âmbito já Justiça Federal, sobre litígios

envolvendo as companhias de habitação e o FCVS.

- (viii) avaliação dos impactos individuais e coletivos do *Projeto Na Régua* eixos *Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais*.

3. Revisão Bibliográfica e Jurisprudencial

a) Portarias e Resoluções sobre o FCVS

- (i) Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação.
- (ii) Portaria Interministerial nº 197, de 8 de novembro de 1989.
- (iii) Portaria nº 48, de 11 de maio de 1988, do extinto Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente.
- (iv) Resolução CCFCVS nº 465, de 15 de setembro de 2021

b) Legislação Federal sobre FCVS

- (i) Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997.
- (ii) Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989.
- (iii) Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro e 1986.
- (iv) Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.
- (v) Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000
- (vi) Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002.
- (vii) Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011.
- (viii) Lei n. 8.100, de 05 dezembro de 1990.

4. Resultados

4.1 Período de análise

A pesquisa foi realizada no segundo semestre de 2021, através da análise da legislação em vigor, especialmente federal, bem como das portarias e resoluções, da Caixa Econômica

Federal e Ministério da Fazenda, disciplinando o FCVS.

Também serviu de orientação para o presente estudo a Nota Técnica elaborada pela Diretoria de Operações Imobiliárias da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, de 26 de novembro de 2021 (**Anexo VI**), cujos desdobramentos deverão ser acompanhados pela Linha.

4.2 Dados Coletados

4.2.1. Posição da CEHAB/RJ frente ao FCVS

A CEHAB/RJ se apresenta na posição de credora do Fundo, uma vez que durante anos o repasse dos valores não foi realizado pela CEF. A referida posição foi formalizada através da Nota Técnica elaborada pela Diretoria de Operações Imobiliárias da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, de 26 de novembro de 2021. Desta forma, tais créditos são tratados pelos representantes da CEHAB/RJ como um ativo financeiro (saldo dos direitos creditórios do FCVS que a CEHAB-RJ possui junto à Caixa Econômica Federal), que poderá ser revertido em recursos para quitação de parcela significativa de seus passivos, bem como para realização de melhorias habitacionais nos conjuntos da própria CEHAB/RJ.

4.2.2. Melhorias Habitacionais

Com a viabilidade de recuperação do saldo referente aos direitos creditórios do FCVS, que a CEHAB-RJ possui junto à Caixa Econômica Federal, a companhia pretende realizar melhorias estruturais em seus conjuntos habitacionais.

Essa prática compõe elemento essencial da regularização urbanística, mesmo que em uma fase posterior à titulação, de modo que deverá a ser objeto autônomo de pesquisa por parte desta Linha no próximo semestre, junto ao tema da assistência técnica

4.2.3. Legislação aplicada ao caso

Durante a pesquisa foi realizado levantamento da legislação federal que disciplina o FCVS, entre leis ordinárias e decretos, bem como portarias e resoluções emitidas pela CEF e

Ministério da Fazenda.

No que tange à legislação federal, importante destacar a Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que permitiu aos agentes do SFH, como no caso da CEHAB/RJ, titulares de créditos contra o FCVS, vencidos e vincendos, a possibilidade de substituí-los, mediante novação, por créditos contra o Tesouro Nacional. A companhia pretende resgatar tais créditos, para que sejam utilizados em investimentos e melhorias habitacionais.

4.3. Diagnóstico

Elaboração de um plano de ação para levantamento da situação contratual dos mutuários dos conjuntos habitacionais objeto da pesquisa, no que tange à repercussão do FCVS na quitação do saldo devedor e na realização de possíveis melhorias habitacionais decorrentes da aplicação do crédito resgatado.

5. Ações Futuras

- (i) A partir de uma análise dos contratos celebrados pela CEHAB/RJ, enquanto agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação, verificar o impacto da utilização do FCVS para quitação dos saldos devedores, bem como no pagamento de indenizações, em razão do denominado “FCVS-garantia” (morte ou incapacidade permanente do mutuário);
- (ii) Acompanhar o trabalho da auditoria externa que será contratada pela CEHAB/RJ, nos termos da Nota Técnica elaborada pela Diretoria de Operações Imobiliárias da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, de 26 de novembro de 2021. O objetivo é verificar o impacto da recuperação dos créditos provenientes do FCVS, na realização de obras de melhorias habitacionais nos conjuntos desta companhia.
- (iii) Realizar pesquisa de campo no Conjunto Residencial Oswaldo Cruz e analisar os contratos celebrados com os esses moradores, com o objetivo de verificar o

impacto da quitação do saldo devedor, a partir da utilização do FCVS, a saber, circunscrever o item “i” aos limites da amostra da pesquisa.

- (iv) Tornar as **Melhorias Habitacionais** – ainda que próprias a outro eixo da pesquisa – um objeto autônomo de análise, no que diz respeito a aspectos tais como: (i) a redução do déficit habitacional pela superação da *inabitabilidade* da moradia; (ii) o impacto das melhorias habitacionais nos indicadores: de saúde, da família, e epidemiológicos, da área ; (iii) o efeito das melhorias na percepção da qualidade de vida por parte dos moradores beneficiários; (iv) a relação entre a melhoria habitacional e possível liberação de *habite-se* pela Prefeitura, enquanto elemento de regularização edilícia do imóvel; (v) o contributo das *melhorias habitacionais* para a manutenção da regularização urbanística no *pós titulação*, se possível se alcançar essa fase; (vi) a forma de financiamento das melhorias habitacionais e as possibilidades de ampliação de suas fontes; (vii) a análise quanto ao tipo de política subjacente ao programa de melhorias habitacionais.

APÊNDICE B – RELATÓRIO PARCIAL LINHAS 2 E 3

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA

NA RÉGUA – eixo *MORADIA DE DIREITO: títulos e registros*

RELATÓRIO PARCIAL LINHAS 2 E 3

1. DESCRIÇÃO DA LINHA

A *Linha 2 – Conjuntos Habitacionais* versa sobre a regularização de conjuntos habitacionais e possui como intuito a elaboração de diagnóstico de problemas por conjunto habitacional pertencente à CEHAB ou ao hipoteticamente ao ERJ. Por seu turno, a *Linha 3 – Loteamentos Irregulares* refere-se à regularização de loteamentos, a qual também objetiva realizar o diagnóstico de problemas por loteamento irregular, mediante valimento do Núcleo de Regularização de Loteamentos da Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação do Município do Rio de Janeiro, quanto à amostra *Capital*, no que couber.

Diante do entrelaçamento das linhas, foram reunidas, até para a efetividade dos planejamentos e estudos, realçando o enfoque de trabalho conjunto e alinhamento das pesquisas, bem como para aproveitamento de pesquisadores voltados para pesquisas e atividades de extensão voltadas para escopo, se não idêntico, afim.

Tais linhas são formadas pelos seguintes membros:

- Vitória Dal-Ri Pagani, Robson Martins, Carmem Silvia Matos de Magalhães, Rafael Mendonça, (doutorandos)
- Daniele Aparecida Carneiro Fernandes, Marcus Leal, Andreia, Érika Silvana Saquetti Martins, Lucas Fogaça, (mestrandos e advogados especializados)
- Alysse, Maria Clara e Pâmela. (graduandos)

A princípio foi selecionado o seguinte estudo de caso: **Conjunto Residencial Oswaldo Cruz**, localizado na Rua Omar José Monteiro, n. 104, em Oswaldo Cruz, Zona Norte do Município do Rio de Janeiro - RJ.

1.1 Justificativa

O Brasil, enquanto país colonizado por séculos por Portugal, enfrentou muito tempo de exploração como Colônia, notadamente no que se relaciona às suas riquezas naturais, contexto que cristalizou a situação de desigualdade entre as diversas regiões do país, característica histórica que permanece até a atualidade.

Após o ano de 1808, quando a Família Real desembarcou no Porto do Rio de Janeiro, verifica-se que a cidade passou a sofrer uma enorme invasão de ministros, conselheiros, juízes da Corte Suprema, funcionários do Tesouro, Alto Clero, Exército, Marinha, Tesouro Real, arquivos, máquinas impressoras e bibliotecas (MARICATO, 2004, p. 16).

Além disso, aportaram várias outras pessoas e objetos que, entretanto, eram incumbidos de funções muito menos objetivas e expressivas. Ocorre que, independentemente do papel desempenhado pelas pessoas que acompanharam a Família Real ao Brasil, as melhores edificações terminaram por ser desocupadas para recebê-los (MARICATO, 2004, p. 16).

Já era um sinal do menoscabo para com a política habitacional por parte do Poder Público que viria nos séculos posteriores.

As políticas públicas de habitação no Brasil têm uma relação muito próxima com o processo irregular de urbanização nacional, originado, especialmente, do êxodo rural iniciado entre as últimas décadas no final do Século XIX e as primeiras do Século XX, que levou a população do campo às cidades, a partir do início da industrialização nas grandes cidades, bem como à falta de uma efetiva reforma agrária pelo país.

As favelas que surgiram nesta época eram vistas como transitórias, cujo fim decorreria de um processo natural. Por seu turno, nas décadas de 70 e 90, foram classificadas como assentamento subnormais, que deveriam ser removidas da cidade formal, em direção às periferias (LEITÃO, DELECAVE, 2011).

Em tal período, as Companhias de Habitação (Cohabs) passaram a construir diversos conjuntos habitacionais nos arredores da cidade, removendo famílias do centro das metrópoles, sob um viés higienista (LIMA; SOUZA JUNIOR, 2020).

Sequer parâmetros de habitabilidade foram respeitados. As famílias de baixa renda eram alocadas, muitas vezes, em locais inadequados para o desenvolvimento urbano (MARICATO, 2000), sem infraestrutura, com sérios problemas ambientais, sem a observância das normas de uso e ocupação do solo (MACEDO, 2020). Verifica-se, pois, que aspectos quantitativos foram priorizados em detrimento da qualidade das habitações (LIMA; SOUZA JUNIOR, 2020).

Neste viés, os moradores restavam sem a garantia da propriedade, já que as irregularidades inviabilizavam o acesso ao fôlio real (registro imobiliário). Com isso, sequer a segurança da posse com *animus domini* era garantida, estando à mercê de remoções arbitrárias.

As irregularidades dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais são das mais diversas, consoante estudos de Silva (2005), dentre elas, irregularidades registrais, com a morosidade na formalização dos títulos aquisitivos, titulação irregular da propriedade e a não regularização da base fundiária do empreendimento antes do início das obras; bem como urbanísticas, com obras iniciadas sem aprovação do projeto, em razão da utilização de áreas vedadas ao parcelamento do solo, sem que medidas corretivas eficientes tenham sido adotadas ou em desconformidade com a legislação ambiental. Eram áreas com declividade igual ou superior a 30%, condições geológicas não aconselháveis à edificação, áreas atinentes a aterros sanitários sem prévio saneamento, áreas poluídas, de proteção ecológica, dentre outros.

Diante de tais irregularidades, o acesso ao registro formal imobiliário ficava obstado, mas, mais que isso, a moradia adequada não era garantida.

Assevera Silva (2005, p. 2):

Sem o registro imobiliário, os conjuntos habitacionais não constam dos cadastros municipais, portanto, não têm a devida manutenção por parte dos órgãos municipais responsáveis, não tem a oficialização das ruas e, conseqüentemente, não são atendidos por serviços de correio e outros. Os moradores dos conjuntos habitacionais irregulares, apesar de terem comprado seus imóveis, não podem promover o registro dos seus contratos de compra e venda e, muito menos obter o título aquisitivo definitivo do imóvel.

De tal sorte, esse cenário não só impede a resolução de um déficit de titulações de mais de meio século de existência, como concorre para que se acumulem para os próximos.

Nesta toada, recheada de sentimento, suor, sofrimento e dívidas do passado, é por essa reconfiguração atual e pelos os desafios do futuro que esta linha de pesquisa se justifica, com o fim de propor soluções jurídicas efetivas para as irregularidades encontradas nos conjuntos

habitacionais e nos loteamentos irregulares especificamente do Estado do Rio de Janeiro, de maneira que suas propostas de solução possam ser replicadas para os demais Entes Públicos da Federação Brasileira.

1.2 Objetivos

a) *Gerais:*

- estudar os loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares localizados no Município do Rio de Janeiro, escolhido como amostra da pesquisa, de forma a abranger o maior número possível de soluções para uma moradia digna aos moradores do ponto de vista da regularização fundiária plena sustentável;
- formular propostas destinadas à titulação definitiva dos ocupantes de loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais do ERJ/CEHAB, localizados na Capital, mediante iniciativas e procedimentos inovadores e
- trabalhar o conceito de atuação conjunta de órgãos e entes para fins de REURB no âmbito do Município de Rio de Janeiro, mediante diálogo construtivo juntos aos moradores das comunidades atingidas, a exemplo do efetivado no Município de Tramandaí - RS;

b) *Específicos:*

- adotar medidas jurídicas, assistenciais, urbanísticas e ambientais destinadas à legalização efetiva de conjuntos habitacionais e loteamentos que estejam no âmbito da competência da UERJ e propô-las em relação às atribuições do ERJ e da CEHAB;
- propor, aos órgãos estatais responsáveis, soluções jurídicas, ambientais, assistenciais e urbanísticas que façam frente às irregularidades encontradas nos Conjuntos Habitacionais e Loteamentos Irregulares construídos/geridos pelo ERJ e/ou pela CEHAB no território do Município do Rio de Janeiro, escolhido como amostra da pesquisa;
- regularizar registros de PALs junto ao Registro de Imóveis do Município do Rio de Janeiro, podendo servir de projeto-piloto para outros Municípios do Estado e do país;

- propor soluções no sentido de se dar quitação em contratos de promessa de compra e venda, judicial ou extrajudicialmente;
- atuar perante o Município de Rio de Janeiro, a fim de regulamentar a Reurb, por meio de Decreto, cuja Minuta deverá ser submetida, via Secretaria Municipal de Habitação ou Procuradoria-Geral do Município, ao Chefe do Executivo;
- atuar perante o Poder Judiciário do Rio de Janeiro, com vistas à adoção de normativas extrajudiciais similares às do Rio Grande do Sul, quanto aos Projetos More Legal e Gleba Legal, efetivando a dinamicidade dos conceitos da REURB;
- propor à Corregedoria Geral de Justiça Minuta de Provimento com todas as medidas destinadas à simplificação dos processos de Reurb que se façam necessárias ao acolhimento das novas diretrizes de simplificação pelos Cartórios de Registros de Imóveis;
- realizar pesquisa de campo junto ao conjunto habitacional Oswaldo Cruz, de molde a entabular o diálogo com a comunidade e sua efetiva participação no processo;
- provocar o ERJ e/ou a CEHAB a deflagração do processo de Reurb junto ao MRJ do conjunto habitacional definido como projeto-piloto;
- definir o bloco do conjunto habitacional que servirá de piloto à proposta de inauguração do processo de Reurb por quem de direito junto ao Município do Rio de Janeiro, colhendo seus dados junto aos arquivos da CEHAB e/ou *in loco* e/ou mediante “entrega ativa” por parte dos moradores interessados;
- buscar, através de convenio com o MRJ, que também devera ser perseguido, a parceria com a Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária da respectiva Secretaria Municipal de Habitação, em matéria de: pesquisas junto aos Cartórios, coleta de dados, notificação de confinantes e interessados e todas as demais medidas de apoio que levem a termo o processo de Reurb que haja sido deflagrado;
- realizar pesquisa de campo junto ao MRJ, no que couber;
- atuar proativamente no sentido de titular moradores junto ao Registro de Imóveis, consolidando a propriedade no fólio real;

2. METODOLOGIA

2.1 Pesquisa bibliográfica e documental:

2.1.1 Análise da Legislação Federal, Estadual e Municipal

2.1.2 Análise da Legislação Cohabs/Cehabs

2.1.3 Análise da Legislação sobre Regularização Fundiária

2.1.4 Levantamento de Doutrinas e Artigos relacionados e conexos ao tema

2.2 Reuniões por vídeo conferência

Foram realizadas duas reuniões por telefone e seis, pela plataforma *google meet*, para fins de discussão e elaboração do Projeto de Minuta de Decreto da regulamentação da Reurb, com duração, em média, de duas horas cada, afora os mais de quarenta encontros “plenários” do grupo de pesquisa, no período de março a dezembro de 2021;

2.3 Trabalho de campo com equipes multidisciplinares

Tais equipes envolveriam as áreas do direito, fiscal/tributária, sociologia, ambiental, assistencial social, urbanismo e engenharia cartográfica, sem prejuízo de outras áreas que possam integrar o projeto, para fins de proceder a levantamentos de dados, da região e dos moradores locais.

3. REVISÃO LEGISLATIVA E JURISPRUDENCIAL

A pesquisa se deu, em grande parte, pela revisão bibliográfica e documental preliminar, subdividindo-se em pesquisa doutrinária, legislativa e jurisprudencial. Por tais razões, esta revisão será abordada nos resultados finais, dada a envergadura do projeto, citando-se, apenas, as principais normas revisadas abaixo:

3.1 Legislação Municipal:

a) *Rio de Janeiro*

- Foram encontrados mais de 64 resultados cuja pesquisa possuía a CEHAB como parâmetro, sendo as principais:
 - 1) Lei 1.936/1992 - Art. 7º Estão isentas do imposto ITBI: XII - na primeira transação, por solicitação do adquirente ou da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB-RJ, para aquisição de bem ou direito sobre imóvel residencial construído pela CEHAB-RJ.

- Foram encontrados mais de 235 resultados cuja pesquisa possuía a Regularização Fundiária como parâmetro, sendo as principais:
 - 1) Lei Orgânica Municipal
 - 2) Lei n. 691 de 24 de dezembro de 1984 - Aprova o Código Tributário do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências
 - 3) Lei n. 4.463, de 10 de janeiro de 2007: Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social-FMHIS, institui o Conselho-Gestor do FMHIS e dá outras providências
 - 4) Lei nº 4515, de 25 de maio de 2007: Estabelece o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS.
 - 5) Lei nº 4680, de 18 de outubro de 2007 - Dispõe sobre a doação de bens imóveis para fins de regularização fundiária.
 - 6) Lei nº 5079 de 22 de setembro de 2009 - Determina que o título de propriedade de programas habitacionais populares seja outorgado à mulher.
 - 7) Lei complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011 - Dispõe sobre a política urbana e ambiental do município, institui o plano diretor de desenvolvimento urbano sustentável do município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Art. 242. Os conjuntos habitacionais de interesse social, construídos por entidades públicas operadoras do Sistema Financeiro da Habitação em suas diversas modalidades, poderão ser regularizados através de lei específica.

- 8) Decreto n. 44023 de 05 de dezembro de 2017 - Institui Comissão Especial com o propósito de identificar e solucionar a situação de irregularidade por falta de regularização fundiária dos loteamentos e por falta de licenciamento de obras existentes de construção, modificação e acréscimo em edificações não residenciais e residenciais.
- 9) Decreto n. 44303 de março de 2018 - Art. 2º O programa Cartão Reforma tem por finalidade a concessão de subvenção econômica exclusivamente para aquisição de materiais de construção, destinados à reforma, ampliação ou conclusão de unidades habitacionais dos grupos familiares contemplados, bem como a contratação de assistência técnica para elaboração e acompanhamento dos projetos.
- 10) Lei Complementar n. 201 de 29 de maio de 2019. Regulamenta o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para a Cidade do Rio de Janeiro e dá outras providências.
- 11) Lei n. 6.614, de 13 de junho de 2019. Institui a assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social para as famílias de baixa renda e dá outras providências.
- 12) Lei Complementar n. 230, de 27 de setembro de 2021. Desafeta, autoriza a alienação e define critérios de uso, parcelamento e edificação para as áreas municipais ou de órgãos públicos municipais que menciona e dá outras providências. Art. 2. Os recursos auferidos arrecadados na alienação dos imóveis pelo Poder Executivo municipal serão utilizados preferencialmente para as seguintes finalidades: I - regularização fundiária, urbanística e edilícia;
- 13) Decreto Rio n. 45383 de 23 de novembro de 2018 - Dispõe sobre a estrutura organizacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação – SMIH.
- 14) PLC n. 44/2021 (Projeto do novo Plano Diretor do Rio de Janeiro).

a) Caxias do Sul/RS

Lei Complementar 657/2021

b) Centenário/RS

Lei Ordinária 2028/2021

c) Londrina

Lei n. 13.215/2021

d) Novo Hamburgo/RS

Decreto n. 8.680/2019

e) Porto Alegre/RS

1. Lei 11. 2902, de 30 de dezembro de 1965

2. Lei Orgânica do Município de Porto Alegre- Arts. 229 a 234.

3. Lei Complementar Municipal nº 242/1991- Disciplina a Concessão do Direito Real de Uso aos ocupantes de áreas de Propriedade do Poder público Municipal.

4. Lei Complementar Municipal nº 251/1991- Altera dispositivos da Lei Complementar nº 242/1991.

5. Lei Complementar Municipal nº 445/1991- Altera as disposições da Lei Complementar nº 242, de 9 de janeiro de 1991, que disciplina a Concessão do Direito Real de Uso aos ocupantes de áreas de propriedade do Poder Público Municipal.

6. Lei Complementar Municipal nº 526/ 2005 - Acrescenta os §§ 16 E 17 ao art. 5º da Lei Complementar nº 242, de 9 de janeiro de 1991, alterada pelas leis complementares nºs 251, de 25 de julho de 1991, e 445, de 19 de abril de 2000, que disciplina a concessão do Direito Real de Uso aos Ocupantes de Área de Propriedade do Poder Público Municipal

7. Decreto Nº 10.789/1993- Regulamenta a Lei Complementar nº 242/1991, alterada pelas Lei Complementar nº 251/1991, que disciplina a Concessão do direito Real de Uso aos ocupantes de áreas do Poder Público municipal, suas Autarquias, Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista do município de Porto Alegre e dá outras providências.

8. Decreto Nº 14.292/2003 - Regulamenta os §§ 12, 13 e 14, introduzidos pela Lei Complementar nº 445/00 ao texto do art. 5º da Lei Complementar nº 242.

9. Lei Complementar Municipal nº 434/1999- PDDUA- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

10. Lei Complementar Municipal nº 337/1995- Cria o Conselho Municipal de Acesso à Terra e Habitação, e dá outras providências.

11. Lei Municipal nº 2.902/1965 - Fixa diretrizes para a política habitacional do Município, reestrutura, sob a denominação de Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), o Departamento Municipal da Casa Popular e dá outras providências.

12. Provimentos 39/1995, 17/1999 e 28/2004 da CGJ/RS- Corregedoria Geral de Justiça/RS- Projeto More Legal, Art. 532 A 544 da CNNR, Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ/RS.

13. Instrução Normativa 02/2011 - Critérios para transferência de titularidade, bem como regularização de financiamentos dos empreendimentos financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - e recursos próprios.

14. Decreto nº 17.963, de 06 de setembro de 2012. - Institui o Caderno de encargos do Departamento Municipal de Habitação para projetos de engenharia, arquitetura, urbanismo e serviços correlatos destinados a empreendimentos habitacionais de interesse social de Porto Alegre.

15. Caderno de Encargos e Serviços

16. Decreto n. 19.566, de 25 de novembro de 2016. Estabelece procedimentos e documentos necessários à aprovação e ao licenciamento de projetos urbanísticos de regularização fundiária em AEIS I e II

f) Salvador/BA

Decreto n. 33.421/2020

g) Tramandaí

Portaria 140/2019 e demais Provimentos da Corregedoria Geral do TJRS.

h) Uberlândia/MG

Decreto n. 18.602/2020

i) Uruguaiana/RS

Decreto n. 042/2020.

3.2 Legislação Estadual:

a) Rio de Janeiro

a1) Cehab

- Decreto 1.321/1977
- Decreto 2.982/1981

a2) Assembleia Legislativa:

- Lei n. 4572, de 11 de julho de 2005 - Autoriza a Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - Cehab-RJ, a quitar os financiamentos para aquisição de unidades habitacionais no âmbito do sistema financeiro da habitação, e dá outras providências.
- Lei nº 4962, de 20 de dezembro de 2006 - Cria o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social - Fehis e dá outras providências.
- LC n. 131/2009 - Dispõe sobre medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis do estado do Rio de Janeiro e dos demais entes da administração direta e indireta e dá outras providências.
- Lei n. 9.131/2020 - Institui o Plano de Desenvolvimento, Cidadania e Direitos em territórios de favela e demais áreas populares, no âmbito do estado do Rio de Janeiro, na forma que menciona.
- Lei n. 9.338/2021 - Institui o Programa Titula Rio e dá outras providências.

a3) Corregedoria Geral de Justiça

- Portaria 207/2009 - Regulamenta Lei 11.977/2009
- Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial
- Provimentos esparsos da Corregedoria Geral de Justiça

b) Rio Grande do Sul

- Consolidação Normativa do Rio Grande do Sul
- COMUNICADO CONJUNTO Nº 006/2019: EQLG20 – REURB-S – Selo – Gratuidade Ressarcível – Enquadramento no RI

c) Minas Gerais

- Lei n. 23.229, de 28/12/2018 - Cria o Fundo Especial Registral de Regularização Fundiária de Interesse Social – Ferrfis

3.3 Legislação Federal:

- Decreto Lei 58/1937
- Lei 6766/1979
- Constituição da República Federativa do Brasil - CRFB/1988- Arts. 21, 23, 30, 182 e 183.
- Estatuto da Cidade (2001)
- Medida Provisória 2.220 (2001)
- Código Civil
- Lei do SNHIS (2005)
- Lei de Acesso aos Imóveis da União (2007)
- Lei 11.977/2009
- Código Ambiental
- Lei 13.465/2017
- Decreto 9.310/2018
- Portaria n. 2.826/2020 - Art. 1º Estabelecer as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB em áreas da União, cadastradas ou não, conforme previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, complementarmente ao disciplinado no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

4. RESULTADOS

4.1 Período de análise

A pesquisa foi realizada no primeiro e segundo semestre de 2021, em campo e também mediante trabalhos efetivados em grupo, através da análise de dados e comparação entre normas federais, estaduais e municipais.

4.2 Dados Coletados

4.2.1 *Dispensas e Isenções*

No início desta pesquisa, havia muitas dúvidas se as dificuldades registras decorriam dos altos valores das taxas, impostos e emolumentos; entretanto, verificaram-se as seguintes isenções referentes à aquisição de unidades de conjuntos habitacionais de interesse social, nas normas do Município e Estado do Rio de Janeiro:

4.2.1.1 Habite-se

Consta do Código de Normas da CGJ-RJ as seguintes dispensas:

Art. 587-A. É dispensado o habite-se expedido pela Secretaria Municipal do Urbanismo ou por outro órgão competente para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, incluindo para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia. (Artigo acrescentado pelo Provimento CGJ n.º 04/2020, publicado no D.J.E.R.J. de 13/02/2020)

4.2.1.2 CND

Consta do Código de Normas da CGJ-RJ a seguinte dispensa:

Art. 638. Não é exigível a apresentação de CND, quando da averbação da obra civil no Serviço de Registro de Imóvel, no caso de construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, observadas as exigências do regulamento próprio. Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial Atualizado em 17/06/2021 Página 315 de 547 (Redação do caput do artigo alterada pelo Provimento CGJ n.º 67/2013, publicado no D.J.E.R.J. de 21/11/2013) Parágrafo único. Entende-se como obra civil a construção, demolição, reforma ou ampliação de edifício ou outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo.

4.2.1.3 ITBI

Ademais, consta da Lei Municipal n. 1936/1992 a isenção de ITBI; vejamos:

Art. 7º Estão isentas do imposto ITBI:

XII - na primeira transação, por solicitação do adquirente ou da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB-RJ, para aquisição de bem ou direito sobre imóvel residencial construído pela CEHAB-RJ.

4.2.1.4 Título

No caso de empreendimentos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, a escritura pública é dispensada, bem como a necessidade de reconhecimento de firma no instrumento particular:

Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça:

Art. 488. Admitir-se-ão a registro, dentre outros títulos previstos em lei:

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensando-se o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades ligadas ao Sistema Financeiro de Habitação, ou quando houver expressa previsão legal;

4.2.1.5 Metragem mínima

Os conjuntos habitacionais não precisam respeitar a metragem mínima:

Código do Normas da CGJ-RJ:

Art. 545. Não se recusará registro a contratos, a pretexto de metragem mínima, se o imóvel se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, consoante dispõe o art. 4º., inciso II, da Lei nº. 6.766/79.

4.2.1.6 IPTU

Lei n. 691/1984

Art. 61. XVII - os adquirentes de lotes de terrenos situados em loteamentos irregulares ou clandestinos, destinados a pessoas de baixa renda, como tal definidos em regulamento, situados nas regiões A e B, desde que haja no lote benfeitoria construída, inscrita na Prefeitura em nome do adquirente do lote respectivo, a partir do exercício subsequente àquele em que tiver sido

cadastrado até a aceitação do loteamento pela autoridade municipal competente, observados cumulativamente, ainda, os seguintes requisitos:

1 - utilização do imóvel exclusivamente para residência do adquirente e de pessoas de sua família ou afins;

2 - inexistência de outro imóvel, além do lote em questão e benfeitorias nele existentes, de que o pretendente ao benefício seja proprietário, promitente comprador, cessionário ou possuidor a qualquer título. (Inciso acrescentado pela Lei nº 940, de 29.12.1986, DOM Rio de Janeiro de 06.01.1987)

XXIX - os imóveis edificados de utilização residencial cujo valor venal não seja superior a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), devendo-se corrigir monetariamente tal limite a partir de 1º de janeiro de 2018, inclusive, e a cada 1º de janeiro de exercícios subsequentes, pelo mesmo índice para atualização dos impostos municipais; (Inciso acrescentado pela Lei Nº 6250 DE 28/09/2017).

Art. 62. Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Parágrafo único. São também contribuintes os promitentes-compradores imitidos na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios, ou a quaisquer outras pessoas isentas do imposto ou a ele imunes.

4.2.1.7 Emolumentos cartoriais

a) Lei Estadual n. 3.528/2001

Art. 1º É concedida isenção de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na aquisição de imóveis da Companhia Estadual de Habitação - CEHAB/RJ, financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, desde que os adquirentes apresentem seus títulos em cartório, para lavratura de escritura e registro, até o dia 31 de dezembro de 2010.

§ 1º Fica estendida a isenção de que trata este artigo, na regularização fundiária dos imóveis, dos assentamentos humanos de família de baixa renda, através dos títulos de concessão do direito real de uso ou promessa de concessão, emitidos pelo Poder Público.

§ 2º A isenção constante do caput do presente artigo será também estendida para*:

I - imóveis adquiridos por programas habitacionais da União, Estado e dos Municípios no âmbito do Estado do Rio de Janeiro;

II - imóveis vendidos ou financiados pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - IPERJ para servidores de baixa renda do Estado. (NR)

* prorrogado até 31 de dezembro de 2019. Lei 7243/2016.

Art. 2º - Os Poderes Executivo e Judiciário editarão normas complementares, no âmbito das respectivas competências.

* Art. 2A - A CEHAB - Companhia Estadual de Habitação e o(as) cedente(s) de imóvel de sua propriedade, a exclusivo critério da primeira, ficam dispensados da apresentação das certidões dos diversos distribuidores, na realização do ato definitivo de domínio.

* Acrescentado pela Lei nº 3567, de 25 de maio de 2001, publicada em 01/06/2001.

b) Projeto de Lei n. 4032/2021 - Dá nova redação à Lei nº 3.528, de 09 de janeiro de 2001, e dá outras providências.

Art. 1º - Aos adquirentes de imóveis, da Companhia Estadual de Habitação - CEHAB/RJ e da COHAB Volta Redonda, financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, fica concedida a isenção de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, desde que os mutuários apresentem seus títulos em cartório para lavratura da escritura e registro.

Art. 3º - Inclui o inciso III ao parágrafo 2º do Art. 1º da Lei nº 3.528, de 09 de janeiro de 2001, com a seguinte redação abaixo, mantendo os artigos 2º e 2A da citada lei.

Art. 1º, § 2º (...)

III – Aos cessionários da cadeia sucessória de transmissão do imóvel adquirido junto à CEHAB, desde que ele esteja devidamente quitado antes da lavratura da escritura definitiva, ou através de uma das formas de concessão do direito real de uso ou promessa de concessão.

4.2.2 Reurb - procedimento facilitado

Passada esta primeira análise, ainda no estudo das normas do Município e Estado do Rio de Janeiro, vislumbramos a instauração da Reurb e a utilização do instrumento de Legitimação Fundiária como mecanismo mais facilitado para promover a regularização; isto porque com esses mecanismos inúmeros procedimentos são flexibilizados.

4.2.2.1 Habite-se

Código do Normas da CGJ-RJ:

Art. 587-A. É dispensado o habite-se expedido pela Secretaria Municipal do Urbanismo ou por outro órgão competente para a averbação de construção [...] § 1º. Inclui-se, na exoneração prevista no caput deste artigo, a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb e, na hipótese de Reurb-S, também fica dispensada a apresentação das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. (Parágrafo acrescentado pelo Provimento CGJ n.º 44/2020, publicado no D.J.E.R.J. de 04/06/2020)

§ 2º. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária. (Parágrafo acrescentado pelo Provimento CGJ n.º 44/2020, publicado no D.J.E.R.J. de 04/06/2020).

Somada a esta previsão temos também o art. 60 da Lei 13.465/2017:

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

4.2.2.2 Emolumentos cartoriais

Portaria CGJ n. 1794/2020

Art. 2º. Para efeito de remunerar os atos extrajudiciais gratuitos, previstos na Lei Estadual nº 3.350/99, o valor dos respectivos emolumentos foi majorado em 2% (dois por cento), para os fins previstos no artigo 112, § 2º da Constituição Estadual, não incidindo, contudo, sobre os acréscimos destinados aos Fundos Públicos instituídos em lei, sendo este percentual cotado separadamente nos atos praticados.

[...]

§ 2º. Diante da remuneração supramencionada para efeito de custeio, os atos notariais e registrais praticados no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, do “Programa de Arrendamento Residencial – PAR” e de regularização fundiária dos imóveis de assentamentos de famílias de baixa renda, instituídos pelas Leis nº 11.977/2009 e nº 10.188/2001, respectivamente, serão isentos de emolumentos, inclusive quando forem requeridos pelos órgãos da Administração Pública Federal ou Estadual ou Municipal, ou em favor de pessoas hipossuficientes.

4.2.2.3 Certidões

São isentas as certidões solicitadas pela CEHAB ao Registro de Imóveis, as quais poderão ser utilizadas para averiguar as irregularidades jurídicas para, assim, podermos propor soluções; vejamos:

a) Lei n. 8423/2019

Art. 1º O inciso V do artigo 43 da Lei nº 3.350, de 29 de dezembro de 1999, passa a ter a seguinte redação:

Art. 43. São gratuitos:

(.....)

V - certidões, requisições, atos registrais e autenticações requisitados pela União Federal, pelos Estados e pelos Municípios, através de seus Poderes Judiciário, Legislativo e Executivo, inclusive o Ministério Público e Procuradorias Gerais, bem como pelas Autarquias, Fundações e CEHAB-RJ - Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, COHAB-VR - Companhia de Habitação de Volta Redonda, integrantes da Administração Indireta do Estado do Rio de Janeiro.

(.....)

4.2.2.4 Dispensa de Escritura Pública

Código de Normas da CGJ-RJ

Art. 639. Na hipótese de regularização, pelo Poder Público, do loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei nº. 6.766/79, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.

4.2.2.5 Independe de retificação do registro irregular

Código de Normas da CGJ-RJ

Art. 700. Independe de retificação: I - regularização fundiária de interesse social, em zonas específicas, desde que os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 (vinte) anos;

4.2.3 PLC n. 44/2021 (Projeto do Plano Diretor)

Art. 20. Para atingir os objetivos descritos no inciso I do artigo anterior, deverão ser utilizadas as orientações da Lei Federal nº 13.465/2017 que, em seu artigo 13, institui no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual compreende duas modalidades.

Art. 27. Em áreas de aplicação da Reurb-S, ou de outros instrumentos legais, a regularização fundiária compreenderá:

I –a elaboração do cadastro socioeconômico e de lotes e edificações para regularização fundiária e lançamento no cadastro imobiliário do Município;

II –a elaboração do Projeto Aprovado de Loteamento para possibilitar o registro dos lotes, quando a solução de regularização fundiária assim o exigir;

III –a adoção dos instrumentos jurídicos que melhor se apliquem à estrutura fundiária da área, segundo a pesquisa realizada em registros e cadastros existentes;

IV –a adoção dos instrumentos de regularização fundiária estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 e pelos instrumentos da Lei Federal nº 13.465/2017; e

V –a condução do processo de regularização fundiária pelo Município, colaborando, quando necessário, com a Defensoria Pública para prestação de serviços de assistência jurídica e extrajudicial às comunidades de baixa renda, relativamente aos procedimentos de regularização fundiária por ela conduzidos, podendo, para o mesmo fim, haver colaboração com instituições sem fins lucrativos.

Art. 28. Quando constatada a necessidade de urbanização do assentamento, a execução das obras decorrentes do projeto aprovado pelo Município precederá, sempre que possível, a regularização fundiária e urbanística.

Art. 29. Poderão ser objeto de regularização urbanística e fundiária os núcleos urbanos informais, os núcleos urbanos informais consolidados, as favelas, os parcelamentos irregulares e clandestinos conceituados neste artigo, assim como os conjuntos habitacionais de baixa renda e imóveis em áreas infraestruturadas, desativados ou subutilizados, ocupados pela população de baixa renda.

Art. 34. Nos casos de áreas irregulares não caracterizadas como de baixa renda, a regularização fundiária promovida pelo Município dependerá de pagamento de contrapartida dos proprietários e beneficiários conforme fórmula a ser estabelecida em lei específica e seguirá os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos e as exigências para aprovação pelos órgãos competentes.

§ 2º Os recursos arrecadados serão usados, prioritariamente, para custear despesas relativas à regularização por Reurb-S e a realização de obras de urbanização.

Art. 35. Na Reurb-E promovida em terreno próprio municipal, o Município deverá ser indenizado do valor do terreno ocupado.

Art. 63. As áreas classificadas como de alta vulnerabilidade social deverá ser prioritária para promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares existentes, ocupados pela população de baixa renda, prioritariamente em lares chefiados por mulheres, com oferta adequada de serviços, equipamentos, infraestruturas urbanas e oferta habitacional.

Art. 99. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa do direito de construir serão utilizados prioritariamente para as seguintes finalidades:

I –regularização fundiária, urbanística e edílicia;

4.2.4 Programa Titula Rio

Art. 1º Parágrafo Único – A outorga de títulos fundiários será realizada exclusivamente pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado – ITERJ.

Art. 2º – O Programa Titula Rio será executado diretamente pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado – ITERJ -, em parceria com o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária – NMRF – ou equivalente de cada ente municipal, abrangendo todas as suas dimensões.

Art. 3º – O programa Titula Rio dará prioridade, nos procedimentos de titulação e regularização fundiária, a famílias de baixa renda, a famílias que habitem áreas de interesse social, aos conjuntos habitacionais da CEHAB e a famílias que residam em territórios de favela e demais áreas populares, em consonância com a Lei Estadual nº 9.131, de 14 de dezembro de 2020.

Art. 6º Os municípios participarão voluntariamente do Programa Titula Rio por meio de parcerias com o Instituto de Terras e Cartografia do Estado – ITERJ.

4.2.5 Regulamentação de outros municípios quanto à Reurb

Como visto acima, diversos municípios regulamentaram o procedimento da Reurb. Aquilo de mais interessante foi introduzido no modelo de decreto.

4.2.6 Do trabalho em campo no caso de Tramandaí - RS

O trabalho de campo visa à promoção de maior efetividade ao grupo de pesquisa, na medida em que se coaduna o trabalho teórico com a pesquisa de algum dado efetivado.

No caso específico, a visita *in loco* no Município de Tramandaí/RS ocorreu em 27/07/2021, momento em que os pesquisadores Robson Martins (UERJ) e Érika Silvana Saquetti Martins (UFPR) tiveram acesso a vários documentos, processos, atas, mapas e audiências judiciais de mediação.

Em tais audiências os pesquisadores participaram e conheceram a equipe que coordena o projeto piloto de REURB perante o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, composta pela Dra. Laura Ulmann López, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí/RS, Ronaldo dos Santos da Rocha da UFRGS, Engenheiro Cartógrafo, Marcelo Saccol Comassetto, Registrador de Imóveis da Comarca de Tramandaí/RS, além de servidores do TJRS, Procuradores dos Municípios de Tramandaí e Osório/RS e Ministério Público do RS.

Em tal ocasião os pesquisadores participaram do Evento, realizando reunião ao final das audiências, para fins de entendimento acerca de todo o rito procedimental, especialmente quanto ao objeto das regularizações fundiárias urbanas na Comarca de Tramandaí/RS, bem como a efetivação de mediações e experiências locais.

Desde o início, o que se percebeu foi um grande empenho da Juíza de Direito, Dra. Laura, para fins de reunir todos os órgãos possíveis nas audiências, para fins de análise conjunta de problemas e soluções, evitando mais e mais questionamentos judiciais, para processos que estavam há anos sem qualquer solução, causando embaraço à própria sociedade.

Deveras, as situações em conflito eram as mais diversas possíveis, envolvendo desde terrenos públicos, quanto particulares, loteamento irregulares, áreas de preservação e afins, dando ensejo a soluções jurídicas diversas, mas que concatenavam para a regularização fundiária urbana social e especial.

O fato é que sem a junção e boa vontade de diversos órgãos estaduais e municipais, bem como disposições claras da Consolidação Normativa Extrajudicial Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, aliada a disposições da Corregedoria Geral de Justiça do TJRS, o qual abrange os Projetos More Legal e Gleba Legal, seria praticamente impossível o êxito em tais demandas, pois além de complexas, envolvendo inúmeras pessoas e entes.

Para complementar o entendimento acerca de tal efetividade de mediação, houve evento virtual que complementou as investigações iniciais sobre experiências exitosas de mediação na Comarca de Tramandaí - RS com a equipe da Dra. Laura Ulmann López, acontecido em 31.08.2021, com início às 19h15m, com a participação também dos Drs: Nelson Luiz Sambaqui Gruber (UFRGS), Reginaldo Macedônio da Silva (UFRGS), Ronaldo dos Santos da Rocha

(UFRGS), Sander Cassepp Fonseca (Corregedoria Geral do TJRS) e Marcelo Saccol Comassetto (Registrador de Imóveis de Tramandaí).

Em tal palestra houve exposição de toda a situação da Comarca de Tramandaí, os problemas e soluções, bem como a participação de cada órgão nas mediações efetivadas.

Existe o planejamento para mais uma visita de campo à Comarca de Tramandaí - RS, no início do ano de 2022, para que os pesquisadores possam acompanhar *in loco* outras ações judiciais e extrajudiciais em andamento naquele Juízo, com a análise de mais dados empíricos para coleta e compilação de dados.

4.3 Diagnóstico/Resultados

a) Plano de ação

Elaboramos um Plano de Ação diante que cada irregularidade aprioristicamente inferida:

Quadro Resumo

Grupo	Característica	Situações	Soluções
1	Núcleo Urbano Informal regularizado a titular	a) Quitado sem escritura definitiva b) Não quitado	a) Adjudicação compulsória inversa ou REURB b) Núcleo de conciliação ou REURB
2	Núcleo Urbano Informal a regularizar com infraestrutura		REURB
3	Núcleo Urbano Informal a regularizar sem infraestrutura		REURB

b) Dispensas e Isenções

Anteriormente imaginávamos que as irregularidades decorressem de exigências urbanísticas e altos valores de taxas, emolumentos e tributos. Entretanto, a partir dos dados coletados na pesquisa acima, verificamos que no que se refere a Conjuntos Habitacionais da CEHAB inúmeras isenções são conferidas, tais como:

- 1) ITBI (na primeira transação);
- 2) *Habite-se* (construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda);
- 3) CND (construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada);
- 4) Metragem mínima e
- 5) Escritura pública (se decorrente de empreendimentos do SFH).

De tal sorte, vislumbramos, de antemão, que, em muitos casos, não são essas as irregularidades que impedem a titulação dos adquirentes das unidades habitacionais, em tese.

c) Minuta Decreto Municipal

Diante da regulamentação de outros municípios e estudo prévio, elaboramos um projeto de minuta de decreto, a fim de regulamentar a Reurb no âmbito do município do Rio de Janeiro (**Anexo I**).

d) Minuta Provimento CGJ

Diante do estudo da regulamentação da Reurb em outros estados, em especial da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, propôs-se regulamentação perante Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro da Reurb e More Legal (**Anexos II e III**).

e) Minuta de Fundo de Compensação

Diante do estudo dos fundos de compensação de outros estados para ressarcimento dos atos gratuitos referentes à Reurb-S aos Registradores de Imóveis, tais como a Lei n. 23.229, de 28/12/2018 de Minas Gerais e Comunicado Conjunto nº 006/2019 do Rio Grande do Sul, elaboramos minuta para a regulamentação do Fundo Especial Registral de Regularização Fundiária de Interesse Social (Ferrfis) - **Anexo IV**.

Ressaltamos que, em que pese no Estado de Minas Gerais haja o fundo, atualmente nenhuma serventia recebe valores do FERRFIS, uma vez que ele ainda está em fase de implantação.

Os atos registrais das Reurb-S realizados no Estado de Minas Gerais, por enquanto, são ressarcidos por um fundo composto de recursos repassados pelos próprios Registradores e Notários denominado de Recompe.

Cabe enfatizar que o Fundo Municipal de Habitação está previsto e regulamentado pela Lei n. 4.463, de 10 de janeiro de 2007, bem como pelo Decreto n. 45.383/2018. No Estado do Rio de Janeiro também há um Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social, previsto pela Lei n. 4962/2006; entretanto, tais verbas não estão destinadas à compensação dos atos praticados pelos Registradores de Imóveis no âmbito da Reurb.

f) Orçamento

Foi realizado o orçamento prévio para o projeto de pesquisa.

g) Modelo de Relatório Parcial

Foi confeccionado o modelo de relatório parcial a ser utilizado por todas as demais linhas.

h) Capítulos da Coletânea

Foram escritos alguns capítulos da coletânea Moradia de Direito.

i) Efetivação de um plano de ação, no Rio de Janeiro, para a formação de uma equipe multidisciplinar, com o enfoque de atuação alinhada e planejamento para trabalhos conjuntos

entre todos os entes responsáveis pela REURB, bem como os moradores das áreas atingidas, nos moldes do exemplo exitoso de Tramandaí - RS;

j) Trabalho de convencimento junto à Corregedoria Geral de Justiça do TJRJ, no sentido de editar, se possível, na Consolidação Normativa do RJ, normas similares ao do Rio Grande do Sul, para fins de facilitar a tramitação dos procedimentos extrajudiciais de REURB perante as serventias de registro de imóveis.

5. AÇÕES FUTURAS

- a) Indicamos como ações futuras a finalização de minuta de decreto junto a uma equipe multidisciplinar formada por Engenheiros Cartográficos, Arquitetos, Assistentes Sociais, Membros da Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária do Município do Rio de Janeiro, Acadêmicos e Representantes das Associações de Moradores de Comunidades Cariocas.
- b) Deve-se verificar a existência de eventual entrave político à titulação, a partir da regulamentação da REURB no MRJ, diante da obrigatoriedade legal de a titulação (presume-se, de imóveis públicos fluminenses) ter que se dar pelo ERJ e no bojo do programa TITULA RIO, ao qual os Municípios devem aderir voluntariamente, o que exigira tratativas da Linha com o ITERJ;
- c) Pesquisa de campo no Conjunto Residencial Oswaldo Cruz.
- d) Busca de informações junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto à Cehab.
- e) Parceria com o MRJ.
- f) Reuniões com órgãos do Poder Judiciário para fins de adoção de medidas similares às efetivadas na Comarca de Tramandaí - RS.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LEITÃO, Gerônimo; DELECAVE, Jonas. O programa Morar Carioca e a urbanização de favelas da cidade do Rio de Janeiro. In: **Boletín Científico Sapiens Research**, vl. 1, n. 2, p. 75-80, 2011. Disponível em <https://www.srg.com.co/bcsr/index.php/bcsr/article/view/44/37>. Acesso em 25 nov. 2021.

LIMA, Daniela De Freitas; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. Regularização fundiária de interesse social em conjunto habitacional de Natal/RN: a importância da etapa de trabalho social. *Sociedade e Ambiente: diálogos, reflexões e percepções...* Campina Grande: Realize Editora, 2020. p. 69-86. Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/65043>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismo de Titulação dos Ocupantes. In: PEDROSO, Alberto Gentil Almeida. *Direito Imobiliário*, v. 5, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, e-book.

MARICATO, Ermínia. *Habitação e cidade*, 7. ed., São Paulo: Editora Atual, 2004.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado. Metrôpoles brasileiras. In: *São Paulo em Perspectiva*, v. 14, n. 4, 2000, p. 21-33. Disponível em http://www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_urbanismoperiferia.pdf. Acesso em 25 nov. 2021.

SILVA, Maria da Graça Plenamente. A “Irregularidade” na Produção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social. In: *XI Encontro Nacional de Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano Regional*, Anpur, Salvador, 2005. Disponível em: <http://www.xienanpur.ufba.br/451p.pdf>. Acesso em 25 nov. 2021.

ANEXO I

Projeto de Minuta de Regulamentação da REURB no MRJ

DECRETO Nº XXXX, DE XXXX DE XXXX DE XXXX

Dispõe sobre a regulamentação do processo administrativo da REURB - Regularização Fundiária Urbana, prevista na Lei Municipal nº XXXX, no âmbito do Município do Rio de Janeiro, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o previsto no artigo 182 e seguintes da Constituição Federal, na Lei Federal n. 13.465/2017 e no Decreto Federal n. 9310/2018, bem com nos artigos 107, inc. IV e 156, inc. I, ambos da [Lei Orgânica](#) do Município do Rio de Janeiro,

DECRETA:

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Adotam-se os conceitos previstos na Lei Federal nº [13.465](#), de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº [9.310](#), de 15 de março de 2018, para fins de instauração do Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no âmbito do Município do Rio de Janeiro.

Art. 2º As intervenções combinam dimensões jurídica (titulação), urbanística (infraestrutura e habitação) e humanística (fomento à cultura, empregabilidade e empoderamento social), dentre outras intervenções necessárias para concretizar as condições de habitabilidade e moradia adequada.

Capítulo II
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
SEÇÃO I

DA COMPETÊNCIA DO PROCESSAMENTO DA REURB

Art. 3 ° O processamento das fases da Reurb envolverá as secretarias, órgãos e entidades municipais, observadas suas competências e estruturas regimentais, de modo que compete à:

I - Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária:

- a) coordenar a integração dos núcleos urbanos informais à cidade formal, do ponto de vista urbanístico, fundiário e socioambiental;
- b) conceber metodologias de regularização plena;
- c) elaborar projetos de lei ou de regulamentação, propondo a delimitação dos núcleos urbanos informais para fins de regularização tanto de interesse social, quanto de interesse específico.

II - Gerência de Regularização Urbanística e Fundiária:

- a) desenvolver projetos para a regularização de Áreas de Especial Interesse Social (favelas/comunidades, loteamentos e conjuntos habitacionais) visando a titulação de terras e/ou unidades habitacionais, o habite-se das edificações e o reconhecimento de logradouros nas Áreas de Especial Interesse Social e nas áreas determinadas pela Lei da Reurb (Lei Federal 13.465/2017).
- b) desenvolver ações relativas ao processo de regularização urbanística e fundiária dos programas e projetos da Secretaria Municipal de Habitação sob todos os seus aspectos: social, administrativo, urbanístico ambiental e jurídico;
- c) avaliar projetos de titulação de terra em AEIS;
- d) desenvolver e monitorar ações necessárias à regularização de assentamentos populares como: pesquisa fundiária, regularização urbanística, titulação de áreas públicas e execução das etapas relativas às ações de usucapião públicos

e) propor projetos de lei ou regulamentação dos diversos instrumentos de regularização urbanística e fundiária, entre elas a de declaração de AEIS, que é pré-requisito para as intervenções da Secretaria de Habitação em urbanização e regularização urbanística e fundiária.

III - Subgerência de Regularização Urbanística:

a) promover as ações de regularização urbanística;

b) propor projetos de lei e fixa critérios para definição das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS;

c) elaborar minuta de decreto para reconhecimento de logradouros públicos nas áreas de interesse social;

d) legalizar e licenciar construções e loteamentos;

e) emitir certidões de "habite-se" e de aceitação nas AEIS e nas áreas da Reurb-E;

f) avaliar os processos de solicitação de declaração de AEIS;

g) submeter a outros órgãos e encaminhar minutas de projeto de lei, se for o caso.

IV - Subgerência de Regularização Fundiária:

a) desenvolver e monitorar as ações necessárias à regularização fundiária de assentamentos populares, desde a definição das áreas a contemplar até o registro de instrumentos de segurança da posse ou de propriedade;

b) elaborar e encaminhar para aprovação e registro os projetos de regularização fundiária, os PAL's e demais peças gráficas necessárias;

- c) promover a notificação de proprietários, confrontantes e terceiros eventualmente interessados no processo de regularização fundiária;
- d) elaborar minutas de instrumentos jurídicos adequados a cada caso e submeter à aprovação da Procuradoria do Município;
- e) expedir os títulos, promovendo todos os atos necessários e o evento de entrega dos mesmos;
- f) cumprir as exigências cartoriais e acompanhar os contratos e processos relativos à regularização fundiária.

V - Gerência de Regularização de Loteamentos:

- a) avaliar pedidos de inscrição no Núcleo de Regularização de Loteamentos e realizar a verificação da documentação apresentada relativas às áreas loteadas;
- b) realizar avaliação social dessas áreas, vistoria para verificar a implantação e estado de ocupação dos loteamentos (riscos geológicos, inundação);
- c) preparar relatórios para efetivar ou negar as inscrições;
- d) orientar e desenvolver PAL's, incluindo os memoriais, demandados por outros setores da CRUF;
- g) realizar a comunicação da regularização e do aceite das obras de loteamentos inscritos para outros órgãos da Prefeitura e para a Defensoria Pública.

Seção II

REQUERIMENTO DOS INTERESSADOS

Art. 4º Os pedidos de Regularização Fundiária Urbana - REURB deverão ser protocolados no Município do Rio de Janeiro, através de requerimento formal, que será encaminhado à

Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para regularização fundiária proposta.

Art. 5º O requerimento dirigido à Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária deverá indicar a modalidade de Reurb que pretende seja realizada, bem como conter a identificação da área, se possível, por meio de mapa esquemático ou imagem do Geoprocessamento, satélite, Veículos aéreos não tripulados (Vants), desenho à mão ou levantamento topográfico já existente, se for o caso, com delimitação da área para a qual se requer a Reurb e comprovação da legitimação para realizar o pedido de requerimento de REURB.

§ 1º Se requerido individualmente, por um de seus beneficiários, deverá ser anexado comprovante de residência, em nome do Requerente, referente a área a ser regularizada, com data anterior a dezembro de 2016, assim como, deverá ser preenchido o formulário constante no ANEXO I deste Decreto.

§ 2º Se requerido coletivamente, por seus beneficiários, seja através de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras entidades civis, deverá haver também a demonstração da pertinência temática, a ata de reunião relatando a decisão, bem como a lista de presenças com respectivas assinaturas.

§ 3º Se requerido pelos proprietários dos imóveis ou dos terrenos, dos loteadores ou incorporadores, deverá haver a comprovação do título de propriedade do imóvel, o qual se objetiva a regularização.

§ 4º A prova de que a ocupação já estava consolidada em 22 de dezembro de 2016 poderá ser feita por meio de documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil a comprovar a data em que a ocupação foi consolidada.

SEÇÃO III DA IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA A SER REGULARIZADA

Art. 6º A Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária deverá identificar a área a ser regularizada.

Art. 7º São requisitos para caracterização e ou delimitação do núcleo urbano a ser regularizado, além de outros previstos na Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, demonstrando a poligonal com seus vértices da área objeto da REURB e as matrículas atingidas.

II - Cópias atualizadas de todas as matrículas ou transcrições imobiliárias atingidas, quando for possível.

SEÇÃO IV

INSTAURAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

Art. 8º A Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária, após a identificação da área a ser regularizada sob o ponto de vista social, físico e jurídico, encaminhará ao Chefe do Poder Executivo ou ente delegado para instauração propondo a classificação em Reurb-S, Reurb-E ou Reurb-I.

Art. 9º Caberá ao chefe do Poder Executivo a instauração e classificação da Reurb por meio de portaria.

§1º O chefe do Poder Executivo poderá delegar sua competência ao Secretário Municipal de Habitação.

SEÇÃO V

MODALIDADES DE REURB

Art. 10 Reurb compreende três modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a 5 (cinco) salários mínimos.

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; e

III - Reurb Inominada (Reurb-I) - regularização fundiária das glebas parceladas que não possuem registro para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, as quais poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, na forma do art. 69 da Lei Federal nº 13.465, de 13 de julho de 2017.

Art 11. A classificação inicial da modalidade da Reurb de que trata o art. 8º poderá ser alterada a qualquer momento ao longo do processamento da Reurb sempre que se fizer necessário, através de decisão fundamentada da Coordenadoria de Regularização Urbanística Fundiária.

Art. 12. Quando conveniente ao bom andamento do processo de regularização fundiária, o Município poderá classificar um ou mais lotes como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral realizada.

Art. 13. A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, de forma integral, por partes ou, de forma isolada, por unidade imobiliária.

Art. 14. As unidades imobiliárias não residenciais incluídas no Programa de Regularização Fundiária do Município, utilizadas para usos institucionais sem fins lucrativos ou o desenvolvimento de atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços por ocupante cuja renda líquida mensal não seja superior ao quíntuplo do salário-mínimo vigente no País, poderão ser classificadas na modalidade de Reurb-S.

SEÇÃO VI

REURB-S

SEÇÃO VII

PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 15. Instaurada a Reurb-S, a Subgerência de Regularização Fundiária procederá às buscas necessárias junto aos Offícios de Registro de Imóveis para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único: Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição, a Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, com o fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada.

Art. 16. Além das buscas feitas junto aos Offícios de Registro de Imóveis, a Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária deverá realizar a contagem de domicílios ou unidades de posse, a selagem das unidades imobiliárias localizadas no núcleo urbano informal objeto de regularização deverão ser feitas *in loco* e o cadastramento.

§ 1º Para os fins deste decreto, selagem é uma atividade feita *in loco*, em que cada um dos lotes existentes no núcleo urbano informal objeto de regularização recebe um código para identificação de todos os imóveis existentes na área e definição dos lotes que serão titulados

§ 2º Cada lote existente na área receberá um código denominado como número de selagem, a ser composto pelo número do setor, número do lote e letra do imóvel.

§ 3º O cadastramento socioeconômico será realizado mediante pesquisa em todos os lotes selados na área para identificar os responsáveis pelo lote, quem mora no domicílio, tempo de ocupação, renda familiar, escolaridade, situação de ocupação, existência de filhos, bem como uso do solo para fins de moradia, onde se dará prioridade às mulheres chefes de família uniparental, de população tradicional, a fim de dar subsídios para estabelecer o instrumento urbanístico adequado.

§ 4º O questionário cadastral somente poderá ser respondido pelo responsável do núcleo familiar ocupante do lote.

Art. 17. As informações levantadas deverão ser inseridas em cadastros multifinalitários.

Art. 18. Caberá à Subgerência de Regularização Fundiária notificar pessoalmente ou através de carta com Aviso de Recebimento os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação

do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, nos endereços cadastrados, bem como no endereço da matrícula do imóvel, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§1º A notificação também poderá ser encaminhada por meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, quando disponível os respectivos dados ou o endereço eletrônico do devedor, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovada por esse mesmo meio a entrega no referido endereço.

§2º Após 15 dias úteis sem que haja resposta do interessado quanto à notificação feita na forma do §1º, deverá ser providenciada a notificação nos termos do caput ou por qualquer outro meio idôneo.

§3º As notificações poderão ser entregues por meio de equipes multidisciplinares, tais como assistentes sociais e agentes de saúde.

Art. 19. Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação serão notificados por edital, para que apresentem impugnação, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§1º O edital será publicado em site específico da prefeitura, no diário oficial e em jornal de circulação diária, com os dados constantes do art. 13, §2º do Decreto Federal n. 9.310/2018.

Art. 20. A Subgerência de Regularização Fundiária poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da decisão de rejeição.

§ 1. A decisão de rejeição será publicada no Diário Oficial do Município

§ 2. Caso o impugnante seja o beneficiário, a decisão de rejeição deverá ser notificada pessoalmente.

§ 3. Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público (coordenadoria de regularização fundiária) poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos

CAPÍTULO VII

DA MEDIAÇÃO

Art. 21 O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.

Art. 22. Sempre que possível, o Município do Rio de Janeiro e as demais entidades responsáveis, em conjunto, poderão efetivar mediação para resolver eventuais conflitos existentes entre o poder público e a comunidade atingida, sempre se observando as disposições do Código de Processo Civil e demais disposições legais, tais como Resoluções do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 23. A Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária buscará articular uma solução consensual para os conflitos.

SEÇÃO VIII

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24 Caso o núcleo urbano informal não possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual haja compensações urbanísticas ou ambientais, ou outras obras e serviços a serem executados, deverá ser elaborado Projeto de Regularização Fundiária pela Subgerência de Regularização Fundiária de acordo com arts. 35 e 36 da Lei 13.465/2017.

§ 1º O levantamento topográfico georreferenciado poderá ser feito com imagens de satélite da área ou VANTs.

§ 2º Deve constar ainda do Projeto urbanístico:

- a) As áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- b) As unidades imobiliárias edificadas passíveis de consolidação e as unidades a serem regularizadas, suas características, área dos lotes e das edificações, confrontações, localização, nome do logradouro e número da designação cadastral, bem como as realocadas;
- c) Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- d) Os logradouros existentes ou projetados, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- e) Eventuais áreas já usucapidas;

- f) As medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- g) As obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- h) as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- i) a forma de participação popular e controle social.

Art. 25. A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o projeto de regularização fundiária.

Art. 26 A regularização fundiária de interesse social poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o projeto de regularização fundiária poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 27. O projeto urbanístico deverá ser aprovado pela Secretaria de Habitação após a oitiva da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§1º Fica dispensada a oitiva da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo nos casos em que já exista PAL e matrículas dos imóveis junto ao Ofício de Registro Imóveis.

SEÇÃO VIII

ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

Art. 28. Nos casos em que o núcleo urbano a ser regularizado estiver localizado em parte, em área registrada pelo Município como Área de Risco, deverá apresentar estudo técnico para situação de risco, acompanhado da respectiva guia de responsabilidade técnica, elaborado por profissional legalmente habilitado e com a anuência da Defesa Civil do Município, especificando as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas.

Art. 29. É vedada a regularização de ocupações específicas que, no projeto de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa e outras situações de risco.

Art. 30. Estudo técnico ambiental sobre a área a ser regularizada, devendo ser elaborado por profissional legalmente habilitado e com a anuência da SEMAM - Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 1º Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com medidas de adequação para:

I - Mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações, quando necessárias;

II - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

III - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

IV - Rede de energia elétrica domiciliar;

V - Soluções de drenagem, quando necessário;

VI - Outros requisitos que sejam solicitados pelo Município em função de necessidades específicas do núcleo a ser regularizado.

Capítulo IX

DO SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 31. As plantas e o memorial descritivo do Projeto de Regularização Fundiária ou do Auto de Demarcação Urbanística, deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público do município do Rio de Janeiro.

Art. 32. Após a apresentação do Projeto de Regularização Fundiária e juntados todos os documentos necessários aos processos, será lançado parecer preliminar que será encaminhado ao diretor (a) responsável, o qual encaminhará todo o procedimento à Subgerência de Regularização Fundiária para análise e parecer definitivo.

Art. 33. A Subgerência de Regularização Fundiária emitirá parecer fundamentado acerca do deferimento ou indeferimento da expedição da CRF - Certidão de Regularização Fundiária, que será encaminhado juntamente com todo o processo administrativo para o Coordenador de Regularização Urbanísticas e Fundiária.

Capítulo X

DA DECISÃO DA AUTORIDADE

Art. 34. O Coordenador de Regularização Urbanísticas e Fundiária apreciará o parecer da Subgerência da Regularização Fundiária, bem como todo o processo de regularização fundiária e lançará decisão, juntamente com o Secretário Municipal de Habitação acerca da expedição da CRF.

Art. 35. A decisão da autoridade é ato administrativo vinculado.

Capítulo XI

DA EMISSÃO DA CRF - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.36 A Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento expedido pela Subgerência de Regularização Fundiária ao final do procedimento da REURB, será constituído do Projeto de Regularização Fundiária aprovado, do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

§ 1º. Nos casos caracterizados no Art. 7º, § 10º, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso e constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial, e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§2º - A CRF e os demais documentos que a compõem serão encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para prática dos atos registrares cabíveis.

Art. 37. Para fins de registro junto ao registro de imóveis competente, bastará que a CRF contenha:

I – descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos referidos nos incisos seguintes;

II – declaração sobre se a aprovação municipal contempla, além da urbanística, a ambiental, nos termos do art. 12 da Lei nº 13.465/17;

III – planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível; 201

IV – memoriais descrevendo a gleba, a área objeto da regularização, se diversa, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no projeto urbanístico;

V – projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetados, inclusive de eventuais áreas já usucapidas; VI

– listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, observado o inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/18;

VII – indicação expressa de cumprimento dos requisitos legais exigidos para sua emissão.

§ 1º – A CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

§ 2º – Na listagem dos ocupantes integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do nome civil completo e CPF dos beneficiários e de seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados serem complementados oportunamente.

§ 3º – Caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o Ente Público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

§ 4º – Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente, será exigida a apresentação do documento correspondente.

Art. 38. Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento já registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF poderá ser emitida apenas para tal finalidade, sendo apresentada de modo simplificado, atestando a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no item VI do artigo anterior.

Art. 39. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, inclusive no que tange ao georreferenciamento.

Parágrafo único – Os memoriais descritivos deverão vir subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos, devendo estar em simetria com o contido na CRF.

Art. 40. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único – Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra, deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Art. 41. Para o registro de Reurb de núcleos urbanos informais implantados antes de 19 de dezembro de 1979 (Regularização Fundiária Inominada – Reurb-I) e que estejam integrados à cidade, será facultativa a apresentação de CRF, de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado requerer a regularização apresentando os seguintes documentos:

I – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal de Técnicos Industriais (CFT), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada(o) a(o) ART, RRT ou TRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;

IV – listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, observado o inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/18.

Parágrafo único. Esta modalidade de regularização implicará na abertura de uma matrícula própria para a gleba regularizada, na qual será registrada a regularização (Reurb-I), gerando, ainda, a abertura das matrículas de cada parcela já diretamente em nome de cada beneficiário.

Art. 42. O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 43. O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Parágrafo único. O Ente Público titular da gleba objeto da regularização poderá, por ato próprio, autorizar o Município a realizar as legitimações, o que poderá ser feito na própria CRF.

Art. 44. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465/17, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Art. 45. Para a realização dos atos previstos no artigo 13 da Lei nº 13.465/17, é vedado ao Registrador de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 46. Para fins de REURB, a sentença prevista nos parágrafos 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465/17.

§1º – O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias e atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da lista inicial.

§2º- Caberá a Subgerência de Regularização Fundiária proceder o cadastramento complementar.

Art. 47. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados diretamente no Registro de Imóveis por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de

casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

Art. 48. A subgerência de Regularização Fundiária poderá lançar na Certidão de Regularização Fundiária, por simples notícia, para fins de averbação no Registro Imobiliário competente as construções residenciais unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados) de área e um só pavimento, finalizadas há mais de 5 (cinco) anos.

CAPÍTULO XII

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 49. Os registros da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 50. Na regularização fundiária de interesse social a que se refere esta Lei caberá ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação ou o aproveitamento, e a manutenção:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto.

Art. 51. As obras serão desenvolvidas por meio de contratação de mão de obra dos futuros beneficiados da regularização urbanística e fundiária, a fim de fomentar o trabalho e renda local.

Art. 52. O Poder Executivo criará órgão, que contará com a participação de representantes governamentais, comunidade científica e da sociedade civil organizada, em especial de entidades e coletivos que atuam em territórios de favela e demais agrupamentos urbanos

subnormais, para acompanhar a implementação das medidas jurídicas, urbanísticas e socioambientais.

Parágrafo único. Será organizada conferência pelo órgão colegiado estabelecido no caput, em periodicidade a ser definida no momento da sua constituição, para o monitoramento da execução do projeto urbanístico e avaliará a necessidade de ajustes de acordo com os interesses da comunidade residente no local das intervenções.

CAPÍTULO VIII

REURB-E

Art. 53. A decisão administrativa que classifica a Reurb como Reurb-E, quando promovida sobre bem público municipal, deverá estipular o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, na seguinte escala:

I - Até R\$ 50.000,00 - isento

II - ..

Art. 54. O beneficiário da Reurb-E será o responsável pelos custos do processo de regularização fundiária, bem como emolumentos cartoriais relativos às unidades imobiliárias regularizadas e débitos tributários eventualmente incidentes.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Art. 55. Compete exclusivamente ao ente público municipal a classificação da modalidade da Reurb, a aprovação do projeto urbanístico e a emissão da CRF, os demais atos podem ser realizados pelos interessados.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação da modalidade da Reurb e emissão da CRF será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Art. 56. Compete ao ente público municipal estabelecer mecanismo para coibir que regularização fundiária de interesse social seja utilizada para abertura ao mercado de terra, evitando-se a especulação imobiliária de propriedade regularizada.

Art. 57. A abertura de processo de regularização fundiária não impede a apuração de responsabilidade e as respectivas aplicações de sanções administrativas, civis ou penais, decorrentes de condutas e práticas lesivas ao parcelamento regular de solo e à ordem urbanística.

Art. 58. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro/RJ, XX de XXXX de XXXX; XXXº ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

Prefeito

ANEXO I -

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

FICHA DE SOLICITAÇÃO DE VIABILIDADE PARA REURB

1. Dados do requerente

Obs. 1: Conforme o Art. 14 da Lei 13465/2017.

2. Dados do núcleo urbano informal consolidado

Obs. 2: Conforme o Art. 11 da Lei 13465/2017

<p>Localização</p> <p>(Mapa esquemático ou imagem do Geoprocessamento ou desenho à mão ou levantamento topográfico já existente, se for o caso, com delimitação da área para a qual se requer a Reurb - Inserir aqui ou anexar à ficha.)</p>	
<p>Nome da rua ou servidão de acesso:</p>	
<p>Nº da inscrição imobiliária (IPTU) para referência:</p>	<p>Tempo de ocupação:</p>
<p>Nº de lotes/áreas contempladas no pedido:</p>	<p>Nº de famílias contempladas no pedido</p>

3. Indicação da modalidade:

Obs. 3: Em caso de Reurb-S, juntar a listagem dos Números de Identificação Social (NIS) dos ocupantes.

Reurb-E

Reurb-S

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 20__

Assinatura do requerente

ANEXO II

REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS URBANAS DA LEI Nº 13.465/17 E DO DECRETO Nº 9.310/18

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – O registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais consolidados e a titulação de seus ocupantes obedecerá às regras previstas neste Título.

Art. 2º – O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Regularização Fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 13.465/17 e nas normas técnicas deste Título, cabendo ao Registrador de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

Parágrafo único – Para estes fins, deverá constar na CRF a certificação, pelo Município, do cumprimento de todos os requisitos legais e procedimentais.

CAPÍTULO II DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

Art. 3º – Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Registrador de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

Art. 4º – Na hipótese de o núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será feito perante cada um dos respectivos Registradores de Imóveis.

§ 1º – O procedimento se iniciará perante o Registrador da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano regularizando. Após o registro da Certidão de Regularização

Fundiária – CRF, o legitimado iniciará o procedimento perante os demais Registradores envolvidos.

§ 2º – O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento não se estender à área situada sob a competência desta.

§ 3º – As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Registrador, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Registrador de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

§ 4º – Os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas.

CAPÍTULO III DA LEGITIMIDADE PARA REQUERER O REGISTRO

Art. 5º – Os legitimados elencados no artigo 14 da Lei nº 13.465/17 estão habilitados a requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização.

Parágrafo único – O beneficiário individual poderá, também, optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária – CRF conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizando.

CAPÍTULO IV

DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS E SUA QUALIFICAÇÃO

Art. 6º – A emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF goza de presunção de legitimidade, devendo indicar expressamente que foram cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão.

Art. 7º – Para fins de registro, bastará que a CRF contenha:

I – descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos referidos nos incisos seguintes;

II – declaração sobre se a aprovação municipal contempla, além da urbanística, a ambiental, nos termos do art. 12 da Lei nº 13.465/17;

III – planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;

IV – memoriais descrevendo a gleba, a área objeto da regularização, se diversa, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no projeto urbanístico;

V – projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetados, inclusive de eventuais áreas já usucapidas; VI

– listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, observado o inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/18;

VII – indicação expressa de cumprimento dos requisitos legais exigidos para sua emissão.

§ 1º – A CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

§ 2º – Na listagem integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do nome civil completo e CPF dos beneficiários e de seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados serem complementados oportunamente.

§ 3º – Caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o Ente Público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

§ 4º – Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente, será exigida a apresentação do documento correspondente.

Art. 8º – Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento já registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF poderá ser emitida apenas para tal finalidade, sendo apresentada de modo simplificado, atestando a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no item VI do artigo anterior.

Art. 9º – Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, inclusive no que tange ao georreferenciamento.

Parágrafo único – Os memoriais descritivos deverão vir subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos, devendo estar em simetria com o contido na CRF.

Art. 10 – A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único – Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra, deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Art. 11 – Para o registro de Reurb de núcleos urbanos informais implantados antes de 19 de dezembro de 1979 (Regularização Fundiária Inominada – Reurb-I) e que estejam integrados à cidade, será facultativa a apresentação de CRF, de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado requerer a regularização apresentando os seguintes documentos:

II – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal de Técnicos Industriais (CFT), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada(o) a(o) ART, RRT ou TRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; (Redação dada pelo Provimento nº 27/20-CGJ/RS, art. 5º)

III – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

IV – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;

V – listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, observado o inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/18. Parágrafo único – Esta modalidade de regularização implicará na abertura de uma matrícula própria para a gleba regularizada, na qual será registrada a regularização (Reurb-I), gerando, ainda, a abertura das matrículas de cada parcela já diretamente em nome de cada beneficiário.

Art. 12 – O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 13 – O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Parágrafo único – O Ente Público titular da gleba objeto da regularização poderá, por ato próprio, autorizar o Município a realizar as legitimações, o que poderá ser feito na própria CRF.

Art. 14 – Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465/17, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Art. 15 – Para a realização dos atos previstos no artigo 13 da Lei nº 13.465/17, é vedado ao Registrador de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 16 – Para fins de REURB, a sentença prevista nos parágrafos 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465/17.

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO

Art. 17 – O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários.

Art. 18 – Recebida a CRF, cumprirá ao Registrador de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º – A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem relativos ao enquadramento da Reurb-S e legitimações (art. 23, §1º, I da Lei nº 13.465/17) não impede o registro da CRF.

§ 2º – Estando a documentação em ordem, o Registrador de Imóveis comunicará o fato ao legitimado e efetivará os atos registraes dentro do prazo legal.

§ 3º – O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de sessenta (60) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Registrador de Imóveis.

Art. 19 – No prazo do artigo anterior, o Registrador procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além daquelas relacionadas na CRF. Parágrafo único – Caso seja constatada a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao legitimado para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, as suas expensas.

Art. 20 – O Registrador de Imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465/17 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

Art. 21 – Havendo necessidade de notificações complementares, o Registrador de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, para que compareça à sede da serventia e tome conhecimento da CRF, com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e à perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 1º – As notificações serão feitas pelo Registrador de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias, dispensado procedimento de notificação via Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º – Aplica-se o § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73 a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

§ 3º – Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 4º – A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou em jornal em meio eletrônico devidamente regulamentado, disponível na Internet, de livre acesso ao público.

§ 5º – O prazo comum de 30 (trinta) dias para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do edital.

§ 6º – O edital conterà a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a Reurb, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo.

§ 7º – Não há isenção de emolumentos e demais despesas para a realização de notificações pelo Registro de Imóveis, salvo em se tratando de Reurb-S.

Art. 22 – O procedimento de registro será encerrado se o requerente não atender as exigências formuladas pelo Registrador de Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do recebimento da nota pelo legitimado com indicação das pendências.

Art. 23 – Se houver impugnação, o Registrador intimará o Município e o legitimado, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Registrador de Imóveis encaminhará os autos ao Juiz de Direito Diretor do Foro ou ao Juiz da Vara de Registros Públicos, onde houver, para decisão.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO

Art. 24 – Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas anteriores da área ocupada pelo núcleo urbano, o Registrador de Imóveis abrirá nova matrícula com os dados do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, conforme o caso. Parágrafo único – Ato contínuo, o Registrador fará as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou

parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, procederá ao registro da CRF.

Art. 25 – Registrada a CRF, o Registrador de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 1º – As matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem permanecerão em nome do eventual titular constante na matrícula matriz.

§ 2º – As matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da REURB.

§ 3º – A descrição da unidade imobiliária em que não haja correlação de descrição poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação.

§ 4º – As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público.

Art. 26 – Na abertura das matrículas constarão as eventuais acessões existentes, dispensada a apresentação de habite-se e, conforme o caso, de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 27 – Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465/17 independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 28 – A existência de registros de direitos reais ou constringências judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, uma vez proferida decisão judicial específica que autorize a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias. Parágrafo único – Nas matrículas das

unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária, serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado.

Art. 29 – Do registro da legitimação de posse concedida para os efeitos do artigo 183 da Constituição Federal, o Registrador de Imóveis fará constar que, após o decurso do prazo de cinco anos de seu registro, restará implementada a conversão automática da posse em título de propriedade, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

CAPÍTULO VII DOS EFEITOS DO REGISTRO

Art. 30 – Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 31 – Registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Registrador de Imóveis notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 32 – O registro da legitimação fundiária poderá atribuir propriedade plena ou outro direito real.

Art. 33 – O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

CAPÍTULO VIII DA TITULAÇÃO EM REURB

Art. 34 – Registrada a CRF que contenha legitimação fundiária de parte das unidades imobiliárias, havendo aquelas não tituladas pela listagem que a compõe, a matrícula continuará em nome de eventual proprietário tabular, salvo se constar atribuição, total ou parcial, de unidades imobiliárias remanescentes, ao Município, por compensação pelos projetos realizados e pelos equipamentos urbanos a que teria direito se registrado regularmente o parcelamento.

Parágrafo único – O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

Art. 35 – Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados diretamente no Registro de Imóveis por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

CAPÍTULO IX DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 36 – O procedimento de demarcação urbanística se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 37 – A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 38 – O procedimento de notificação será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo Registrador de Imóveis da área demarcada.

§ 1º – Quando o procedimento for delegado ao Registro de Imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução.

§ 2º – O Registrador de Imóveis observará o rito previsto no artigo 20 e seguintes da Lei n. 13.465/17.

CAPÍTULO X DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

Art. 39 – Os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei nº 11.977/09 poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei n. 13.465/17 mediante requerimento do legitimado, com a anuência do poder público municipal. Parágrafo único – Para a conversão ou a adaptação referida no caput, o legitimado deverá comprovar a realização das notificações previstas no artigo 31 da Lei n. 13.465/17, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências aos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística.

Art. 40 – A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse, mediante listagem complementar.

Art. 41 – A qualquer tempo a parte interessada poderá requerer que conste por averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que decorrido o prazo de cinco anos de seu registro operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do artigo 26 da Lei n. 13.465/17.

Art. 42 – Serão isentos de custas e emolumentos, dentre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

- I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos beneficiários;
- II – o registro da legitimação fundiária;
- III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV – o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI – a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

- VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- VIII – a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios de Interesse Social;
- IX – a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;
- X – a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização;
- XI – a emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo. Parágrafo único – Não estão compreendidas na isenção as notificações, intimações, editais e demais atos não previstos na listagem acima que o Município requerer que sejam feitas pelo Registro de Imóveis, devendo haver o correspondente pagamento de emolumentos antecipadamente.

Art. 43 – As isenções previstas na Lei nº 13.465/17 aplicam-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Art. 44 – Os Registradores de Imóveis que não cumprirem o disposto no art. 13 da Lei nº 13.465/17, ou que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas neste Capítulo e na Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei n. 11.977/09, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei n. 6.015/73.

Art. 45 – Faculta-se a aplicação desta modalidade de regularização ou a prevista no título que se refere ao Projeto MORE LEGAL.

ANEXO III

DO PROJETO MORE LEGAL CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste Título.

§ 1º – Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei, exceto nos casos referidos nas Leis nº 11.481/07 e nº 13.465/17.

§ 2º – As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79.

Art. 2º – Nas comarcas do Estado do Rio de Janeiro, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

II – certidão de ação real ou reipersecutória e de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

§ 1º – Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio;

§ 2º – Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município;

§ 3º – O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado à população de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação;

§ 4º – No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no art. 18, V, da Lei nº 6.766/79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo;

§ 5º – Nas regularizações coletivas, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 3º – Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante de área especial de interesse social, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior. Parágrafo único – Os emolumentos decorrentes de regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida por lei municipal, a cargo da Administração Pública, serão enquadrados como ato ressarcível (EQLG-20).

Art. 4º – Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei nº 6.766/79, poderá o Juiz de Direito Diretor do Foro ou da Vara dos Registros Públicos autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

§ 1º – Através de requerimento fundamentado e com parecer favorável do Ministério Público, poderá ainda o Juiz conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização;

§ 2º – O requerimento de que trata o parágrafo anterior deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por

profissional habilitado, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de prova testemunhal;

§ 3º – Havendo dúvida sobre os valores gastos pela municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, o Juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

Art. 5º – Nas hipóteses de regularização previstas no presente título, a autoridade judiciária poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766/79 ou em outros diplomas legais.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO

Art. 6º – O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Registro de Imóveis da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade especificamente em atenção aos princípios registrais.

Art. 7º – Incumbirá ao Registrador de Imóveis o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas de situação e de localização da área a ser regularizada.

§ 1º – Havendo divergência, deverá ser realizada a correspondente retificação, se qualquer medida do projeto for maior do que a constante no registro ou importar em aumento de área.

§ 2º – Em caso contrário, importando em diminuição de área, bastará o requerimento do proprietário ao Registro de Imóveis, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente in loco coincidente com o do projeto.

Art. 8º – Estando em ordem, o pedido será remetido à Vara da Direção do Foro ou à Vara dos Registros Públicos, onde houver, para decisão, após manifestação do Ministério Público.

Art. 9º – Havendo exigência a ser satisfeita, o Registrador a indicará por escrito. Não se conformando o apresentante, requererá a remessa da documentação ao Juiz de Direito competente para a apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização;

Art. 10 – O Juiz de Direito poderá suspender o julgamento e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.

Art. 11 – O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, os preceitos das Leis nº 6.015/73 e 13.465/17, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade;

Art. 12 – Transitada em julgado a decisão, será o Registro de Imóveis comunicado eletronicamente para o respectivo cumprimento.

Art. 13 – No caso de a área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo.

Art. 14 – Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do art. 213, II, parágrafos 2º e 3º, com a cominação do § 4º, da Lei nº 6.015/73.

Art. 15 – O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único – Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos termos deste projeto sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou alcançará elementos ao Ministério Público para as providências cabíveis.

CAPÍTULO III DO REGISTRO DOS CONTRATOS

Art. 16 – Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro, incluindo situações de condomínio) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º – O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 6.766/79;

§ 2º – Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados por meio de apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049/95, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente;

§ 3º – Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, o Estado ou o Município, e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular;

§ 4º – A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais;

§ 5º – Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º será convertida em propriedade, e a sua cessão em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote;

§ 6º – Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI. O registro será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do § 3º deste artigo

ANEXO IV

Do Fundo Notarial e Registral do Rio de Janeiro (Projeto de Lei)

DO FUNDO NOTARIAL E REGISTRAL

Art. 1º - Fica instituído o Fundo Notarial e Registral, que será constituído da arrecadação decorrente da emissão do Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral e dirigido por um Conselho Gestor, sob fiscalização do Poder Judiciário.

Art. 2º - A receita do Fundo advirá do recolhimento obrigatório, originário da cobrança do valor do Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral em cada ato praticado por todos os serviços notariais e de registro.

Art. 3º - A receita do Fundo Notarial e Registral terá os seguintes propósitos, que procurarão ser atendidos na forma e na medida do que dispuser seu Regulamento:

I - transferir ao Poder Judiciário recursos destinados a ressarcir as despesas de fiscalização dos atos notariais e de registro e a prover outros serviços, a critério de sua administração;

II - compensar os serviços notariais e de registro pelos atos gratuitos praticados por imposição legal;

III - assegurar renda mínima à manutenção dos serviços notariais e de registro deficitários;

IV - prover a manutenção dos serviços prestados pelo próprio Fundo; e

V - prover a manutenção dos serviços prestados pelos Colégios Notarial e Registral.

Art. 4º - O Fundo será dirigido por um Conselho Gestor, composto pelos seguintes titulares:

I - o Corregedor-Geral da Justiça, que o presidirá com voto de qualidade;

- II - um Desembargador, escolhido pela Administração do Tribunal de Justiça;
- III - o Juiz de Direito Diretor do Foro da Capital;
- IV - um representante do Colégio Notarial do Brasil - Seção do Rio de Janeiro; e
- V - um representante do Colégio Registral do Rio de Janeiro.

§ 1º - Nos impedimentos ou nas ausências, poderão eles ser substituídos por suplentes, indicados pelos titulares.

§ 2º - Nos casos dos incisos IV e V, a carta de indicação estabelecerá o período de atuação dos conselheiros.

§ 3º - O Fundo deverá ser instalado no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data de publicação desta Lei, em reunião convocada pelo Tribunal de Justiça, por correspondência protocolada dirigida a cada uma das entidades mencionadas no “caput”.

Art. 4º - O Regulamento do Fundo será aprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data de vigência desta Lei, devendo contemplar os seguintes princípios básicos:

- I - a forma de deliberação do Conselho Gestor;
- II - a especificação dos critérios de proteção para a correta arrecadação e aplicação dos recursos do Fundo, na forma do art. 11 desta Lei;
- III - os critérios para a contratação e remuneração de administradores profissionais para o Fundo;
- IV - a previsão de despesas, elaborada a partir dos valores informados pelas entidades mencionadas nesta Lei, em relação às necessidades de cada uma, ali referidas;
- V - a forma de transferência mensal dos valores devidos ao Fundo;
- VI - os critérios de distribuição da receita efetiva do Fundo;
- VII - a forma de ressarcimento dos selos utilizados nos documentos;
- VIII - a forma de auditoria pelo Poder Judiciário dos recolhimentos obrigatórios para o Fundo pelos serviços notariais e registrais;
- IX - a constituição de um Fundo de Reserva e sua destinação, a partir das arrecadações iniciais;
- X - a definição da data da primeira arrecadação, que deverá ser realizada no mês seguinte à publicação da aprovação do Regulamento do Fundo no Diário da Justiça;
- XI - a prestação de contas anual; e
- XII - a escrituração contábil própria.

Art. 5º - Depois de arrecadados os 2 (dois) primeiros meses, na forma do Regulamento, iniciarão os repasses de acordo com os princípios estabelecidos nos arts. 16 e 18 desta Lei, devendo o saldo credor destinar-se ao fundo de reserva do Funore.

ANEXO V

Portaria da Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro

PORTARIA Nº 140/2019 - DIREÇÃO DO FORO.

Estabelece normas especiais para o registro da regularização fundiária urbana via ferramentas do More Legal e da Reurb, no âmbito da Comarca de Tramandaí, especificamente para os processos (aqui descrever o número dos processos, o nome dos loteamentos ou denominação de bairros e vilas atendidos pela portaria; especificando ao máximo quais regularizações estão abrangidas pelo presente ato normativo).

Considerando a edição do Provimento 21/2011 pela Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul;

Considerando os dispositivos da Consolidação Normativa Notarial e Registral local;

Considerando a exegese do Provimento 44/2015 do CNJ;

Considerando a publicação da Lei 13.465/2017, regrada pelo Decreto 9.310/2018;

Considerando a competência do Poder Judiciário de fiscalizar e orientar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal; COJE);

Considerando a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas

técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

Considerando a competência do Juízo-Corregedor Permanente, leia-se Juízo da Direção do Foro, de expedir portarias e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro;

Considerando a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para as regularizações fundiárias locais, tendo em vista a alta demanda existente na Comarca de Tramandaí;

Considerando a maior celeridade, redução de custos e de litígios no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

Considerando a necessidade de preservar-se o espírito de flexibilização na comprovação documental para a aquisição e regularização da propriedade, sem descuido de uma observância às normas que regulamentam os registros públicos;

Segue a exposição de motivos para a edição da presente Portaria, senão vejamos:

A Portaria nº 140/2019 tem por finalidade especial esclarecer as competências dos agentes públicos envolvidos no processo de registro, conforme aquilo que dispõe o Provimento 21/2011 da CGJ/RS, leia-se Projeto More Legal, a Lei 13.465/17, o Decreto 9.310/18 e demais legislações e normas afins.

A expedição da presente portaria se mostra de toda salutar, tendo em vista que a partir de inúmeras reuniões e audiências, constatou-se que uma das dificuldades enfrentadas na prática da regularização fundiária urbana é aquela encontrada no momento da qualificação do projeto de regularização fundiária

ou mesmo do Mandado de Registro, que é excessivamente rigorosa.

De outro lado, uma das mais significativas mudanças encontradas na análise da legislação e da norma atual (*v. g.*: Lei 13.465/17 e Prov. 21/2011) é a valorização do papel do Município e do Poder Judiciário no processo, principalmente, a ênfase na presunção de veracidade e de legitimidade de seus atos e também pela segurança jurídica entregue pelos títulos judiciais.

A partir da constatação desses dados buscou-se incorporar na portaria agora publicada: a redução da discricionariedade do registrador; a presunção de veracidade e legitimidade dos atos produzidos pelo Município e pelo Juízo da Direção do Foro; a necessidade de observância das normas técnicas e das legislações hodiernas; e, por fim e mais que especial, da necessidade de regularizar o maior número de moradias possíveis, entregando dignidade e direito de propriedade aos munícipes locais.

A escolha pelo enfoque sobre a redução do juízo de discricionariedade do registrador imobiliário parte da ideia de mitigação de exigências desnecessárias, assim como se apoia sobre o reconhecimento da limitação do campo de qualificação do oficial de registros, que, sabidamente, não alcança o mérito administrativo, não podendo avançar sobre aspectos administrativos, jurisdicionais, ambientais e urbanísticos, quando já presente o ente público competente, conforme demonstra o aresto infra:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Recusa de ingresso de escritura de doação com reserva de usufruto vitalício e de divisão amigável - Área inferior a 125m² - Vedação pelas leis municipal e federal - Aprovação pela Prefeitura Municipal - Presunção de legalidade - Inviável o controle do ato administrativo no âmbito da qualificação registraria, restrita à legalidade formal - Dúvida improcedente - Recurso provido. CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 0004302-32.2014.8.26.0083.

Ex positis, passamos a expor os artigos da presente portaria:

Art. 1º - Esta Portaria regula o registro da Regularização Fundiária Urbana no âmbito da Comarca de Tramandaí, amparada pelo Projeto More Legal, pela Lei 13.465/2017 , pelo Decreto 9.310/2018 e pelas demais legislações e normas correlatas e hodiernamente vigentes.

Art. 2º - O procedimento de registro das regularizações levadas a cabo pela Direção do Foro desta Comarca, em parceria com os Municípios de Tramandaí Imbé e Cidreira é uno e deve observar o disposto no Provimento 21/2011 da CGJ/RS, a Consolidação Normativa Notarial e Registral, o Provimento 44 do CNJ, a Lei 13.465/2017, o Decreto 9.310/2018 e as normas desta Portaria, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

Art. 3º - Os atos relativos ao registro das regularizações regidas por esta portaria serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, após a manifestação do Ministério Público e determinação judicial.

Art. 4º - Os agentes promotores das regularizações fundiárias são legitimados a requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização.

Art. 5º - A emissão do Mandado Judicial de Registro pelo Juízo Competente ou mesmo da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município goza de presunção de legitimidade absoluta para efeitos da qualificação registral, dando presunção absoluta de que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão, portanto o oficial deve ater-se a aspectos meramente formais, sem adentrar na análise do conteúdo dos títulos e dos documentos que os acompanham.

Art. 6o - O procedimento de registro tramitará em prenotação única e sua apresentação legitima a prática de todos os atos necessários ao registro da regularização e da titulação de seus beneficiários.

Art. 7o - Recebido o Mandado de Registro ou a Certidão de Regularização Fundiária, cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, nos exatos termos do artigo 334 da CNR e artigo 205, parágrafo único, da LRP.

§ 1o - A qualificação negativa de um ou alguns nomes/lotes constantes da listagem não impede o registro das demais aquisições.

§ 2o - Estando a documentação em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará esse fato ao Juízo emitente e ao Município e efetivará os atos registraes dentro do prazo supracitado.

§ 3o - No caso de haver nota de exigências, estas deverão ser apresentadas de uma única vez.

§ 4o - Novas exigências somente poderão ser emitidas se as mesmas tratarem de matéria ou exigências não cumpridas ou não dispensadas resultantes da primeira nota.

Art. 8o - Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota de devolução fundamentada com a indicação dos dispositivos legais e normativos não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

Art. 9o - Qualificado o título e não havendo exigências nem impedimentos, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz, se não houver, com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, procederá ao registro da regularização.

Art. 10 - Registrada a regularização, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados no título ou em documento anexo.

§ 1o - As matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem, permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz.

§ 2o - As matrículas dos bens públicos serão abertas em nome deste, devendo nelas serem averbadas as respectivas afetações, destinações e limitações legais.

Art. 11 - No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, desde que constante no título ou anexo, da qual constem a área construída e a vinculação à unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, até o limite máximo de 70 metros quadrados.

Parágrafo único - Ultrapassada a metragem acima, imperativo será a apresentação de carta de habitação e de CND do INSS relativa à obra.

Art. 12 - Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da presente portaria independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 13 - A existência de registros de direitos reais ou constringências judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro do Mandado ou da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse ou similar, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias.

Parágrafo único - Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária ou similar serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado e ao próprio imóvel.

Art. 14 - O registro da regularização não extinguirá eventuais restrições administrativas, ônus reais, nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte interessada, oportunamente, deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento e, desta forma, ficará o Oficial do Registro de Imóveis autorizado a baixar o gravame.

Art. 15 - O registro da regularização atribui propriedade plena.

Art. 16 - Registrada a regularização e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 1o - O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

§ 2o - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para aquisição da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

§ 3o - O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o Oficial do Registro de Imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, unidade imobiliária ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 4o - A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo empreendedor, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§ 5o - Equivale à prova de quitação a certidão emitida pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários, após 5

(cinco) anos do vencimento da última prestação (CC, art. 206, § 5o, I).

§ 6o - Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no § 5o, de cada um dos adquirentes anteriores.

§ 7o - No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão intervivos destas e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação. (Lei n. 13.465, Art. 13, § 2o), quando tratar-se de regularização de interesse social.

§ 8º - No caso de emissão de Mandado de Adjucação Compulsória pelo Juízo competente o Registrador fica autorizado a proceder o respectivo registro, independentemente de apresentação de contrato ou cadeia dominial, forte no artigo 25 da Lei 6.766/79 c/c artigos 463 e 1.418 do Código Civil e, ainda, súmula 239 do STJ.

Art. 16 - Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas nas hipóteses de regularização de interesse social.

Art. 17 - Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado

poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei no 6.015, de 1973.

Art. 18 - Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

Art. 19 - Não se consideram óbices à qualificação:

I. - a ausência do formal de partilha de bens, da assinatura do cônjuge, da certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o adquirente, ou seus antecessores;

II. - a ausência de indicação no título do número do CPF ou do CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente;

III. - a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei no 6.015, de 1973, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

§ 1o - Se, ainda assim, a qualificação for negativa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará, de ofício, a nota devolutiva fundamentada e os documentos que a acompanham ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, decidirá se os documentos estão habilitados para registro, aplicando-se, no que couber, as seguintes hipóteses de prorrogação

da prenotação: a) casos dos artigos 189, 198 e 260 da Lei no 6.015/73 e artigo 18 da Lei nº 6.766/79; b) casos de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do artigo 213, II, da Lei no 6.015/73, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo corregedor permanente para decidir impugnação.

§ 2o - Para a validação do título de transmissão, o Juiz Corregedor Permanente poderá determinar a produção de prova pelo interessado ou a notificação do titular de domínio ou do empreendedor.

Art. 20 - Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à regularização de interesse social:

I - o primeiro registro, o qual confere direitos reais aos beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro do Mandado, CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada e para as áreas públicas;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da

regularização de interesse social;

VII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

VIII - enquadrado a regularização em interesse social deverá o Oficial do Registro de Imóveis utilizar o EQLG20 para justificativa da isenção, recebendo ressarcimento pelos atos gratuitos.

Art. 21 – A consignação constante no título apresentado a registro de enquadramento em regularização fundiária de interesse social gera presunção absoluta de hipossuficiência, sendo vedado seu questionamento.

Art. 22 - As isenções de emolumentos e migrações fiscais e tributárias previstas nesta portaria ficam condicionadas a apresentação pelo interessado de comprovação de renda mensal familiar de até 5 salários mínimos, ficando à total discricionariedade do Juízo Competente aceitar ou não a comprovação de renda, descabendo ao Oficial do Registro de Imóveis qualquer indagação acerca do referido enquadramento.

Art. 23 - Nos casos de dúvidas acerca da aplicação da presente portaria deverá o Oficial do Registro de Imóveis remeter consulta ao Juízo Corregedor Permanente, leia-se Juízo da Direção do Foro.

Art. 24 - Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Tramandaí, 14 de outubro de 2019.

Juíza Diretora do Foro - Dra. Laura Ullmann López

APÊNDICE C – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 4

APÊNDICE C – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 4

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA NA RÉGUA – MORADIA DE DIREITO: *títulos e registros*

RELATÓRIO PARCIAL LINHA 4 – REGULARIZAÇÃO FISCAL

1. Descrição da Linha

A Linha 4 cuida da gestão dos processos da Dívida Ativa e constitui parte integrante do projeto voltado para a habitação de interesse social, com a finalidade de conferir aprimoramento técnico, serviço de apoio, consultoria e assessoria para diversas demandas que envolvem as questões habitacionais e de engenharia.

Em especial, a Linha 4 volta-se para o diagnóstico de números (*análise quantitativa*), coleta de dados processuais, especificação de percentagens, dentre outros métodos de pesquisa, no que tange às execuções fiscais em face da CEHAB – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro.

A Linha 4 atualmente possui 4 membros permanentes, pelos quais a equipe é qualificada com:

- 2 doutorandos em Direito Eric e Raphael Eyer
- 1 mestrando em Direito: Matheus Dias
- 1 pesquisador extensionista (discente da graduação em Direito): Igor Senra

As especificações da quantidade de processos, levantamento de dados, pesquisa bibliográfica e jurisprudencial tiveram início no dia 12 de agosto de 2021, momento quando a Linha 4 foi constituída.

1.1 Justificativas

A ideia central da Linha 4 – Execuções Fiscais é de trabalhar e desenvolver a regularização fiscal de imóveis da CEHAB e, potencialmente, do ERJ, enquanto procedimento útil ao alcance da regularização fundiária de imóveis que contenham débitos de tributos de natureza real –

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial (IPTU) e Taxa de Coleta de Lixo (TCL), por exemplo –, na medida em que viabiliza a:

- (i) compatibilização entre o proprietário registral e aquele que efetivamente ocupa o imóvel com *animus domini*, sem falar na
- (ii) transmissão da propriedade de imóveis já quitados que ainda estão em nome da CEHAB (ou, quiçá, do ERJ) aos mutuários e/ou compromissários compradores devidos (ou àqueles aos quais haja sido transmitida a posse do imóvel), além de dar maior
- (iii) eficiência a propostas de melhorias de habitação social ³⁹, tendo em vista o valor que poderá ser poupado à companhia estadual e ao ente público a cuja Administração Indireta pertence.

Por tais razões, a gestão dos processos da Dívida Ativa Municipal por uma comissão específica do Núcleo de Estudos, Pesquisa e Extensão em Direito da Cidade - NEPEC - se justifica. Estes imóveis, destinados à habitação social, mas que, por fatores externos, não tiveram a transmissão da sua propriedade aos mutuários, estão resultando em vultosa quantidade de execuções fiscais (em tese) moralmente indevidas em face da CEHAB e, em caso de prescrição, também em face de seus ocupantes.

O diagnóstico parcial delimitou uma dívida vultosa, ainda sob cálculo e que comporá os próximos relatórios, a qual comprometeria injustamente o patrimônio da Companhia Estadual de Habitação, patrimônio este que possui uma destinação pública evidente: a tutela do direito de moradia à população economicamente vulnerável.

O diagnóstico preciso acerca das Execuções Fiscais movidas pelo Município do Rio de Janeiro, escolhido como amostra e no qual estará localizado o conjunto habitacional a ser inicialmente pesquisado, sobre se o fato gerador destas execuções é originário ou não de ação ou omissão por parte da CEHAB ou dos próprios mutuários, possuidores diretos e detentores do domínio útil do imóvel, que, em determinado momento, deixam de pagar os impostos e taxas municipais (IPTU, TXCL e TXSU), deverá ser escrutinado através do respectivo andamento processual junto ao sítio eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Desta relação sociojurídica, da não transmissão ou titulação da propriedade aos possuidores diretos, nasce um grande obstáculo: a necessidade de regularizar estes imóveis no âmbito fiscal, enquanto pressuposto necessário à consecução de melhorias habitacionais e à regularização

³⁹ A propósito, é mister citar o Recurso Extraordinário, com Repercussão Geral admitida pelo STF, que impôs o sobrestamento de todas as execuções fiscais movidas em face de companhias estaduais de habitação.

fundiária. Da mesma forma, justifica-se a regularização fiscal na medida em que se busca propor soluções eficientes para afastar, extinguir ou, ao menos, trazer uma solução juridicamente plausível frente às inúmeras execuções fiscais movidas em face da CEHAB.

E, não menos importante, a coleta de dados destas ações será importante para auxiliar futuras composições amigáveis quanto ao adimplemento, parcelamento ou regularização junto aos órgãos jurisdicionais, administrativos, aos entes públicos municipais fluminenses, da CEHAB e do próprio possuidor direto.

Neste sentido, uma das propostas de destaque do NEPEC, que tangencia a justificativa do estudo de gestão das ações de execução fiscal, é justamente o manejo do instrumento da composição consensual, como a mediação fundiária.

1.2 Objetivos

- i. quantificar os números de execuções fiscais de um determinado Conjunto Habitacional, localizado no Município do Rio de Janeiro e que seja beneficiário dentro do Programa Estadual denominado *Casa da Gente*⁴⁰ *Reformas*, para fins de coleta de dados de amostragem;
- ii. prolar pareceres jurídicos, a partir do diagnóstico das execuções fiscais, sobre possíveis soluções ou caminhos de que a CEHAB pode se socorrer;
- iii. apresentar dados estatísticos e informações processuais em relação as principais peças das execuções fiscais e suas fases;
- iv. construir uma metodologia resolutiva, a partir do exame da amostra de execuções fiscais escolhida, de modo a servir como paradigma aplicável a toda e qualquer ação fiscal em face da CEHAB;
- v. facilitar, por meio da coleta de dados, composições fundiárias consensuais em procedimentos de regularização fundiária;
- vi. buscar evitar a penhora dos imóveis ainda sob titularidade da CEHAB e à violação do direito à moradia dos mutuários.

⁴⁰ Tanto o Programa *Na Régua*, com seus três eixos: Melhorias Habitacionais, Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária (o *Moradia de Direito*), quanto o de reformas de conjuntos habitacionais, se insere num programa maior do ERJ denominado *Casa da Gente*.

2. Metodologia

A metodologia utilizada para a definição da amostra inicial, que pudesse ser investigada em apenas dois meses, foi o cruzamento da lista de conjuntos habitacionais integrantes do programa de *Reforma de Conjuntos Habitacionais*, com aqueles cujas unidades tivessem o maior significativo de Execuções Fiscais, com potencial em organização de dados e informações dos quais se pudessem extrair ilações válidas e *universalizáveis*, conforme metodologia explicitada na parte inicial e genérica deste Relatório I.

O Conjunto Habitacional que melhor atendeu a tais parâmetros objetivos, foi o **Pio XII, sito na Rua Álvaro Ramos, nº 511, em Botafogo, no Rio de Janeiro, CEP: 22280-110.**

Assim, a escolha do conjunto está justificada pela possibilidade de coletar o maior número de informações fiscais possíveis dentro do restrito universo *a priori* também delimitado.⁴¹ Cabe ressaltar que, diferentemente das demais Linhas do NEPEC, a construção de uma metodologia em regularização fiscal, depois de conclusa, servirá perfeitamente de paradigma a toda e qualquer execução fiscal afim, sob os mesmos moldes fiscais e processuais.

Desta forma, o Conjunto Habitacional Pio XII, enquanto **Amostra 1** escolhida por critérios objetivos pela pesquisa, servirá de construção de um paradigma, que auxiliará a construção de respostas a toda e qualquer execução fiscal em face da CEHAB em razão da titularidade de imóveis pendentes de transmissão de domínio a mutuários e compromitentes compradores. De toda forma, seus resultados serão complementados pela pesquisa relativa às Execuções Fiscais próprias à **Amostra 2**.

Por fim, a reunião de dados importantes do processo de execução fiscal contribuirá para a averiguação de possíveis soluções em relação à situação da CEHAB e dos beneficiários de seus programas habitacionais, tais como:

- (a) identificação da ocorrência de prescrição originária ou intercorrente;
- (b) legitimidade passiva ou litisconsórcio passivo da CEHAB e do mutuário;

⁴¹ A escolha da **Amostra 2** para o escrutínio de Execuções Fiscais está baseada em critérios objetivos similares: (i) o cruzamento entre o conjunto habitacional com maior numero de unidades que receberá reformas dentro do Programa Casa da Gente (**Anexo XI**); (ii) que esteja localizado na Zona Norte ou Oeste da Cidade, uma vez que as iniciativas pretéritas a respeito do tema se concentraram na Zona Sul da Cidade (como no exemplo da Rocinha, Cantagalo e Vidigal, em matéria de assentamentos populares e *Conjunto Habitacional Cruzada São Sebastiao*, no Leblon) e (iii) que conte com imóveis que sejam objeto de cobrança de tributos de natureza real em execuções fiscais, concentradas, no caso do Município do Rio de Janeiro, na 12ª Vara de Fazenda Publica do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, sendo a Capital, que concentra a maior densidade demográfica do ERJ, a base territorial de ambas as amostras.

- (c) validade da citação da CEHAB (*geralmente endereçada não à sede da companhia, mas ao imóvel cujas dívidas fiscais estão sendo cobradas*⁴²);
- (d) validade da certificação de suspensão do processo, que impede a consumação da prescrição intercorrente;
- (e) efeitos do arquivamento “sem baixa do processo” em execuções de pequena monta (abaixo de R\$ 1.000,00 reais)⁴³; e
- (f) repercussão da determinação de penhora do bem.

3. Revisão Bibliográfica e Jurisprudencial

No atual momento, analisa-se o tema da repercussão geral em torno da discussão do ARE 1.289.782, da relatoria do Ministro Nunes Marques, que versa sobre a **existência ou não de imunidade tributária recíproca em favor de sociedade de economia mista prestadora de serviço público relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda.**

A depender da repercussão, pode ser reconhecida a imunidade tributária à CEHAB, o que fará com que caia por terra toda e qualquer execução fiscal de imóvel que esteja ainda sob sua titularidade, visto que a companhia se destina à viabilização do direito à moradia de famílias de baixa renda, prestando serviço público essencial.⁴⁴

Paralelamente à repercussão do Recurso Extraordinário, a *Linha 4* concentra sua revisão bibliográfica na coletânea de artigos científicos; teses e dissertações em Direito que tratam de execuções fiscais de IPTU; prescrição originária e intercorrente de dívidas fiscais; obediência ao devido processo legal em ações de dívida ativa; e toda e qualquer matéria atinente à regularização fiscal/fundiária.

4. Resultados

4.1 Período de análise

O período de análise deste relatório parcial é composto pelas ações de execução fiscal a partir do ano de 2012 até o corrente ano de 2021, totalizando 40 (quarenta) exercícios de imposto inscritos na Dívida Ativa e 21 (vinte e um) ações de execução fiscal. São um total de 18 (dezoito)

⁴² Essa informação foi concedida pela própria Titular da 12ª Vara de Fazenda Pública, Dra. Katia Torres, à professora-coordenadora, numa entrevista inicial de cunho informal.

⁴³ Pode haver um paralelismo com ato normativo da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, que autoriza o *não ajuizamento* de Execuções Fiscais a partir de determinado valor considerado ínfimo

⁴⁴ Há inúmeros precedentes jurisprudenciais acerca da *autarquização* de estatais, como no caso exemplar da ECT – CORREIOS.

unidades habitacionais sendo executadas, cuja titularidade de 100% é da CEHAB, mas com posse direta do mutuário.

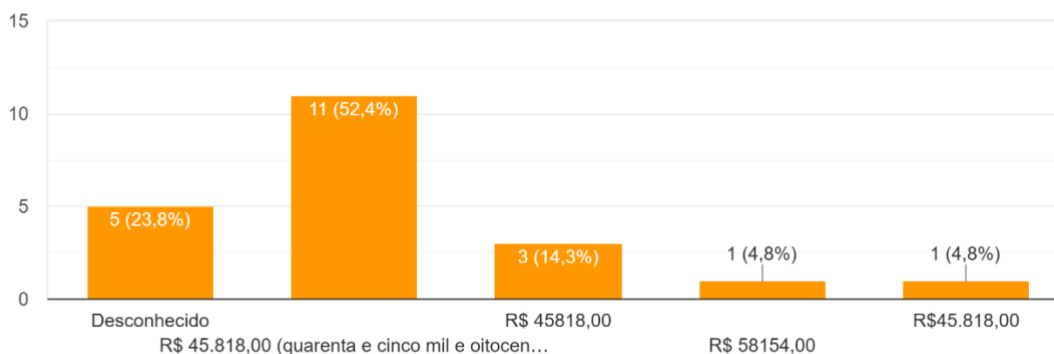
4.2 Dados Coletados

Foram 21(vinte e um) processos estudados, em um total de 18(dezoito) unidades habitacionais diagnosticadas no viés fiscal. Destes, os valores específicos dos imóveis se concentram em média na faixa de R\$ 45.818,00 (quarenta e cinco mil e oitocentos e dezoito reais).

Os exercícios analisados, *a priori*, concentraram-se em IPTUs vencidos dos anos de 2010-2014.⁴⁵

Qual o valor específico do imóvel?

21 respostas



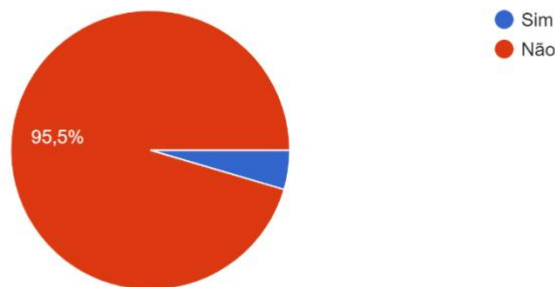
Dos processos analisados 95,5% das execuções sequer chegaram à fase de penhora do imóvel.

Conclui-se que quase que a totalidades dos processos de execução fiscal não chegam à fase de penhora do bem, o que chama atenção, por um lado, pela possível inibição do juízo ou do MRJ-Exequente em levar a leilão imóveis destinados à habitação popular, por outro, para a coleta de novas informações sobre a *ratio decidendi* da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ em relação à condução destes processos.

⁴⁵ Tinha sido dito que seriam analisados todos os tributos reais com dívidas; se não o foram, é preciso delimitar adequadamente antes.

Houve laudo de avaliação do imóvel?

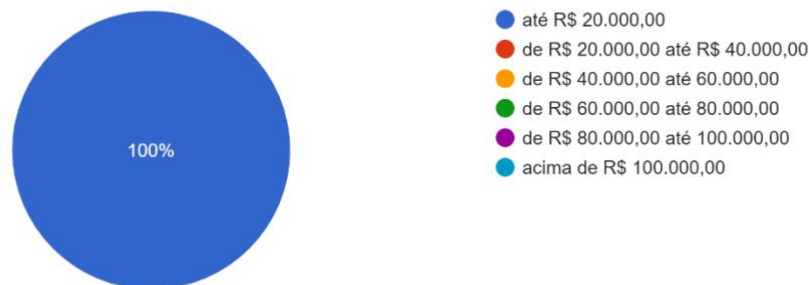
22 respostas



100% das execuções se pautavam em débitos fiscais de IPTU abaixo da faixa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Em detida análise, verifica-se que cerca de 90% destes débitos estão abaixo de R\$ 1.000,00 (mil reais), o que teria se tornado um parâmetro adotado pela 12ª Vara de Fazenda Pública para fins de “arquivamento sem baixa da execução fiscal”.**

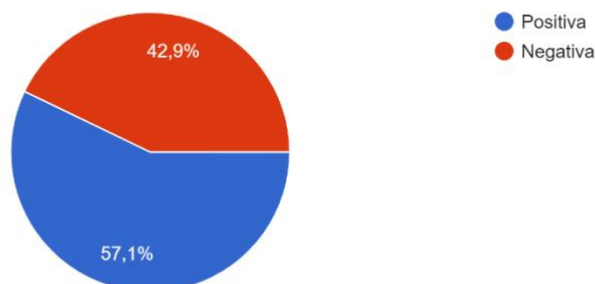
Qual o valor da Execução? (Faixa)

21 respostas



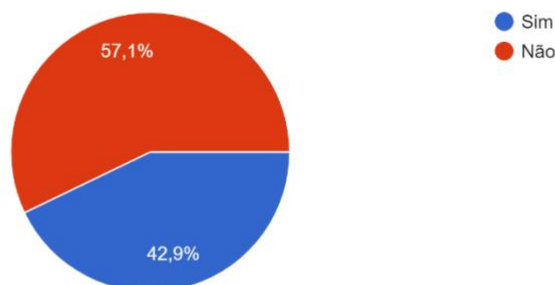
Cerca de 57,1% apenas apresentou resposta positiva ao despacho de citação, sendo que há confirmação de que 100% das citações positivas não se deram na pessoa da CEHAB, mas sim de terceiro não identificado e aqui reconhecida presumivelmente como o mutuário do financiamento destinado à aquisição do imóvel em Execução Fiscal.

Citação
14 respostas



Da análise destes processos, pode-se depreender que há evidências da ocorrência da prescrição intercorrente⁴⁶ em uma média de 42,9% dos processos analisados; Isso ao considerar o questionamento da legitimidade da citação, para os devidos fins do art. 40 da Lei de Execuções Fiscais (LEF). Inclusive, estes dados primários podem sofrer alterações ao longo dos estudos, podendo aumentar progressivamente.

Houve Prescrição?
14 respostas



Há dados que informam que quase 70% das execuções fiscais encontram-se na fase de “arquivamento sem baixa”; 21,7% estão sobrestados por motivo de parcelamento administrativo ou outro motivo; e 8,7% foram extintos.

Salta aos olhos um certo tratamento menos rígido, do ponto de vista processual, tanto pelo Município do Rio de Janeiro quanto pelo Judiciário, com os moradores de baixa renda ocupantes de moradias populares.

Estes dados revelam, porém, uma outra problemática a ser dirimida em razão do justo motivo do sobrestamento do feito, como, por exemplo, em virtude de parcelamento, sem que haja

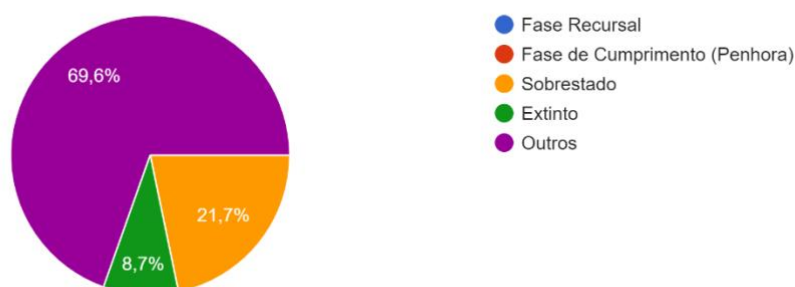
⁴⁶ E possível uma afirmativa peremptória a esse respeito ?

qualquer juntada de certidão de parcelamento por parte da Procuradoria Municipal. Também há repercussão legal e jurisprudencial direta a ser dirimida em relação às ações de arquivamento sem baixa que vêm sendo decididas nas execuções fiscais, suprimindo/fragmentando nos autos, de certa forma, a ocorrência da prescrição intercorrente.

Questiona-se a sua legalidade bem como se está conforme o entendimento das teses do Superior Tribunal de Justiça .

Fase Processual

23 respostas

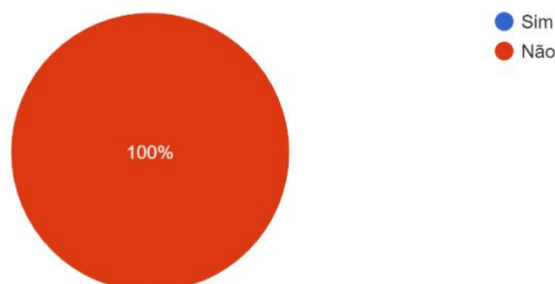


100% dos processos diagnosticados não chegaram a apresentar nenhuma peça de Exceção de Pré-Executividade ou Embargos à Execução.

Isso leva à conclusão de que não há uma efetiva participação da CEHAB nos processos, fortalecendo ainda mais a tese de que as citações positivas vêm se dando em nome de terceiros não qualificados no polo passivo, por força da entrega das citações e mandados não na sede da companhia, mas no próprio imóvel em execução, o que, em tese, violaria o princípio do devido processo legal, para a Fazenda Pública, e a tomada de decisões judiciais que interromperiam a prescrição, com fulcro no art. 40 da LEF⁴⁷, a princípio em desfavor dos executados

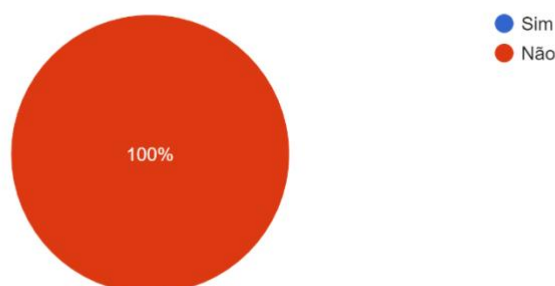
Houve Exceção de Pré-Executividade?

21 respostas



Houve Embargos à Execução?

21 respostas



4.2 Diagnóstico

Neste primeiro momento de coleta de dados, o diagnóstico devido é de que cerca de 69,6% das execuções fiscais em face da CEHAB estão arquivadas, mas sem baixa. Agora, 21,7% das execuções fiscais estão suspensas, sob o argumento de que há programa de parcelamento promovido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro de execuções de pequena monta (medidas extrajudiciais).

Dos 21 processos analisados, não há qualquer conclusão certa para a ocorrência de prescrição originária ou intercorrente, dado que os processos foram suspensos ou arquivados. Todavia, não haveria uma nítida preocupação com a observância do devido processo legal destas execuções, o que pode gerar questionamentos em sede judicial.

A primeira deles cinge-se à validade da citação, pois que o diagnóstico mostrou que, quando o Aviso de Recebimento (AR) retorna *positivo*, apesar de não identificar a pessoa que o recebeu, não há certeza se foi a própria CEHAB quem se deu por citada. Provavelmente, as citações são direcionadas para o endereço dos imóveis. Sendo assim, as citações na sua totalidade, quando *positivas*, estão sendo recebidas por terceiros, que também são devedores do

tributo, mas que não estão compondo o polo passivo da demanda, podendo ser o próprio mutuário, possuidor direto ou estranho não identificado.

O segundo diz respeito à suspensão dos processos com base em programas de parcelamento adotados pelo Município do Rio de Janeiro para execuções fiscais de baixa monta (medidas extrajudiciais). Isso porque, em processo algum, verificou-se qualquer juntada do termo de parcelamento alegado, embora o efeito da suspensão tenha tido repercussão direta na não ocorrência da prescrição intercorrente, nos moldes do art. 40 da LEF, a princípio, impedindo-a de se consumir. Neste sentido, sob a ótica processual, resta difícil a alegação de prescrição das execuções por motivos da alegada suspensão, mesmo sem a juntada de documento pertinente do parcelamento nos autos.

Assim, até que ponto o sobrestamento do feito interrompe o prazo prescricional sem a juntada do parcelamento ou o pagamento do débito? Essa é uma das perguntas que essa pesquisa deverá responder.

O terceiro diz respeito ao encaminhando dos processos ao arquivamento, sem a devida baixa. Processos com dívidas de valores abaixo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na somatória das execuções por inscrição municipal, estão sendo arquivados sem baixa. Justificou-se que a monta executada não é suficiente para a movimentação da máquina judiciária, na medida em que tal movimentação implica despesas consideravelmente maiores para o Poder Público, do que o valor que se pretende recuperar.

Dentro desse contexto, a decisão justifica que dar curso à execução viola os princípios da razoabilidade, economicidade, da eficiência e do próprio interesse público, impondo-se, portanto, o seu arquivamento sem baixa, seguindo a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Resp 1.111.982/SP, submetido ao procedimento do artigo 543-C do Código de Processo Civil, numa tese que a princípio beneficiaria os executados.

Conforme destacado pelo ilustre relator, ministro Castro Meira, no Recurso Especial citado acima, o espírito da norma apreciada no referido recurso é desobstruir a máquina judiciária dos processos de valores relativamente pequenos, bem como evitar os custos da cobrança, que pode equivaler, ou até superar, o valor do crédito em execução, sem que haja para o contribuinte o incentivo ao adimplemento de suas obrigações tributárias.

Fato é que a decisão consigna que o arquivamento não retira da Procuradoria do Município o direito de recuperar o crédito tributário, à qual caberá, contudo, a escolha de outra via, que não a judicial. Desse modo, a decisão indicaria a interrupção da prescrição, constituindo uma nova hipótese jurisprudencial? Seria legal e estaria de acordo com as teses do STJ e do art. 40 da LEF? Ou justamente fora a tese construída pelo juízo a favor indireto dos efetivos ocupantes de imóveis

construídos ou geridos por programas de habitação popular ? Essas são outras perguntas que essa pesquisa deverá responder.

O quarto, que decorre dos três últimos, está na possível *obstacularização* que jurisdicionalmente se está colocando à ocorrência da prescrição, em especial à espécie *intercorrente*. Observou-se uma condução processual por parte do Poder Judiciário que, embora dotada de uma tese a princípio favorável ao executado, pode ser questionada legalmente, na medida em que se estão suspendendo execuções sem a comprovação de qualquer realização de parcelamento entre o mutuário e a Prefeitura, se é que o Município do Rio de Janeiro estaria interessado nesta arguição,

Questionam-se, ainda, os efeitos da figura processual atípica do “*arquivamento sem baixa*” enquanto resposta padronizada que está sendo adotada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, parâmetro adotado pelo Douto Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da comarca da Capital/RJ, sob o critério do valor pífio (aquela execução abaixo de R\$ 1.000,00 reais). Deve ser esta medida adotada analisada sob a perspectiva tanto legal, quanto jurisprudencial, verificando-se se a tese, que pretendia beneficiar, pode acabar por prejudicar a longo prazo os executados.

5. Ações Futuras

Frente ao diagnóstico parcial acima, propõem-se **reflexões coletivas** do grupo de pesquisa como um todo acerca das seguintes ações:

- i. elaboração de parecer jurídico acerca do respeito ao princípio do devido processo legal nas ações fiscais, uma vez que a citação positiva vem sendo direcionada a indivíduos que não possuem poderes para representar os interesses da CEHAB, à luz do art. 40 da LEF;
- ii. elaboração de parecer jurídico a respeito do programa especial de parcelamento promovido pelo Município do Rio de Janeiro, utilizado como fundamento para a suspensão do processo. Ademais, o parecer se destinará a descrever se a decisão de suspensão guarda relação com as teses firmadas pelo STJ no julgamento do REsp 1.340.553, considerando ausente a comprovação de que a dívida executada está sendo parcelada;⁴⁸

⁴⁸ Se não suspender, vai chegar na hasta publica é isso o que se quer ?

- iii. elaboração de parecer jurídico a respeito da legalidade da fundamentação de arquivamento dos autos sem a devida baixa frente ao art. 40 da LEF e às teses do STJ;
- iv. elaboração de parecer jurídico a respeito da não efetivação da citação, mesmo havendo despacho de citação, como meio de se esquivar da condicionante para o início da contagem do prazo prescricional intercorrente, o que restringe a aplicação das teses do STJ em relação à prescrição nas ações de execução fiscal;
- v. coleta de informações acerca de impostos lançados, mas não inscritos na Dívida Ativa, junto à Procuradoria do Município ou órgão competente para tanto, concluindo ou não pela sua prescrição originária para integrar a base de dados das execuções fiscais em face da CEHAB;
- vi. construção de planilhas de dados do conjunto habitacional adotado como paradigma (*Amostra 1*) para fins da elaboração de estratégias em composições fundiárias consensuais, dando-se efetividade à regularização fiscal para a transferência da propriedade aos mutuários/compromissários compradores, bem como à desconstituição de execuções fiscais em face da CEHAB.

APÊNDICE D – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 5

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA
NA RÉGUA – eixo MORADIA DE DIREITO: títulos e registros

RELATÓRIO PARCIAL LINHA 5 - GESTÃO TERRITORIAL/PATRIMONIAL E INOVAÇÃO

1. Descrição da Linha

No âmbito do **Projeto Na Régua – Moradia Digna, Arquitetura Acessível, eixo Moradia de Direito: títulos e registros**, a linha de Gestão Territorial/Patrimonial e Inovação tem, a princípio, a função de fornecer dados georreferenciados à pesquisa por meio da ferramenta de gestão territorial SIURB – Sistema de Informações Urbanas, gerido pelo Instituto Pereira Passos, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, coligindo relatórios multifinalitários com informações de grande relevância à construção dos parâmetros do projeto e à contextualização urbana dos conjuntos habitacionais a respeito dos quais trata a pesquisa. A partir disto, constrói-se um arcabouço de dados que contribui para a tomada de decisões e o desenvolvimento da pesquisa.

Adicionalmente, será possível fornecer os subsídios básicos necessários que propiciem a produção de novas tecnologias e inovações, uma vez que se amplia a fonte de informações disponíveis, tendo maior conhecimento sobre o território local e o propósito específico da inovação com a mediação de novas tecnologias. Tal coleta e tratamento de dados é fundamental para que se tenha um panorama adequado das reais condições dos conjuntos habitacionais, especialmente no que diz respeito à infraestrutura presente no local e os serviços disponíveis para a população em seu entorno, o que contribui decisivamente para a formulação de políticas públicas de regularização fundiária plena sustentáveis.

A partir dessa base de dados (somada ao relato dos moradores do conjunto), será possível também propor e/ou aperfeiçoar as políticas públicas de melhoria habitacional que se fazem necessárias para a garantia de uma condição digna de moradia, bem como ao aprimoramento da regularização fundiária plena sustentável.

O objetivo é que a partir da Gestão Territorial e da Inovação se crie um **Laboratório de Inovação Urbana – o LIU Cidade**, enquanto “*startup acadêmica*” de experimentação de

melhorias em matéria de regularização fundiária com a mediação da tecnologia, numa metodologia de *design thinking*.

2. Justificativa

A linha justifica-se pela inovação no manejo da informação sobre o território e suas funcionalidades, proporcionando, com isto, um ajuste central na condução da pesquisa. Os dados que serão coletados são essenciais para a proposição de uma política pública de melhoria urbana e habitacional informada na realidade local, medida essa que está em consonância com um ideal de uso aplicado de inovação e tecnologia de forma não hierárquica, possibilitando o seu acesso democrático também pela população de baixa renda, a partir do seu uso em políticas públicas cuidadosamente pensadas para a realidade dos conjuntos habitacionais em questão, mote esse que está atrelado ao ideal, mais do que de “*ciudades inteligentes*”, de “*comunidades inteligentes*”.⁴⁹

Cidades inteligentes sustentáveis podem ser descritas enquanto cidades inovadoras que utilizam tecnologias de informação e comunicação (TICs) e outros meios de inovação para melhorar a qualidade de vida, eficiência de serviços e de operações urbanas, atendendo as necessidades das gerações presentes e futuras com relação a aspectos econômicos, sociais, ambientais e culturais⁵⁰.

Ao aplicar-se esse conceito de *ciudades/comunidades/favelas inteligentes* de modo especificamente voltado para a população de baixa renda que reside em conjuntos habitacionais, pretende-se ampliá-lo no sentido de permitir que a tecnologia seja um veículo de mediação não só de comodidades, mas de empoderamento social e tecnológico dos moradores de comunidades, assentamentos populares e loteamentos irregulares e clandestinos do ERJ, contribuindo também, com a pressão política derivada do direito de acesso à inovação, para a conquista de outros direitos básicos ligados à moradia adequada, como as melhorias habitacionais e a assistência técnica.

Nesse sentido, a ideia central é a inclusão de todos os afetados pelas políticas públicas urbanas, o que possibilitaria uma maior participação dos cidadãos na gestão das cidades em que vivem⁵¹.

⁴⁹ O ODS n. 11 da Nova Agenda Urbana da ONU-Habitat trata de “*Cidades e Comunidades Sustentáveis*” .

⁵⁰ SOARES NETO, Vicente. **Cidades inteligentes: guia para a construção de centros urbanos eficientes e sustentáveis**. São Paulo: Érica, 2019, passim.

⁵¹ DUSTDAR, Schahram; NASTIĆ, Stefan; ŠĆEKIĆ, Ognjen. **Smart cities: the internet of things, people and systems**. [u.a]. Springer, 201, p. 4.

3. Objetivos

1. fornecer dados georreferenciados;
2. construir uma base de dados, com novas informações a respeito dos conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares construídos/geridos pela CEHAB e a criação de novas camadas de dados no SIURB, de modo a municiar o aprimoramento da política pública de regularização fundiária plena sustentável;
3. propor políticas de melhorias habitacionais e inovação com base nas informações coletadas.

4. Metodologia

Trata-se de pesquisa qualitativa aferida a partir da ferramenta SIURB, pela qual são extraídos relatórios pertinentes à área pesquisada. Inicialmente, apresenta-se o georreferenciamento do complexo habitacional Oswaldo Cruz, localizado em Madureira, bairro da zona oeste do Município do Rio de Janeiro, uma das amostras da pesquisa.

Como o *Projeto Na Régua – Moradia Digna, Arquitetura Acessível – eixo Moradia de Direito : títulos e registros* se dividem em três eixos: (i) assistência técnica de habitação de interesse social, (ii) conjuntos habitacionais para a população de baixa renda e (iii) regularização fundiária, a definição do condomínio-piloto a servir como amostra de pesquisa deveria reunir elementos tais que justificassem a sua escolha.

Desta forma, por meio da ferramenta do SIURB, iniciou-se uma busca de condomínios que reunissem dois aspectos fundamentais: irregularidade fundiária e beneficiamento pelo programa estadual de reformas habitacionais *Casa da Gente*.⁵²

A partir deste corte metodológico, alcança-se o objeto-padrão da pesquisa inicial. Mais adiante, no item relativo aos dados coletados, são apresentados os relatórios iniciais pertinentes.

5. Resultados da Linha 05 - Inovações

A pesquisa foi desenvolvida entre os meses de agosto a dezembro de 2021, com a realização de encontros semanais coordenados pelo Núcleo de Estudo, Pesquisa e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC) vinculado à UERJ e sob a coordenação da professora Dra. Arícia Fernandes Correia.

⁵² Confirmam-se as razões de escolha das Amostras no Relatório Parcial das Execuções Fiscais na parte principal deste Relatório.

6. Dados coletados

O grupo, sob coordenação de Marcos Leal, mestrando e membro do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, sob cuja Assessoria se encontra o setor de inteligência do órgão que monitora o SIURB naquela instituição, produziu mapas e relatórios - ambiental e urbanístico - sobre o Conjunto Habitacional objeto da pesquisa.

Além disso, foi realizado um estudo acerca de cidades inteligentes e a aplicação de mecanismos de tecnologia e inovação em políticas públicas voltadas para melhorias habitacionais.

A proposta foi apresentada no âmbito do Edital 37/2021 da FAPERJ, enquanto Projeto de Pesquisa e Extensão denominado “**Laboratório de Análise Urbana**”. Ademais, os resultados preliminares das análises realizadas foram descritos no formato do artigo acadêmico “Políticas Públicas para a Implementação de ‘Favelas Inteligentes’ no Brasil: desafios e oportunidades”, a ser publicado em coletânea da UERJ em 2022, de autoria de membros que integram a vertente pesquisa.

Informações de Área de Interesse (AOI)

Área : 17.922,9 m²

dez 14 2021 18:52:10 Horário Padrão de Brasília



Maxar

Resumo

Nome	Contagem	Área(m²)	Comprimento(m)
Informações Municipais de Saneamento e Urbanismo	1	17.922,90	Não Aplicável
Bairros ERJ	1	17.922,90	Não Aplicável
Unidades de Conservação - UCs – INEA	0	0	Não Aplicável
Zonas de Amortecimento das UCs Estaduais – INEA	0	0	Não Aplicável
Áreas protegidas – SMAC	0	0	Não Aplicável
APP Declividade – INEA	0	0	Não Aplicável
APP Topo de Morro – INEA	0	0	Não Aplicável
APP Lagos e Lagoas – INEA	0	0	Não Aplicável
APP Nascentes – INEA	0	0	Não Aplicável
Suscetibilidade a corridas - CPRM	0	0	Não Aplicável
Suscetibilidade a enxurradas – CPRM	0	0	Não Aplicável
Suscetibilidade a inundações – CPRM	1	1.838,56	Não Aplicável

Informações Municipais de Saneamento e Urbanismo

#	Código Município	Município	Código CRAAI	População 2010	População 2018
1	330455	Rio de Janeiro	10	6320446,000000	6429923,000000

#	Abairramento – Ano	Abairramento - Link	Abairramento - Fonte	Plano Diretor - Necessidade	Plano Diretor - Existência
1	<i>Sem Dados</i>	https://www.data.rio/app/s/bairros- cariocas/explore	Instituto Pereira Passos - IPP/ Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro	SIM	SIM

#	Plano Diretor - Ano	Plano Diretor - Link	PMSB – Ano	PMSB - Componentes	PMSB - Link	Área(m²)
1	2011	https://geo.mprj.mp.br/portal/sharing/res/t/content/items/1d1759f82bc54ceba392baff5cbcd35e/data	2010	Água, Esgoto, Drenagem e Resíduos Sólidos	https://geo.mprj.mp.br/portal/sharing/res/t/content/items/af42f4721b97415c9f013bed381df861/data	17.922,90

Bairros ERJ

#	Código Bairro (MPRJ)	Código Município	Município	Bairro	Distrito	Área(m²)
1	2.160,00	330455	RIO DE JANEIRO	OSVALDO CRUZ	MADUREIRA - R.A. 15 MADUREIRA	17.922,90

Suscetibilidade a inundações - CPRM

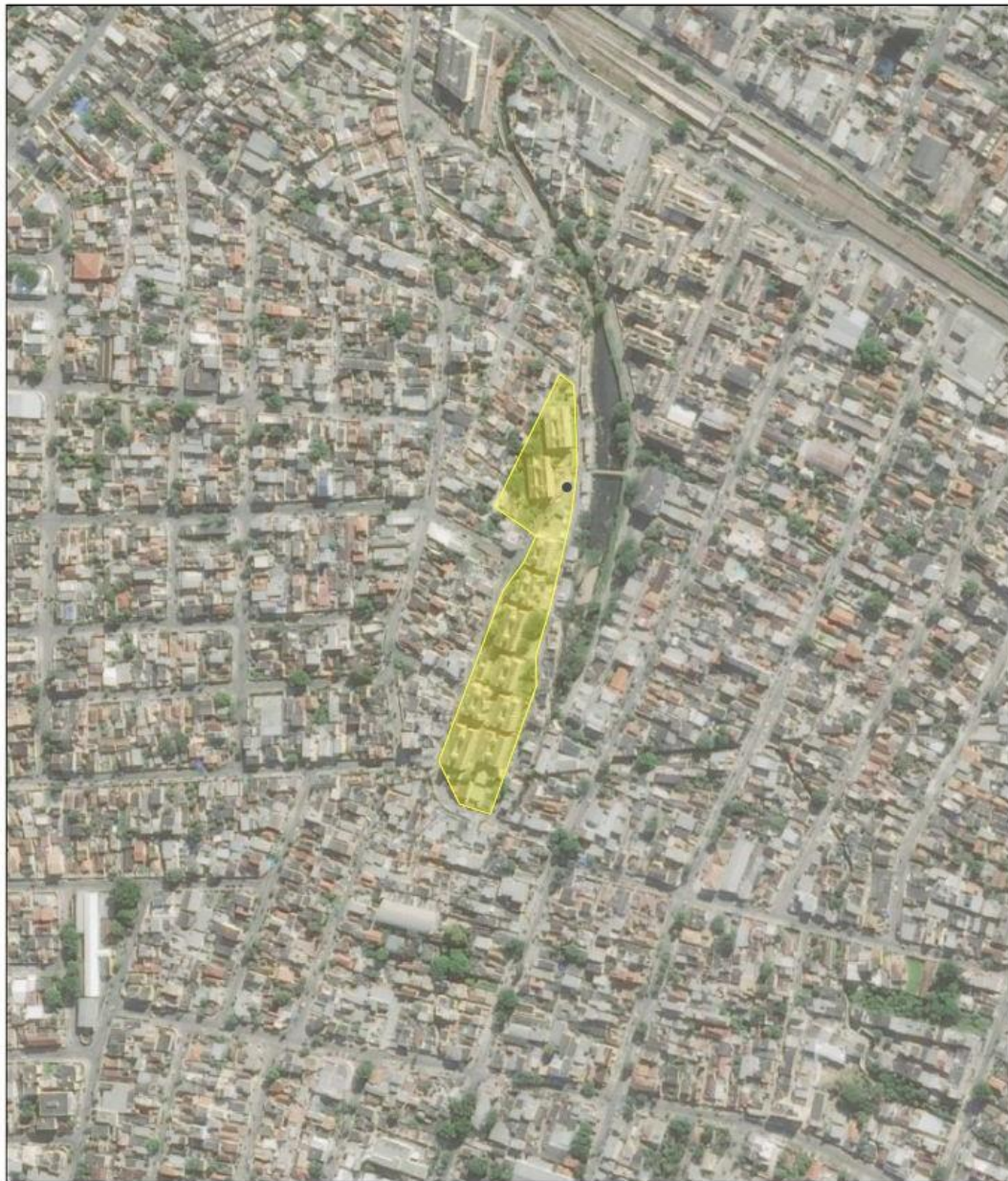
#	Processo	Classe	Área Km	Fonte	Obs	Área(m ²)
1	Inundação	Alta	10,39	Produto obtido através da modelagem (ver Nota técnica explicativa do projeto) validado por trabalho de campo pela CPRM no ano de 2014 CPRM (2017) Cartas de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações. Tema: Inundação.	7 - 15 m	1.838,56

Caso a consulta à ferramenta Gestão do Território gere resposta positiva quanto à inserção do objeto em conflito para com alguma restrição quanto às ocupações⁵³, considera-se importante dar continuidade à investigação solicitando esclarecimentos e comprovação dos órgãos responsáveis e oficiais. Da mesma maneira, no caso de resposta negativa quando da consulta à ferramenta, a mesma não deve ser considerada conclusiva, restando fundamentais esclarecimentos oficiais acerca das restrições de parcelamento, uso e ocupação do solo, proteção ambiental e/ou patrimônio cultural incidentes no objeto da análise.

Informações de Área de Interesse (AOI)

Área : 16.827,65 m²

dez 14 2021 18:54:15 Horário Padrão de Brasília



Resumo

Nome	Contagem	Área(m²)	Comprimento(m)
Abastecimento de Água - Setores de Abastecimento	1	16.827,65	Não Aplicável
Abastecimento de Água - Rede de Água	3	Não Aplicável	93,60
Abastecimento de Água - Mananciais e Captações	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Abastecimento de Água - Reservatórios	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Abastecimento de Água - Barragens	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Abastecimento de Água - Estações de Tratamento de Água - ETAs	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Abastecimento de Água - Estações Elevatórias de Água - EEAs	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Esgotamento Sanitário - Bacias de Esgotamento	1	16.827,65	Não Aplicável
Esgotamento Sanitário - Rede de Esgoto	0	Não Aplicável	0
Esgotamento Sanitário - Estações de Tratamento de Esgoto - ETEs	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Esgotamento Sanitário - Estações Elevatórias de Esgoto - EEEs	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Estações de Trem	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Metrô Rio Estações			
Pontos de Ônibus			

Abastecimento de Água - Setores de Abastecimento

#	Município	Sistema	Subsistema	Nome SA	Área SA
1	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Guandu	Vila Valqueire	16.915.100,00

#	Operadora	Status	Fonte	Área(m²)
1	<i>Sem Dados</i>	Curto Prazo	PDA CEDAE - Rev. 2012	16.827,65

Abastecimento de Água - Rede de Água

#	Município	Bairro	Sistema	Subsistema	Rede de Água
1	Rio de Janeiro	<i>Sem Dados</i>	Guandú	Rio de Janeiro	<i>Sem Dados</i>

#	Descrição	Fonte	Comprimento(m)
1	<i>Sem Dados</i>	PSAM	93,60

Esgotamento Sanitário - Bacias de Esgotamento

#	Município	Sistema de esgotamento	Subsistema de esgotamento	Bacia de esgotamento	Status	Fonte	Área(m²)
1	Rio de Janeiro	Acari	Acari	Rio das Pedras	Médio Prazo	PDE CEDAE - Rev. 2012	16.827,65

Caso a consulta à ferramenta Gestão do Território gere resposta positiva quanto à inserção do objeto em conflito em relação a alguma restrição quanto às ocupações, considera-se importante dar continuidade à investigação, solicitando esclarecimentos e comprovação dos órgãos responsáveis e oficiais. Da mesma maneira, no caso de resposta negativa quando da consulta à ferramenta, a mesma não deve ser considerada conclusiva, restando fundamentais esclarecimentos oficiais acerca das restrições de parcelamento, uso e ocupação do solo, proteção ambiental e/ou patrimônio cultural incidentes no objeto da análise.

Informações de Área de Interesse (AOI)

Área : 16.321,76 m²

dez 14 2021 18:46:55 Horário Padrão de Brasília



Mapas

Resumo

Nome	Contagem	Área(m²)	Comprimento(m)
Informações Municipais de Saneamento e Urbanismo	1	16.321,76	Não Aplicável
Bairros ERJ	1	16.321,76	Não Aplicável
Regiões Administrativas do Rio de Janeiro – SIURB	1	16.321,76	Não Aplicável
SMU Zoneamento Urbano – Macrozonas	1	16.321,76	Não Aplicável
SMU_Zoneamento_Urbano - Zonas	1	16.321,76	Não Aplicável
SMU_Zoneamento_Urbano - Setores	0	0	Não Aplicável
SMU_Zoneamento_Urbano - Subzonas e Subsetores	0	0	Não Aplicável
PAP - SMU – PCRJ	1	16.321,76	Não Aplicável
PAL - Polígonos - SMU - PCRJ	3	12.927,36	Não Aplicável
PAL - Número de Lote - SMU - PCRJ	15	Não Aplicável	Não Aplicável
PAL - Número de porta - SMU – PCRJ	15	Não Aplicável	Não Aplicável
Comunidades RJ	1	12.552,92	Não Aplicável
Favelas Urbanizadas do Rio de Janeiro - SMU/SABREN	0	0	Não Aplicável
Áreas de Especial Interesse Social - AEIS - SMH - PCRJ2	0	0	Não Aplicável
Patrimônio - Sítios Patrimônio Mundial	0	0	Não Aplicável
Patrimônio - Áreas de Proteção Cultural - APAC e AEBT	0	0	Não Aplicável
Patrimônio - Bens Preservados - IRPH	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Patrimônio - Bens Tombados – IRPH	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Patrimônio - Circuito Histórico e Arqueológico de Celebração da Herança Africana – CHACHA	0	Não Aplicável	Não Aplicável
Patrimônio - Visadas do Sítio Paisagens Cariocas (em construção)	0	Não Aplicável	Não Aplicável

Informações Municipais de Saneamento e Urbanismo

#	Código Município	Município	Código CRAAI	População 2010	População 2018
1	330455	Rio de Janeiro	10	6320446,000000	6429923,000000

#	Abairramento - Ano	Abairramento - Link	Abairramento - Fonte	Plano Diretor - Necessidade	Plano Diretor - Existência
1	<i>Sem Dados</i>	https://www.data.rio/app/s/bairros- cariocas/explore	Instituto Pereira Passos - IPP/ Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro	SIM	SIM

#	Plano Diretor – Ano	Plano Diretor - Link	PMSB - Ano	PMSB - Componentes	PMSB - Link	Área(m²)
1	2011	https://geo.mprj.mp.br/portal/sharing/res/t/content/items/1d1759f82bc54ceba392baff5cbcd35e/data	2010	Água, Esgoto, Drenagem e Resíduos Sólidos	https://geo.mprj.mp.br/portal/sharing/res/t/content/items/af42f4721b97415c9f013bed381df861/data	16.321,76

Bairros ERJ

#	Código Bairro (MPRJ)	Código Município	Município	Bairro	Distrito	Área(m²)
1	2.160,00	330455	RIO DE JANEIRO	OSVALDO CRUZ	MADUREIRA - R.A. 15 MADUREIRA	16.321,76

Regiões Administrativas do Rio de Janeiro - SIURB

#	Região Administrativa	Área de Planejamento	Bairros	Área total	População	Domicílios	Área(m²)
1	RA XV - Madureira	AP 3.3	Bento Ribeiro, Campinho, Cascadura, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Honório Gurgel, Madureira, Marechal Hermes, Oswaldo Cruz, Quintino Bocaiúva, Rocha Miranda, Turiaçu, Vaz Lobo	30,18 Km2	372.555	137.575	16.321,76

SMU Zoneamento Urbano - Macrozonas

#	Macrozonas	Área(m²)
1	Incentivada	16.321,76

SMU_Zoneamento_Urbano - Zonas

#	Zona	Legislação	Informação Complementar	Código AP	Área	Área(m²)
1	Zona Residencial 5	1.322/1976;6.116/2012	Sem Dados	3	39496569,63	16.321,76

PAP - SMU - PCRJ

#	Chave Projeto	Área(m²)
1	261E36	16.321,76

PAL - Polígonos - SMU - PCRJ

#	Número Projeto	Situação	Área(m²)
1	29634	GEORREFERENCIADOS	10.934,74
2	22867	GEORREFERENCIADOS	1.403,40
3	20454	GEORREFERENCIADOS	589,23

PAL - Número de Lote - SMU - PCRJ

#	Nº do Projeto	Código Cadastral	Nº Porta	Lote	Quadra	Chave do Parcelamento	Contagem
1	29634	261E0	63	8	0	20.358	1
2	29634	261E0	253	2	0	20.358	1
3	29634	261E0	171	5	0	20.358	1
4	29634	261E0	135	6	0	20.358	1
5	29634	261E0	97	7	0	20.358	1
6	29634	<i>Sem Dados</i>	<i>Sem Dados</i>	30	0	20.358	1
7	29634	261E0	85	3	0	20.358	1
8	29634	261E0	205	4	0	20.358	1
9	29634	261E0	55	1	0	20.358	1
10	29634	261E0	351	10	0	20.358	1
11	22867	261E0	130	2	0	37.124	1
12	29634	261E0	311	9	0	20.358	1
13	22867	261E0	80	3	0	37.124	1
14	22867	261E0	140	1	0	37.124	1
15	22867	261E0	70	4	0	37.124	1

PAL - Número de porta - SMU - PCRJ

#	Logradouro	Número de porta	Código Logradouro	Contagem
1	Rua Engenheiro Antonio Riedlinger Junior	55	151472	1
2	Rua Engenheiro Antonio Riedlinger Junior	85	151472	1
3	Rua Pinto Gomes	205	034819	1
4	Rua Alberto Pimentel	140	109223	1
5	Rua Pinto Gomes	253	034819	1
6	Rua Alberto Pimentel	130	109223	1
7	Rua Pinto Gomes	171	034819	1
8	Rua Alberto Pimentel	80	109223	1
9	Rua Alberto Pimentel	70	109223	1
10	Rua Engenheiro Antonio Riedlinger Junior	311	151472	1
11	Rua Engenheiro Antonio Riedlinger Junior	351	151472	1
12	Rua Pinto Gomes	97	034819	1
13	Rua Pinto Gomes	135	034819	1
14	Rua Pinto Gomes	63	034819	1
15	Rua São Lourenço	32	038604	1

Comunidades RJ

#	Comunidade	Fonte	Referência local	Área(m²)
---	------------	-------	------------------	----------

1	CONJUNTO OSWALDO CRUZ	IPP - Conjuntos Habitacionais	RUA DO LAZER 160 - 32 BLOCOS	12.552,92
---	--------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-----------

Caso a consulta à ferramenta Gestão do Território gere resposta positiva quanto à inserção do objeto em conflito em relação a alguma restrição quanto às ocupações, considera-se importante dar continuidade à investigação, solicitando esclarecimentos e comprovação dos órgãos responsáveis e oficiais. Da mesma maneira, no caso de resposta negativa quando da consulta à ferramenta, a mesma não deve ser considerada conclusiva, restando fundamentais esclarecimentos oficiais acerca das restrições de parcelamento, uso e ocupação do solo, proteção ambiental e/ou patrimônio cultural incidentes no objeto da análise.

Ações futuras

- construção do *Projeto Executivo da Linha de Gestão Territorial/Patrimonial e Inovação*;
- criação de **Laboratórios de Geoprocessamento e de Inovações Urbanas (LIU Cidade)**, estimulando convênios com outros laboratórios já existentes;
- adoção de iniciativas inovadoras que aliem o conhecimento empírico das comunidades aos dados públicos do Estado ao cidadão, mediadas por tecnologia.

APÊNDICE E – RELATÓRIO PARCIAL LINHA 6

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA **NA RÉGUA – eixo MORADIA DE DIREITO: títulos e registros**

RELATÓRIO PARCIAL **LINHA 6 - MEDIAÇÃO**

1. Descrição da Linha

O projeto de pesquisa firmado entre UERJ e ERJ, através da SEINFRA, intitulado **NA RÉGUA – eixo MORADIA DE DIREITO: títulos e registros** define-se, no que toca a este eixo de regularização fundiária, como uma pesquisa que pretende no seu cerne estabelecer estudos que possam contribuir para a solução de questões que entravam a regularização de inúmeros imóveis do poder público, cuja titularidade ainda não foi transmitida aos beneficiários de política pública habitacional.

Dentre os critérios metodológicos criados para desenvolver o projeto, utilizou-se, inicialmente, a divisão do objeto de pesquisa em linhas de atuação, *categorizadas* de acordo com os temas essenciais ao completo domínio do campo de investigação a ser pesquisado.

Desta forma, o espectro de atuação foi *categorizado* em seis linhas de pesquisa: (i) Contratos FVCS e Melhorias Habitacionais; (ii) Conjuntos Habitacionais e Loteamentos Irregulares; (iii) Execuções Fiscais; (iv) Gestão Territorial, Patrimonial e Inovação; (v) Mediação e (vi) Mídias Sociais.

A partir desse esquema metodológico, as várias linhas pesquisam autonomamente suas matérias definidas, entretanto, entrelaçam informações e padrões entre si, desenvolvendo uma conformação simultaneamente singular e plural.

Nesta divisão de trabalho desenvolve-se a linha de Mediação, atualmente, composta por:

- duas doutorandas do Programa de Pós-graduação em Direito da UERJ, Carmem Matos e Carolyne Almeida, e ainda, por
- uma pesquisadora externa da UFPR, Érika Silvana Saquetti Martins.

A linha possui por mote principal a pesquisa de métodos adequados de conciliação de conflitos em regularização fundiária, sendo que, inicialmente, a partir das pesquisas autônomas da própria linha, aliadas às pesquisas das outras linhas do projeto, sinaliza-se que, até o momento, duas frentes de mediação seriam capazes de impactar positivamente o quadro de irregularidades aferido.

Para tanto, foi realizado um estudo bibliográfico aprofundado a partir da doutrina mais especializada sobre o tema, buscando-se também experiências práticas que se valeram da mediação para solucionar questões de irregularidade fundiária.

Foram promovidos, ainda, dois eventos virtuais para troca de conhecimento com outros gestores consensuais.

1. Justificativa

O Estado do Rio de Janeiro, atualmente, conta com um grande passivo de imóveis irregulares, tanto urbanos, quanto rurais, sendo que tal questão fundiária reflete negativamente em uma série de outros fatores que compõem a dinâmica do planejamento e do direito à cidade. Dentre esses pode-se citar fatores urbanísticos, sociais e registrais, como, por exemplo, a ausência de infraestrutura e edificações adequadas no tecido urbano, bem como a falta de título sobre a terra, além do próprio viés econômico, na medida em que tais imóveis estão fora do mercado imobiliário e do fôlio real.

Diante desse quadro, várias medidas legislativas, de cunho individual e coletivo, foram criadas para tentar solucionar esses problemas. Contudo, a grande dificuldade para regularizar tais imóveis ainda persiste.

Um dos entraves à regularização de glebas/lotamentos ilegais é justamente a necessidade de se buscar a solução pela interposição de uma ação judicial, circunstância esta que envolve todo um arcabouço de conflitos que, muitas vezes, não gera apenas morosidade quanto aos respectivos deslindes, mas também a não remota possibilidade de não se chegar a resultado algum, diante da exigência de provas de difícil obtenção, entraves processuais, desinteresse das partes e outras questões burocráticas.

Desta forma, considerando todas as vicissitudes da dinâmica judicial, e ainda todas as possíveis demandas judiciais sem êxito, defende-se, nesta Linha, na medida do possível, a utilização de **métodos de resolução amigável de conflitos**, de modo a contribuir com as chances de se alcançar a regularização fundiária plena de uma maneira pacífica.

1.2 Objetivos

- aplicar métodos adequados de solução de conflitos com vista à regularização fundiária plena em locais de baixa renda;
- afetar primazia à atuação dos próprios moradores, oferecendo conscientização em direito e oportunidade de participação na tomada de decisões;
- **promover diálogo transformador com o território;**
- contribuir para a segurança jurídica de moradores de comunidades e conjuntos habitacionais no que se refere à titulação de domínio ou mesmo à segurança da posse;
- solucionar questões de irregularidade fundiária, promovendo a aproximação e mediação para composição pacífica de conflitos entre moradores e Administração Pública, muitas vezes com a mediação do próprio órgão jurisdicional.

2. Metodologia

Trata-se de pesquisa qualitativa aferida a partir da análise de documentos, doutrina especializada, jurisprudência e legislação pertinente ao tema. Além desse arcabouço inicial, a pesquisa contou também com uma visita *in loco* e dois eventos virtuais que complementam as investigações iniciais especificamente em relação ao tema da *mediação*.

A visita *in loco* no Município de Tramandaí/RS ocorreu em 27/07/2021, momento em que os pesquisadores Robson Martins (UERJ) e Érika Silvana Saquetti Martins (UFPR) tiveram acesso a vários documentos, processos, atas, mapas e audiências judiciais de mediação.

Em tais audiências, os pesquisadores participaram e conheceram a equipe que coordena o projeto piloto de REURB perante o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, composta pela Dra. Laura Ulmann López, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí/RS, Ronaldo dos Santos da Rocha da UFRGS, Engenheiro Cartógrafo, Marcelo

Saccol Comassetto, Registrador de Imóveis da Comarca de Tramandaí/RS, além de servidores do TJRS, Procuradores dos Municípios de Tramandaí e Osório/RS e Ministério Público do RS.

Fig. 4 – Membros do NEPEC em “estágio” na 1ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí/RS



fonte: arquivo pessoal dos pesquisadores-estagiários

Em tal ocasião, os pesquisadores participaram de reunião ao final das audiências, para fins de entendimento acerca de todo o rito procedimental, especialmente quanto ao objeto das regularizações fundiárias urbanas na Comarca de Tramandaí/RS, e quanto à efetivação de mediações e experiências locais.

Desde o início, o que se percebeu foi um grande empenho da Juíza de Direito, Dra. Laura Ulmman, para fins de reunir todos os órgãos possíveis nas audiências, com vistas à análise conjunta de problemas e soluções, evitando mais e mais questionamentos judiciais em processos que estavam há anos sem solução.

As situações em conflito eram as mais diversas possíveis, envolvendo desde terrenos públicos a particulares de loteamento irregulares a áreas de preservação e afins, dando ensejo a soluções jurídicas diversas, mas que se concatenavam para fins de regularização fundiária urbana social e específica, ou seja, tanto para moradores de baixa, como também média e alta renda.

O fato é que sem a junção e a boa vontade de diversos órgãos estaduais e municipais, bem como disposições claras da Consolidação Normativa Extrajudicial Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, aliada à disposição da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/RS, o qual abrange os *Projetos More Legal e Gleba Legal*, seria praticamente impossível o êxito em tais demandas, pois, além de complexas, envolvem inúmeras pessoas e entes.

Para fixar o entendimento acerca de tal efetividade de mediação, houve Papo Jurídico virtual, organizado pelo NEPEC, que complementou as investigações iniciais sobre experiências exitosas de mediação no Município de Tramandaí com a equipe da Dra. Laura Ulmann López, acontecido em 31.08.2021, iniciado às 19h15m, com a participação também dos Drs: Nelson Luiz Sambaqui Gruber (UFRGS), Reginaldo Macedônio da Silva (UFRGS), Ronaldo dos Santos da Rocha (UFRGS), Sander Cassepp Fonseca (Corregedoria Geral do TJRS) e Marcelo Saccol Comassetto (Registrador de Imóveis de Tramandaí).

Em tal palestra houve exposição de toda a situação da Comarca de Tramandaí, os problemas e soluções, bem como a participação de cada órgão nas mediações efetivadas.

Essa troca foi importante para iniciar-se a construção da linha de atuação em *Mediação*, que é pensada e desenvolvida no âmbito do projeto *Moradia de Direito* com a finalidade específica de fomentar a prática voluntária e consensual na solução de conflitos, inclusive de forma preventiva e sob um viés democrático.

Em que pese já existir alguma ação neste sentido no âmbito do MRJ, como a parceria firmada entre o Núcleo Permanente de Métodos Consensuais e Solução de Conflitos (NUPEMEC) do Tribunal de Justiça do Rio, CEHAB-RJ e a OAB-RJ para dirimir conflitos e regularizar imóveis e, ainda, o Núcleo de Regularização de Loteamentos no âmbito do Município do Rio de Janeiro, entende-se que tais iniciativas ainda não contemplam de forma efetiva as questões complexas e variadas de regularização fundiária em sua inteireza, tampouco em sua larga escala.

O enfrentamento das irregularidades imobiliárias que acometem os imóveis *titularizados* pelo Poder Público, mas, de fato, não raro, pertencentes aos beneficiários de

políticas habitacionais de moradia popular, necessita de uma intervenção profunda e específica que abarque de forma personalizada o seu viés diversificado e complexo.

Para tanto, a implementação de métodos adequados de solução de conflito em projetos de regularização fundiária urbana se torna imprescindível ao seu êxito, considerando que o quadro de irregularidades pode passar por uma gama de situações bem distintas, alcançando desde a não quitação total de parcelas do imóvel até dívidas fiscais, questões sociais, registras, urbanísticas e sucessórias, entre outras.

Nessa linha condutiva, a princípio, vislumbra-se a possibilidade de trabalhar com a mediação frente às irregularidades fundiárias a partir de duas ações principais: a criação de:

- (i) um Núcleo de Mediação no âmbito do Município** do Rio de Janeiro, com soluções de autocompaixão em matéria de eventuais conflitos fundiários, e
- (ii) Câmaras de Prevenção e Resolução de Conflitos no Tribunal de Justiça.**⁵⁴

Desta forma, seria possível firmar Termo de Cooperação Técnica com o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, a fim de criar câmaras de mediação especializadas em Regularização Fundiária Urbana, além de núcleos especializados de autocomposição no âmbito do Estado do Rio de Janeiro e de seu Municípios, o que passa a ser tarefa que deverá ser ‘costurada’ e concretizada pela Linha, no território-amostra do Município do Rio de Janeiro.

Deveras, de acordo com Paola Macedo:

Para a solução extrajudicial de conflitos, poderá o Município criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, ou celebrar convênio com os Tribunais de Justiça Estaduais, para utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs), ou, ainda, utilizar câmaras de mediação credenciadas (art. 27 do Decreto nº 9.310/18).⁵⁵

⁵⁵ MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Direito Imobiliário - Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismo de Titulação dos Ocupantes: Lei n. 13.465/2017 e Decreto n. 9.310/2018**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. *E-book*, capítulo 17. (sem numeração).

Em consonância com os dados apresentados pela linha de execução fiscal desse projeto, foram analisados no juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital 21 processos de execução fiscal em face da CEHAB-RJ, apenas no Condomínio Pio XI, embora a companhia conte com mais de duzentas páginas de execuções listadas no Sistema da Dívida Ativa Municipal do Rio de Janeiro.

Nesta análise inicial, constatou-se, porém, no trâmite daquela diminuta amostra de processos, o seguinte:

- a. Em 69% dos processos, considerando o pequeno valor da execução, os feitos foram arquivados sem baixa e por tempo indeterminado, deixando, com isto, persistir a execução em nome da CEHAB sem a devida solução quanto à dívida fiscal, ainda que não esteja sendo por ora cobrada.
- b. Em 21% dos processos, sem determinar o despacho de citação, os feitos foram sobrestados, indeterminadamente, sob a justificativa de que há programa de parcelamento para execuções de pequena monta promovido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

Diante desse quadro, defende-se a criação de **Núcleos de Mediação Fundiária no Município**, nos quais a Procuradoria-Geral do Município, mutuário e CEHAB possam confluir diretamente para o deslinde das dívidas fiscais no âmbito administrativo, bem como **Câmaras de Prevenção e Resolução de Conflitos no Tribunal de Justiça do Estado para as execuções fiscais**.

Nesse contexto, caberia ao Estado, ao Poder Judiciário e aos interessados o protagonismo em soluções consensuais, **inclusive nos casos em que não haja ação judicial em curso**, utilizando-se da mediação como forma de obtenção de acordos para a construção de um modelo de conduta para futuras relações, geridas em um ambiente colaborativo em que as partes dialoguem produtivamente sobre seus interesses e necessidades.

Da mesma forma, defende-se a criação de núcleos especializados em questões fundiárias, igualmente permanentes, no âmbito do Estado, sublinhando-se, neste caso, a especificidade sugerida, uma vez que, apesar de existir um setor de composição de conflitos na estrutura da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, este não centraliza de forma específica as questões fundiárias.

3. **Revisão Bibliográfica e Jurisprudencial**

A linha de pós-graduação *stricto sensu* em Direito da Cidade da UERJ vem há trinta anos debatendo a necessidade de incorporar os assentamentos informais à dinâmica da cidade formal; isto se daria a partir do reconhecimento jurídico de uma série de medidas urbanísticas adotadas nessas áreas que não se enquadram, aprioristicamente, no regime urbanístico estipulado pela legislação urbanística municipal formal.

Além disso, a linha vem debatendo a necessidade de uma regularização fundiária que não se volte apenas à titulação de imóveis, que atualmente aparece como uma das medidas mais exitosas nos complexos projetos de regularização. Entretanto, sabe-se que, ao manejar um projeto dessa monta, o êxito ideal reside em alcançar a regularização plena, ou seja, não apenas o título guarda importância, mas igualmente as questões sociais, ambientais e de infraestrutura, nas quais os equipamentos e serviços públicos estejam presentes, buscando, com isso, conferir primazia à qualidade de vida dos habitantes desses locais a partir da sua efetiva inserção na cidade e com o fim do estigma pejorativo do “morador da favela”.

A linha vem desenvolvendo pesquisas sobre essa temática, destacando, em especial, estudos relativos à legislação federal que rege a regularização fundiária, Lei Federal n. 11.977 de 2009, hoje substituída, nessa parte, pela Lei Federal n. 13.465 de 2017 e seus decretos regulamentares, bem como o Estatuto da Cidade e o Código Civil, apenas a título exemplificativo.

A questão fundiária possui especificidades que não podem ser resolvidas pelas formas ordinárias de solução de conflitos.

O próprio legislador reconhece isso ao dispor sobre a necessidade de criação de varas especializadas em conflito fundiário na Constituição Federal (artigo 126) e, ainda, ao estabelecer um procedimento especial para as demandas possessórias que, aliás, sofreram sensíveis alterações com a edição do Código de Processo Civil de 2015.

Destaca-se, por oportuno, que tanto a Constituição Estadual fluminense quanto a Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro são bastante inovadoras em relação ao tema da posse, tendo previsto o *princípio da não remoção* e o *direito de indenização ao ocupante não proprietário*.⁵⁶

Com as alterações sofridas pelo Código de Processo Civil, as soluções concernentes a métodos adequados de solução de conflitos ganharam maior primazia e estas guardam um grande potencial para a aplicação de soluções efetivas no tema de regularização fundiária

⁵⁶ Art. 429, VI da LOMRJ e art. 265, I da Constituição do Estado do Rio de Janeiro.

urbana, principalmente por envolver questões afetas à Administração Pública vinculadas a demandas de relevo e necessidades dos administrados, traduzindo um direito social fundamental que o Poder Público em todas as suas instâncias e níveis tem o dever de implementar e proteger, a moradia digna.

Sendo assim, compete à Administração Pública, principalmente no âmbito estadual e municipal, colocar em prática as determinações legais para adotar os métodos adequados de resolução de conflitos em questões fundiárias.

Já existe um arcabouço doutrinário relevante sobre o assunto (*vide referências ao final*), inclusive com enunciados aprovados pelo Conselho da Justiça Federal em dois grandes Encontros⁵⁷ nos quais se debateu sobre prevenção e solução extrajudicial de litígios, demarcando de forma razoável as possibilidades de atuação da Administração Pública nessa seara.

Iniciativas pioneiras implantadas pelo país, como a do Juízo de Tramandaí e da Procuradoria Municipal de Porto Alegre, também são referências importantes no manejo da mediação de conflitos, servindo como parâmetro para o melhoramento e aperfeiçoamento dessas técnicas no contexto específico da regularização fundiária.

Embora as formas consensuais de solução de litígios visem impedir ou interromper as demandas judiciais, há importantes questões sobre regularização fundiária que vêm sendo analisadas pelos tribunais e que podem estabelecer balizas de orientação essencial à atuação do grupo de pesquisa.

Cita-se a título ilustrativo a ADPF 828, de relatoria do Ministro Luís Roberto Barroso, cuja decisão liminar impede os despejos durante o período de pandemia; a decisão em Repercussão Geral no ARE 1289782/SP, que decidirá sobre a isenção tributária de imóveis das companhias públicas de habitação; o RE 422349/RS estabelecendo que a usucapião especial urbana não pode ser obstada por áreas mínimas dispostas em legislação local; a ADPF 635, de relatoria do Ministro Edson Fachin, cuja decisão liminar impede que sejam realizadas operações policiais nas favelas do Rio de Janeiro durante a pandemia, sob pena de responsabilização civil e criminal; e, ainda, o tema 280 em Repercussão Geral do STF que reforça o direito fundamental de inviolabilidade de domicílio também na favelas.

Todas essas decisões são importantíssimas ao desenvolvimento de métodos adequados de solução de conflitos no âmbito da regularização fundiária. Há, portanto, um arcabouço legal,

⁵⁷ I e II Jornadas de Prevenção e Solução Extrajudicial de litígios do Conselho da Justiça Federal (CJF).

jurisprudencial, doutrinário e prático muito sólido sobre isso, permitindo a confluência de todo esse material para o desenvolvimento do tema e análise da pesquisa.

4. Resultados

4.1 período de análise

A pesquisa foi desenvolvida entre os meses de agosto a dezembro de 2021, com a realização de encontros semanais coordenados pelo Núcleo de Estudo, Pesquisa e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC) vinculado à UERJ e sob a coordenação da professora Dra. Arícia Fernandes Correia.

2. Dados coletados (de acordo com a metodologia)

- ✓ experiência, *in loco* e virtual, em mediação junto ao projeto piloto de REURB perante o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, coordenado pela Dra. Laura Ulmann López, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí/RS e sua equipe composta por Ronaldo dos Santos da Rocha da UFRGS - Engenheiro Cartógrafo, Marcelo Saccol Comassetto - Registrador de Imóveis da Comarca de Tramandaí/RS, além de servidores do TJRS, Procuradores dos Municípios de Tramandaí e Osório/RS e Ministério Público do RS.
- ✓ após a participação *in loco* dos pesquisadores, houve a realização de evento virtual com toda as equipes de Tramandaí e do Projeto Moradia de Direito, que, juntos, estreitaram a troca de conhecimento e de documentos que foram encaminhados para compor a análise da pesquisa;
- ✓ realização de evento virtual com a Procuradora do Município de Porto Alegre, Dra. Vanêsa Buzelato, tratando sobre regularização fundiária na prática, a qual, na ocasião, fez um relato histórico da experiência do Município até chegar ao

quadro atual, cujo mote se pauta na utilização de um microssistema legislativo autônomo da Lei Federal n. 13.465 de 2017.

- ✓ **Evento realizado com a Dra. Luisa Cristina Bottrel Souza, desembargadora aposentada do TJRJ, intitulado “A mediação como instrumento possível para se viabilizar a regularização da titulação de imóveis”.**
- ✓ elaboração de seminários, discussões e debates desenvolvidos pelas linhas de pesquisa no curso dos encontros semanais.
- ✓ realização de pesquisa documental, jurisprudencial, doutrinária e da legislação.
- ✓ elaboração de artigos jurídicos, editoração e “produção acadêmica” da coletânea pertinente ao tema do projeto de pesquisa.

3. Diagnóstico

- ✚ **Possibilidade de utilização da mediação para facilitar a concretização de projetos de regularização fundiária em comunidades de baixa renda.**

A partir da análise de processos de execuções fiscais em face da CEHAB explicitada anteriormente, verifica-se que, a partir da amostra realizada, é muito provável que a mesma evidência jurídica e processual se reproduza em outros tantos conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares.

Considerando, também, que não há um programa no Município voltado à solucionar questões fiscais com os beneficiários de política habitacional, mas apenas o *Concilia Rio*, que abre ao contribuinte a possibilidade de ser aplicado um desconto em débitos inscritos na dívida ativa articulando a transação tributária do artigo 171 do CTN e a Lei nº 6.740/20 do Município do Rio de Janeiro, entende-se, entretanto, que seria essencial ao deslinde do passivo fiscal atual a criação de núcleo de mediação fundiária englobando a canalização de consenso não apenas na área fiscal, mas também em outras

questões administrativas e jurídicas que possivelmente entravam o processo de regularização fundiária.

Na mesma linha interpretativa, entende-se que a criação de núcleo fundiário no âmbito do Estado do Rio de Janeiro também seria de grande valia, uma vez que alguma questão vinculada à competência estadual poderia ser dirimida a partir do consenso e cooperação entre os interessados. Nesta última proposta, problemas relativos à titularidade de domínio, renúncia de erário, transação, repasses de recursos e outras ainda não diagnosticadas, seriam algumas hipóteses de atuação.

Em que pese a amostra ter advindo de pesquisa em conjunto habitacional da CEHAB, pensa-se em regularização da forma mais ampla possível no sentido de utilizar-se a REURB e todos os benefícios preconizados pela Lei Federal n. 13.456/2017 em núcleos urbanos informais de baixa renda em geral.

Com isto, vislumbra-se a possibilidade de utilização da mediação para facilitar a concretização de projetos de regularização fundiária em comunidades de baixa renda, uma vez que inúmeras são as situações que podem surgir diante de um projeto desta monta, desde pequenas intervenções elucidativas do projeto a questões fiscais, dominiais, registrais, administrativas e judiciais, as quais deverão ser identificadas pela Linha ao longo da pesquisa.

Portanto, a lida cotidiana dos agentes de saúde e a atuação de outros profissionais que conheçam a sociabilidade dos espaços das comunidades são fundamentais para a construção de um plano de ação que insira de forma profunda os membros comunitários.

✚ **Possibilidade de utilização de ferramentas *on line* como o *consumidor.gov* para solucionar o passivo dominial de companhias habitacionais**

Considera-se que a plataforma criada pelo governo federal para solucionar problemas entre consumidor e empresas pode ser utilizada pela CEHAB-RJ para questões contratuais envolvendo seus mutuários. Outras empresas do setor imobiliário, com objeto semelhante ao da CEHAB-RJ, já aderiram à plataforma, mostrando a viabilidade da proposta.

Trata-se de iniciativa que deve ser refletida também em diálogo com a Linha de Inovação.

✚ Possibilidade de nova forma de transação, tendo como parâmetro o auxílio-moradia municipal para dívidas de IPTU residencial

Trata-se de uma análise pragmática, considerando o valor despendido pelo Município, com o auxílio-moradia para pessoas desabrigadas e o valor recebido com o IPTU. Assim, a ideia seria compensar esse gasto com a receita, fazendo uma transação inversa e impedindo o leilão do imóvel residencial por dívidas de IPTU, quando o valor inicial seja igual ou inferior ao gasto pela Administração pública como o auxílio-moradia.

5. Ações futuras

- i. conscientização em direito – criação de panfletos e palestras explicando o passo a passo da regularização fundiária nas comunidades demonstrando as alterações e melhorias geradas para cada imóvel;
- ii. elaboração pareceres no sentido de se propor a criação de núcleo de mediação em regularização fundiária no âmbito do Município do Rio de Janeiro;
- iv. propositura de elaboração de convênio entre CEHAB-RJ e o MRJ, representado pela Procuradoria do Município, com o objetivo de implementar métodos de solução adequada de conflito em relação ao passivo tributário da Companhia, devendo a Linha buscar as tratativas para a sua formalização;
- v. elaboração de parecer no sentido de propor a criação de câmaras específicas de regularização fundiária e prevenção de conflitos no Tribunal de Justiça;

- vi. redação de capítulo ou seção sobre mediação em Minuta de Decreto Municipal regulamentador da REURB;
- vii. mediação nos Cartórios de Registro de Imóveis - O provimento n. 63 do Conselho Nacional de Justiça regulamentou os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. De tal sorte, os cartórios de RGI possuem competência para realizar mediação, ainda que estabelecido de forma genérica. Pretende-se, então, pesquisar a necessidade de regulamentação e criação de fundo de compensação para respaldar a efetivação dos atos cartoriais.

Referências

ALMEIDA, Fábio Portela Lopes de. A teoria dos jogos: uma fundamentação teórica dos métodos de resolução de disputa. In: AZEVEDO, André Gomma de (org.). *Estudos em arbitragem, mediação e negociação*. v. 2. Brasília: UnB, 2003.

ANDRADE, Eduardo de Carvalho. 2 - Externalidades. In: BIDERMAN, Ciro; ARVATE, Paulo. (org.). *Economia do setor público no Brasil*. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

BERTA. Roberts. Cehab-RJ: mais de 56 mil moradias construídas pelo estado não estão legalizadas. *Jornalismo Artesanal*. 2019. Disponível em: <https://blogdoberta.com/2020/03/09/cehab-rj-56-mil-moradias-estado-nao-legalizadas/>. Acesso em 25 nov. 2021.

BRASIL. 3ª Vara Federal de Maceió. *Ação Civil Pública 0803836-61.2019.4.05.8000*. 2020. Disponível em: www.cnj.jus.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

BRASIL. Consumidor.gov.br. Disponível em: <https://www.consumidor.gov.br/pages/principal/?1638136412490>. Acesso em 25 nov. 2021.

BRASIL. Consumidor.gov.br. *Empresas participantes*. Disponível em: <https://www.consumidor.gov.br/pages/principal/empresas-participantes>. Acesso em 25 nov. 2021.

BRASIL. STF. ADPF 828 MC-DF. Relator Ministro Luís Roberto Barroso. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/stf-suspende-meses-desocupacoes-areas.pdf>. Acesso em 23 nov. 2021.

CAFRUNE, Marcelo Eibs. Mediação de conflitos fundiários urbanos: do debate teórico à construção política. *Revista da Faculdade de Direito UniRitter*, n. 11, p. 197-217, 2010.

CAPPELETTI , Mauro e GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CEHAP. *Sobre*. Disponível em: <http://cehap.pb.gov.br/sitecehap/sobre/>. Acesso em 28 nov. 2021.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *I Jornada de prevenção e solução extrajudicial de litígios*. 2016. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/prevencao-e-solucao-extrajudicial-de-litigios/?_authenticator=60c7f30ef0d8002d17dbe298563b6fa2849c6669. Acesso em 28 nov. 2021.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *II Jornada de prevenção e solução extrajudicial de litígios: enunciados aprovados*. Brasília: Centro de estudos judiciários, 2021. Disponível em:

https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/prevencao-e-solucao-extrajudicial-de-litigios/?_authenticator=60c7f30ef0d8002d17dbe298563b6fa2849c6669. Acesso em 28 nov. 2021.

CEAHB. *Mutuários*. Disponível em: www.cehb.rj.gov.br. Acesso em 25 nov. 2021.

COHAB. Histórico. Disponível em: <http://www.cohab.pa.gov.br/hist%C3%B3rico-0>. Acesso em 28 nov. 2021.

COASE, Ronald Harry. The problem of social cost. *Journal of Law and Economics*, v. 3, p. 1-44, out., 1960.

COOTER, Robert; ULEN, Cooter. *Law and economics*, 6. ed. Boston: Addison-Wesley, 2011.

CORREIA, Arícia Fernandes (Coord). *Direito da Regularização fundiária urbana sustentável*. Juiz de Fora: Editar editora associada LTDA, 2018.

CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa; MOTA, Maurício Jorge Pereira da. *Comentários à lei de regularização fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

DE SOTO, Hernando. *O mistério do capital*. Tradução de Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

DINAMARCO, Cândido Rangel; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. *Teoria geral do novo processo civil*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

DISTRITO FEDERAL. *Decreto 38.023*. 2017. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DISTRITO FEDERAL. *Decreto 39.629*. 2019. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DISTRITO FEDERAL. Procuradoria Geral do Distrito Federal. *Portaria 133*. 2017. Disponível em: www.sinj.df.gov.br. Acesso em: 25 nov. 2021.

DUTRA, Walkiria Zambrzycki. Entre a produção habitacional estatal e as moradias precárias: uma análise da popularização da casa própria no Brasil. *Configurações*. Revista de sociologia. n. 10, 2012.

FERNANDES, Roberto Peçanha. Cehab-RJ 58 anos: orgulhosa do passado, de olhos abertos para o futuro. *O fluminense*. 19 dez 2020. Disponível em: <https://www.ofluminense.com.br/colunas-e-artigos/2020/12/1160541-cehab-rj-58-anos-orgulhosa-do-passado-de-olhos-abertos-para-o-futuro.html>. Acesso em 25 nov. 2021.

GICO JÚNIOR, Ivo T. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. *Economic Analysis of Law Review*, v. 1, n. 1, p. 7-33, jan.-jun., 2010.

GOIÁS. *Agência Goiana de habitação*. Disponível em: <https://www.agehab.go.gov.br/3-institucional.html>. Acesso em 28 nov. 2021.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. *Direito Imobiliário - Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismo de Titulação dos Ocupantes*: Lei n. 13.465/2017 e Decreto n. 9.310/2018. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. *E-book*.

MEZZAROBA, Orides; SALEME, Edson Ricardo. Aplicação da resolução extrajudicial de conflitos no processo de regularização fundiária no Brasil: o caso das câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos fundiários urbanos previstos pela Lei nº 13.465 de 2017. *Justiça do direito*, v. 33, n. 3, p. 115-138, set.-dez., 2019.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOURA, Emerson Affonso da Costa. *Direito à moradia e regularização fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

OLIVEIRA, Bruno Bastos de; ALBUQUERQUE FILHO, Edme Tavares de; MARTINS, Érika Silvana Saquetti; SACRAMENTO, Luciano; CALIL, Mário Lúcio Garcez; ROSSIGNOLI, Marisa; MARTINS, Robson; CACHICHI, Rogério Cangussu Dantas. *Regulação, ferrovias e direito à moradia: eficiência e justiça social*. Curitiba: Instituto Memória, 2021.

PROCONRJ. Reclamações. Primeiro Acesso. Aviso. Disponível em: <http://www.procononline.rj.gov.br/>. Acesso em 25 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. Decreto estadual n. 46245, de 19 de fevereiro de 2021. Regulamenta a adoção da arbitragem para dirimir os conflitos que envolvam o estado do Rio de Janeiro ou suas entidades. *Diário oficial estadual*. 20 fev. 2018. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://crars.org.br/cma/arquivos/Decreto-Lei-46.245-2018-Arbitragem-Rio-de-Janeiro.pdf&ved=2ahUKEwiysYa8mcD0AhW0ppUCHW2NBhEQFnoECAQQAQ&usg=AOvVaw1dhF4zIZF-uL0v4yoZ4hoE>. Acesso em 29 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. Projeto de lei municipal n. 688, de 12 de setembro de 2017. Dispõe sobre a mediação e os mecanismos de soluções de controvérsias e pacificação de conflitos entre os particulares, os servidores e a Administração pública e dá outras providências. *Câmara Municipal do Rio de Janeiro*. Disponível em: <http://aplicnt.camara.rj.gov.br/Apl/Legislativos/scpro1720.nsf/77e93df9d8ad5eda8325807c00>

[6a4071/d92a9652d9d54c0d832580f1005fa11c?OpenDocument&Start=1&Count=80&Collaps](#)
[e=1](#). Acesso em 29 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. *Lei orgânica do município de 1990*. 2º ed. Rio de Janeiro: Centro de estudos da Procuradoria-geral do município, 2010.

SANTOS, Ângela Moulin Simões Penalva e MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto. Direito à moradia: entre o avanço normativo e a prática institucional. A política de aluguel social no Rio de Janeiro. *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, n. 29, p. 20-43, 2016, doi: 10.12957/geouerj.2016.15464.

SÃO PAULO. CDRU. Secretaria de habitação. Institucional. Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/institucional/quem-somos>. Acesso em 28 nov. 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. Direitos sociais e ordem social no constitucionalismo contemporâneo (conferência) *in A constitucionalização do direito e o estatuto jurídico da cidade*. Webinar. 44ª reunião do Fórum permanente de direito da cidade (EMERJ). 22 nov. 2021.

APÊNDICE F – RELATÓRIO PARCIAL INFORMAÇÃO E MÍDIAS SOCIAIS

PROJETO UERJ – HABITAÇÃO/SEINFRA NA RÉGUA: eixo “MORADIA DE DIREITO”

RELATÓRIO F – INFORMAÇÃO E MÍDIAS SOCIAIS

1. Descrição

Todas as decisões tomadas e cada andamento dado nas mídias sociais do projeto relacionadas ao NEPEC são resultado de uma ação em conjunto, na qual a coordenadora-geral, Profa. Arícia Correia, atua informando suas necessidades e estratégias de comunicação.

Compõem o grupo:

- os mestrandos, Daniele Carneiro e Matheus Dias, os quais lideram o trabalho colaborativo com
- as graduandas Alysse, Giullia Braga, Maria Clara Tramontini e Pâmela, acrescentando ideias, sugestões e mecanismos possíveis para a sua realização.

Com o objetivo atual de dar visibilidade ao projeto ‘**Moradia de Direito**’, o Instagram se constrói como uma ferramenta importante para realizar tal feito, com os *posts* planejados para realizar conexões com assuntos populares e cotidianos, como a postagem referente à regularização fundiária na redação do ENEM 2021, de modo que se arquitecte uma base sólida para o aumento do público-alvo do NEPEC.

Não perde o grupo de pesquisa, todavia, a academicidade e a seriedade científica que lhes são peculiares ao divulgar artigos, fóruns e eventos no geral – como mostram várias postagens do @nepecidade, como, por exemplo, a que divulga o artigo publicado no “O Dia”

sobre *Direito à Cidade*⁵⁸ – que possam tornar mais simples e até “palatáveis” temas aparentemente herméticos e pouco interessantes para pessoas leigas a respeito da matéria, mas cujo interesse em seguir a página veio a ser conquistado através das postagens, sem que se tenha aberto mão do perfil técnico da plataforma.

Com essa dualidade e equilíbrio, é correto descrever o Instagram @nepecidade como uma forma essencial de divulgar o “Moradia de Direito” e o NEPEC como um todo, buscando o engajamento de seguidores com temas afetos ao Direito à Cidade.

Além disso, a rede é utilizada para informar, prestar esclarecimentos e difundir estudos da área de forma abrangente, acessível e popular – como a indicação que já foi feita por meio de *stories* de um *podcast* – mas sem perder a ótica acadêmica e técnica, que também é de extrema importância.

Ademais, a linha de *Informação e Mídias Sociais* também se debruçou sobre a atualização do seu sítio eletrônico. Criado por ocasião da inauguração do NEPEC, o *site* não vinha recebendo novos conteúdos ou manutenções desde o ano de 2019.

A partir da formalização do grupo de trabalho e da contratação de *web designers* profissionais (**Anexo VII**), que remodelaram a página por completo, uma parte do grupo se encarregou de alimentar as informações próprias a esse novo *layout*, bem como a inserir não só as informações recentes, como também a farta produção bibliográfica e de artigos jurídicos de autoria de membros do NEPEC, disponíveis na *web*, tornando-se uma ferramenta relevante também para o público especializado em *direito da cidade* e *direito ambiental*.

Mudaram-se páginas, *menus* e textos, de modo a compatibilizar o *site* ao mais novo Projeto do NEPEC, o Projeto *Na Régua - eixo Moradia de Direito*, bem como aos anseios e necessidades outras do Núcleo.

1.1 Justificativa

As mídias sociais são um fenômeno do século XXI. Historicamente, as guerras são períodos de grandes avanços tecnológicos. Durante a Guerra Fria, por exemplo, o conflito ideológico deu origem à corrida armamentista, espacial e, também, tecnológica. Nesse contexto, juntamente com a globalização, surgiu a necessidade de uma rápida interação informacional.

⁵⁸ CORREIA, Arícia Fernandes e BORGES, Allan. *DIREITO À CIDADE: os desafios da regularização fundiária*. **Jornal O DIA**, 20 nov. 2021. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/opiniao/2021/11/6278597-aricia-fernandes-e-allan-borges-direito-a-cidade-os-desafios-da-regularizacao-fundiaria.html>.

Dessa forma, houve o surgimento da *internet*, a qual propicia que pessoas de diferentes lugares, costumes e culturas se comuniquem.

Além disso, o advento dos aparelhos eletrônicos fez com que a *internet* ficasse à palma das mãos dos usuários, corroborando para a difusão da informação e para o uso das mídias sociais, as quais são plataformas digitais de interação que possibilitam o compartilhamento de textos, imagens e vídeos e que estão na base das relações sociais do século atual.

Primeiramente, as mídias sociais têm como intuito compartilhar informações e conteúdo. Nessa esfera, por exemplo, é possível citar os *sites* e os *blogs*. Já as redes sociais, subcategoria das mídias, tais como *Facebook*, *Twitter* e *Instagram* tinham como objetivo conectar pessoas por meio do *chat* e videoconferência. Contudo, tais redes, hoje, não só servem para conectar pessoas, mas também se tornaram ambientes de publicidade, venda, trabalhos e até mesmo espaços de democratização do conhecimento. Assim, devido à enorme quantidade de internautas que utilizam essas redes, um uso positivo delas pode gerar avanços significativos para a sociedade civil.

Portanto, diante do quadro delineado, utilizar uma rede social para fazer postagens acerca de determinado assunto é uma forma rápida de transmitir informação e conhecimento para diferentes pessoas. A título de exemplo, no Brasil, 3º país que mais utiliza redes sociais no mundo todo, existiram cerca de 110 milhões de usuários no *Instagram* em 2021.⁵⁹

Nesse sentido, o propósito do Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC) da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) ao usar o *Instagram* para divulgar informações sobre *Direito à Cidade*, mais especificamente no ramo do direito à moradia, é transmitir conhecimento a diferentes pessoas, incluindo operadores do direito.

Em vista disso, levando em consideração que o Brasil é um vasto país de diferentes realidades e com uma desigualdade intrínseca, o NEPEC busca confrontar as disparidades existentes no ramo da habitação por meio da regularização fundiária. E o seu perfil no *Instagram*, o *@nepecidade*, é um meio pelo qual o grupo de pesquisa expõe reflexos, avanços, notícias e dados sobre o projeto e, especialmente, explica do que ele trata, levando ao conhecimento da população os seus direitos, além de um conteúdo jurídico de forma didática e de fácil acesso.

⁵⁹ VOLPATO, Bruno. **Ranking: as redes sociais mais usadas no Brasil e no mundo em 2021, com insights e materiais gratuitos.** Resultados Digitais, 2021. Disponível em: <https://resultadosdigitais.com.br/blog/redes-sociais-mais-usadas-no-brasil/> Acesso em 06 de janeiro de 2022.

Atualmente, ainda que se utilizem com mais frequência redes sociais em detrimento de *sites* eletrônicos, estes últimos permanecem como importantes meios de divulgação de conteúdo, podendo servir também como repositório histórico das postagens.

Além disso, sua existência no presente Projeto se faz necessária tendo em vista a escassez de fontes acadêmicas que tratem da regularização fundiária e do direito à moradia ao mesmo tempo de forma técnica e acessível.

Ademais, contando o Projeto com recursos públicos, a existência e atualização constante do *site* passam a cumprir com sua função de transparência, divulgando-se etapas, objetivos, resultados e demais informações que possam prestar contas à sociedade de seu andamento.

Por fim, prestam-se ainda a criar uma forma de identificação visual, de modo que outras pessoas também se identifiquem com a identidade criada, gerando o sentimento de pertencimento dos membros do grupo e dos internautas com o Projeto.

1.2 Objetivos

- (i) dar visibilidade ao projeto *Na Régua – eixo Moradia de Direito* entre profissionais, acadêmicos e interessados da sociedade civil;
- (ii) manter os interessados informados sobre as atividades que serão realizadas pelas linhas do projeto;
- (iii) saber sobre o que as pessoas que se interessam pelo Direito da Cidade estão falando;
- (iv) conhecer esse público-alvo;
- (v) promover conhecimento público e gratuito sobre o Direito da Cidade;
- (vi) encontrar novos interessados nos temas que envolvem o Direito da Cidade;
- (vii) facilitar a colaboração e a motivação interna entre os membros do projeto;
- (viii) dar transparência e publicidade ao projeto *Na Régua – eixo Moradia de Direito*;
- (ix) aumentar o número de visitas ao *site*;
- (x) facilitar o engajamento dos moradores das comunidades objeto da pesquisa com o projeto *Na Régua – eixo Moradia de Direito*;
- (xi) manter o grupo e internautas atualizados com as notícias e acontecimentos que envolvem o Direito da Cidade.

2. Metodologia

As decisões acerca das etapas e da formulação em si das publicações da página do Instagram e do *site* foram fruto de debates em encontros virtuais. Debateu-se a ideia por trás das mídias sociais, suas futuras decisões, possibilidades, ideias e mecanismos de atuação. Além disso, foi criado um grupo de aplicativos de mensagens instantâneas para interação da equipe na continuidade da tarefa e possíveis ajustes.

Após debates, conversas e troca de ideias, a decisão da equipe foi adotar mais de uma estratégia na plataforma Instagram, quais sejam:

- (i) criar *posts* visuais: artes sobre o assunto desejado como um meio de atrair o público visualmente;
- (ii) escrever textos explicativos em publicações relacionados tanto ao nosso tema como a temas atuais, como uma forma de interação com o público;
- (iii) publicar conteúdos que dialoguem com quem está atuando por trás do projeto, como reconhecimento pelo andamento do projeto e por conquistas relacionados ao mesmo;
- (iv) disponibilizar publicações, informações e *links* nos *stories*, pois é um mecanismo que permite maior alcance ao público-alvo;
- (v) compartilhar informações e *links* de palestras relacionados ao tema, oferecendo assim um acervo de informações visuais, textuais, além de atividades interativas, como as palestras, para que o aprendizado sobre o assunto e sobre o projeto sejam os mais dinâmicos possíveis.
- (vi) disponibilizar *links* através da *bio* do Instagram, para que o público possa acessar a qualquer momento.

Uma das funções pelas quais se utilizou o Instagram do *@nepecidade* foi a de divulgação de eventos organizados pelo Núcleo com operadores do Direito. Os *folders* de divulgação compartilhados na rede social foram elaborados a partir do *software Canva*, com a identidade visual da página eletrônica do NEPEC.

Já a metodologia para o desenvolvimento do *site* contou com a ajuda de profissionais de *web design*, a partir de demandas específicas de customização por parte da Professora-Coordenadora, que desenhou um projeto de atualização e organização de seus ícones, cujo conteúdo já estava disponível na modelagem anterior, porém de forma desatualizada. O *site* foi (re)criado a partir do *Wordpress* e toda a sua edição foi feita por meio do *software Elementor*.

Boa parte dos conteúdos foi trazida do *site* antigo, cujo *link* era o <https://direitodacidade.wixsite.com/nepec/>. Porém, a maior parte dos vídeos de palestras,

referências a artigos científicos dos anos de 2020 e 2021, notícias e indicações de livros acadêmicos – bem como disponibilização de muitos *on line*, de forma gratuita – são novidades para os internautas.

3. Revisão bibliográfica e marcos teóricos

Entende-se o *Direito da Cidade* como o ramo que se ocupa das reflexões sobre o fenômeno urbano, tendo a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos o principal escopo, partindo-se da ideia de que as cidades existem para as pessoas.

No Brasil, os contextos históricos de formação da sociedade impactam na configuração do território urbano e as cidades se configuram tendo a segregação socioespacial como uma premissa. Apesar disso, a Constituição de 1988 elevou o nível da discussão ao trazer o princípio da *função social da cidade*, fortalecido, posteriormente, com a edição do Estatuto da Cidade, que completou seus vinte anos de vigência em 2021.

Nesse sentido, o grupo de pesquisa pretende pensar e divulgar propostas de integração das diversas realidades e modos de vida nas cidades.

As publicações feitas nas páginas das redes e no sítio eletrônico pelo grupo de pesquisadores que integram a Linha de Informação e Mídias Sociais se fundamentam nos marcos teóricos clássicos do Direito da Cidade, tais como: Henri Lefebvre⁶⁰; David Harvey⁶¹; Peter Hall⁶²; Jane Jacobs⁶³, assim como em autores brasileiros que viabilizaram as reflexões sobre o acesso à cidade de acordo com as realidades e dificuldades inerentes ao país, dentre eles: Ermínia Maricato, Raquel Rolnik, Bethânia Alfonsin, Edésio Fernandes, Milton Santos, entre outros⁶⁴.

⁶⁰ LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**: o fenômeno urbano – sentido e finalidade da industrialização. O principal direito do homem. São Paulo: Documentos, 1969. 133p. e LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

⁶¹ HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 1993.

⁶² HALL, Peter. **Cidades do amanhã**. 4ª. ed. Trad.: Maria Alice Junqueira Bastos; Pérola de Carvalho; Anita Guimarães. São Paulo: Perspectiva.

⁶³ JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. Trad.: Carlos S. Mendes Rosa. 3ª. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011

⁶⁴ Suas principais ideias podem ser extraídas em: MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011; ROLNIK, Raquel, O Direito à Moradia no Brasil e no Mundo. **Oculum Ensaios (PUCCAMP)**, v. 2008; FERNANDES, Edésio e ALFONSIN, Bethânia. (Orgs.) Direito à Moradia Adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014; SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: editora da USP, 2014.

Nesse grupo de autores, dá-se especial atenção às obras de Miguel Baldez e Ricardo Pereira Lira, grandes pensadores contemporâneos do Direito da Cidade com vivências práticas na Cidade do Rio de Janeiro, lócus do projeto de extensão em voga.

4. Resultados

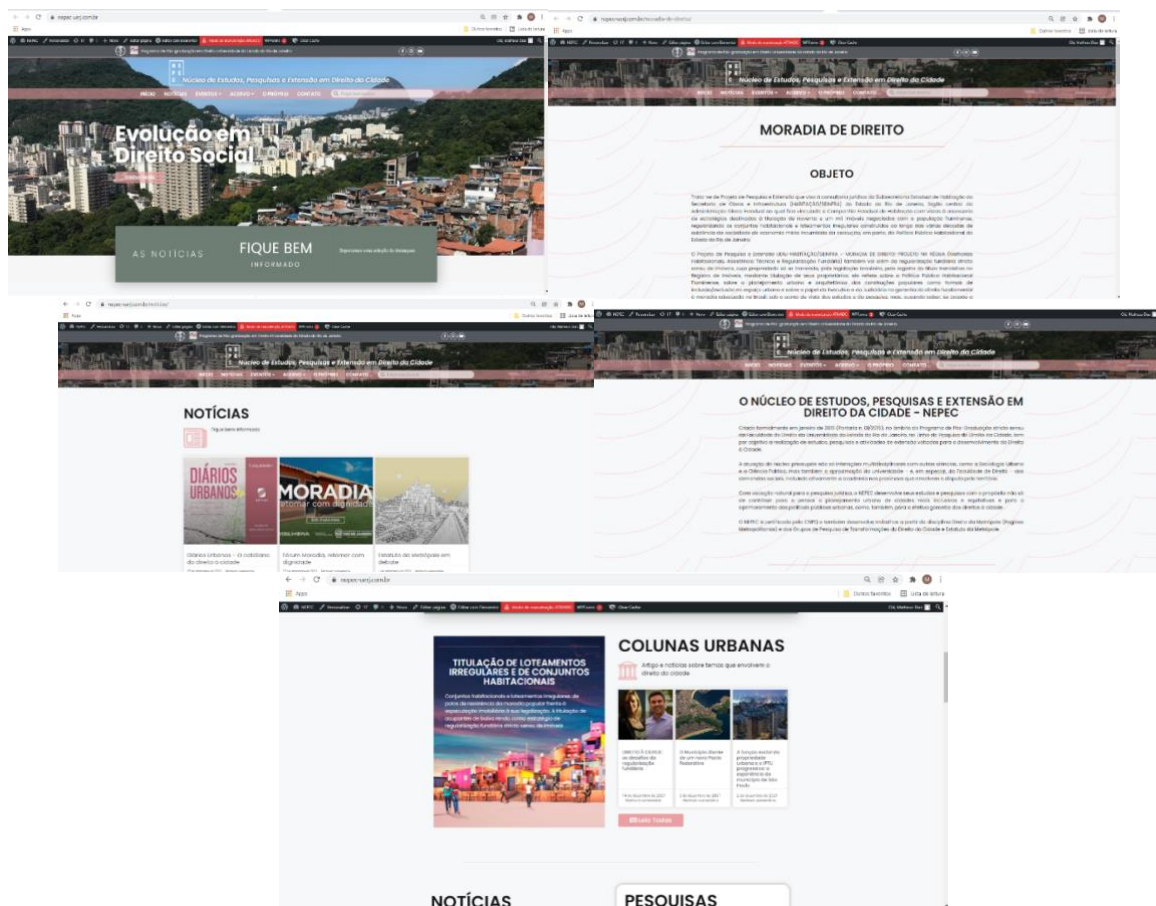
A partir dos objetivos e motivação previamente definidos, dedicamos essa parte à demonstração do que foi feito durante o ano de 2021 e aos resultados obtidos na página de Instagram **@nepecidade**. Foram feitos 5 posts de 19 de novembro até 22 de dezembro e o conteúdo desses variou dentre convites à fóruns, conversas de temas relacionados ao direito à moradia e regularização fundiária e apresentação da equipe.

A imagem e tabela abaixo apresentam de uma maneira simplificada o conteúdo e as métricas alcançadas na rede social neste período:



Post	Data da postagem	Número de curtidas	Número de Comentários
1	19 de novembro de 2021	24	4
2	21 de novembro de 2021	15	0
3	3 de dezembro de 2021	29	8
4	15 de dezembro de 2021	10	1
5	22 de dezembro de 2021	39	0

No que toca ao *site*, foram atualizados páginas, menus e conteúdos, como se observa a seguir:



5. Ações Futuras

Frente ao diagnóstico parcial acima, propõem-se as seguintes ações:

- i. ampliação da divulgação dos institutos jurídicos caros ao direito à cidade por meio da disponibilização de *links* - nas redes sociais e no *site* - que direcionem os internautas a *podcasts*;
- ii. digitalização de diversos materiais bibliográficos em meio físico para a democratização do conhecimento;
- iii. recuperação de palestras e de diversos materiais audiovisuais raros por meio da atualização do conteúdo em formatos digitais antigos para modernos;

- iv. divulgação de resultados de processos seletivos que o Projeto concorrer, como ocorreu com o “Favela Inteligente”, da FAPERJ, de modo a tornar transparentes os avanços da pesquisa;
- v. facilitação da integração do direito à cidade com o direito ambiental por meio da publicação de conteúdos que *interseccionem* os dois ramos;
- vi. desenvolvimento do *menu* “dicas culturais” no sítio eletrônico, de modo a propiciar a consulta a filmes e livros que tenham a ver com o projeto, mas que não tratem da questão de uma forma técnica, para que as pessoas vivenciem – ou reconheçam que vivem – o direito à cidade;
- vii. divulgação do Projeto do NEPEC e do Programa de Pós-Graduação em Direito (PPGD) da UERJ, relativo à Linha de Pesquisa de Direito da Cidade, a partir da difusão de obras e artigos científicos que forem publicados em 2022 pelos membros do Grupo de Pesquisa;
- viii. utilização da página do Instagram *@nepecidade* para a realização de convites a fóruns e eventos jurídicos relacionados com os temas do direito à moradia e da regularização fundiária;
- ix. redirecionamento da página do Instagram para o sítio eletrônico de todos aqueles seguidores e visitantes que quiserem se aprofundar ou visualizar conteúdos na íntegra;
- x. criação da seção no *site* “Receba nossos conteúdos”, de modo a que os dados primários colhidos nas pesquisas já encerradas possam ser compartilhados apenas com aqueles pesquisadores que quiserem se aprofundar no tema;
- xi. publicação no *site* dos resultados obtidos a partir das pesquisas de campo.