



**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)**

RELATÓRIO ESPECIAL

PROJETO MORADIA DE DIREITO

**Nov. de 2021 a Dez. de 2022
Rio de Janeiro**

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

PROJETO MORADIA DE DIREITO

Relatório Especial, relativo ao período de novembro de 2021 a dezembro de 2022, próprio ao eixo Regularização Fundiária do Projeto Na Régua, intitulado Moradia de Direito, desenvolvido por força de ajuste firmado entre o Estado do Rio de Janeiro, representado pela Secretaria Estadual de Infraestrutura e Obras - SEINFRA, e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro, através de Termo de Cooperação Técnica via Processo SEI-170026/003698/2021

Rio de Janeiro
Janeiro / 2023

SUPERVISÃO-GERAL DO PROJETO

Pró-Reitora de Extensão e Cultura

Cláudia Gonçalves

COORDENAÇÃO-ACADÊMICO-GERAL DO PROJETO

Professora Arícia Fernandes Correia

PESQUISADORES E ESTUDANTES EXTENSIONISTAS:

ALLAN BORGES NOGUEIRA	LUCAS DALLAROSA FOGAÇA
ALYSSE B. ERDY DE SOUZA	LUCAS DIAS ALVES E SILVA
ANDRÉ BRUNO F. DE NEGREIROS	MARCUS LEAL
CARMEM MATOS	MATHEUS CORRÊA L. DE AGUIAR
CAROLYNE RIBEIRO	MISAEEL RIBEIRO ALVES DA SILVA
DANIELE C. FERNANDES	NATHALIA G. DE SOUZA
DEISE A. BARBOSA DA SILVA	PÂMELA SILVA FERREIRA
ERIC SANTOS ANDRADE	PEDRO HENRIQUE BARBOSA ROCHA
ÉRIKA SILVANA SAQUETTI MARTINS	RAFAEL DA MOTA MENDONÇA
GIULIA BRAGA DE LIRA C. DE BRIT	ROBSON MARTINS
IGOR MARTINS SENRA	TALDEN QUEIROZ
JÚLIA MASSADAS R. FRAGA	VITÓRIA DAL-RI PAGANI

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

TÓPICO 1 - TITULAÇÕES

- 1.1 atividades de extensão: pesquisa jurídica empírica
 - 1.1.a preparação
 - a) simulação de situações-problema
 - b) logística
 - c) intelectual
 - d) emocional
 - 1.1.b convite: carta aos moradores da amostra da amostra
 - 1.1.c abertura dos trabalhos e montagem do escritório jurídico-social
 - 1.1.d gráficos resultantes da colheita dos dados
 - 1.1.e armazenamento virtual da documentação
 - a) por “georeferenciamento” do prédio no conjunto
 - b) por ordem alfabética
 - 1.1.f análise documental e dos cases
 - 1.1.g envio dos kits à CEHAB para o registro dos Termos Administrativos
- 1.2 mapeamento normativo federal, estaduais e local
- 1.3 participação do grupo de trabalho TJ/CGJ REFUND para desenvolvimento de trabalhos de regularização fundiária e inclusão do conjunto habitacional oswaldo cruz em seu escopo de prioridades
- 1.4 não oposição à publicação do aviso CGJ n. 561/2022, relativo aos termos administrativos;
- 1.5 redação de minuta de provimento que levou ao novo código de normas da corregedoria geral de justiça do estado do rio de janeiro (na parte que trata da aplicação da lei federal n. 13.465/2017 aos registros de imóveis)
- 1.6 fixação de precedente administrativo em matéria de titulação de conjuntos habitacionais
- 1.7 contribuição para com a expedição das 1as certidões de regularização fundiária do município do rio de janeiro
- 1.8 nepec nos circuitos urbanos ONU-HABITAT 2022
 - 1.8.1 inscrição
 - 1.8.2 jornadas preparatórias
 - 1.8.3 slides 1 a 36 da apresentação “A moradia de interesse social como forma de garantir cidades humanas”
 - 1.8.4 apresentação em si
- 1.9 nepec no stand uerj inovação da rio innovation week
- 1.10 quitação de dívida histórica imaterial pela construção do campus e prédio da uerj – maracanã mediante prévia remoção da favela do esqueleto para o conjunto habitacional de vila kenedy

- 1.11 dissertação de mestrado e teses de doutorado de pesquisadores nepec:
 - 1.11.1 artigo de robson martins sobre adjudicação compulsória inversa;
 - 1.11.2 artigo de vitória del pagani sobre reurb-titulatória;
 - 1.11.3 defesa de tese de rafael da mota mendonça sobre regularização fundiária urbana e *financeirização* da terra
 - 1.11.4 qualificação de mestrado de matheus dias – operação urbana consorciada do Porto Maravilha – em que medida os gestores estão vinculados ao cumprimento dos planos ?
 - 1.11.5 relatório de pós-doutorado de talden farias
- 1.12 produção por membro nepec e aprovação de enunciado na I jornada de direito registrário brasileiro
- 1.13 nepec em visita técnica à (ao):
 - 1.13.1 comunidade da mangueira
 - 1.13.2 comunidade do jacarezinho
- 1.14 organização de coletâneas de artigos:
 - 1.14.1 30 anos direito da cidade
 - 1.14.2 moradia de direito: projeto na régua – vol. 1
 - 1.14.3 moradia de direito: projeto na régua – vol. 2
- 1.15 capítulos de livros
- 1.16 publicação de artigos
- 1.17 aprovação do projeto moradia de direito junto ao depext e renovação
- 1.18 participação da UERJ SEM MUROS 2022

TÓPICO 2

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DA REGULARIZAÇÃO FISCAL

- 2.1 pesquisa de campo
- 2.2 petição de *amicus curiae*
- 2.3 proposta de mediação coletiva junto ao MRJ
- 2.4 estudos de caso
- 2.5 elaboração de notas técnicas
- 2.6 diálogos com a procuradoria da dívida ativa do MRJ
- 2.7 bate papo nepec com tramandaí e a adjudicação compulsória inversa
- 2.8 nepec nos circuitos urbanos ONU-HABITAT 2022

TÓPICO 3

BATE-PAPOS JURÍDICOS NEPEC

- 3.1 bate-papo jurídico nepec 01 : com luísa botrel – mediação na câmara de conciliação do estado do rio de janeiro
- 3.2 bate-papo jurídico nepec 02 : com laura ullman e equipe multidisciplinar – mediação e adjudicação compulsória inversa em tramandaí
- 3.3 bate-papo jurídico nepec 03 : com vanêscia prestes – regularização fundiária no município de porto alegre
- 3.4 bate-papo jurídico nepec 04 : com verônica cristina e assistência social nos conjuntos habitacionais do programa casa da gente

TÓPICO 4
COLETÂNEAS DE ARTIGOS MULTIDISCIPLINARES

TÓPICO 5
CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO LATO SENSU

5.1 curso de especialização em habitação de interesse social e regularização fundiária urbana

5.2 curso de especialização em regularização fundiária urbana

TÓPICO 6
NEPEC (EM COWORKING COM O NEPEDITH)

TÓPICO 7
LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – LHS E (FUTURO) LABORATÓRIO DE INOVAÇÃO URBANA – LIU

TÓPICO 8
PROJETO DA REVISTA ELETRÔNICA DAS COLUNAS URBANAS

TÓPICO 9
MÍDIA SOCIAL E DIÁLOGOS DEMOCRÁTICOS

TÓPICO 10
PARTICIPAÇÃO NA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA ADPF CONTRA O ESTADO DE COISAS INCONSTITUCIONAL DA POPULAÇÃO DE RUA

10.1 decreto federal com política pública acerca da população em situação de rua

10.2 arguição de descumprimento de preceito fundamental

10.3 audiência pública

APRESENTAÇÃO

Trata-se de Projeto de Pesquisa e Extensão que visa ao desenvolvimento de estudos e pesquisas voltados à consultoria jurídica da Subsecretaria de Habitação da Secretaria Estadual de Obras e Infraestrutura 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 para a população de baixa renda e (iii) **regularização fundiária urbana**, intitulado *Moradia de Direito*, focado na assessoria 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 aludida companhia estadual de habitação ou de loteamentos irregulares e clandestinos, cujos processos de regularização urbanística e fundiária possam ser igualmente abreviados, sem perder de vista a sustentabilidade econômica, ambiental e social da regularização, dentro de uma perspectiva de política pública de moradia emancipatória do indivíduo enquanto agente possuidor e transformador do território.

O Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC), criado através da Portaria n. 01/2015, por ato do Diretor da Faculdade de Direito da UERJ, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito e certificado pelo CNPQ, do qual a Pesquisadora-Coordenadora é líder, ficou incumbido, por força do disposto no Plano de Trabalho aprovado pelos órgãos jurídicos da Procuradoria Jurídica desta Universidade e do Órgão Jurídico vinculado à referida Pasta, da gestão do eixo Regularização Fundiária através do **Projeto Moradia de Direito: registros e escrituras**.

Os Relatórios Trimestrais *sintéticos* da Pesquisa poderão ser em breve objeto de acesso através da página institucional do NEPEC: www.nepec-uerj.com.br, enquanto os *analíticos*, que contam alguns com dados sensíveis protegidos pelas cautelas ditadas pela legislação de proteção de dados, foram enviados aos órgãos de supervisão acadêmica e de controle competentes podendo ser obtidos com as devidas hachuras, quando necessário, por e-mail, por professores pesquisadores, mediante solicitação ao e-mail institucional da pesquisa: uerjseinfra@gmail.com.

A seguir, apresentam-se o Conceito, o Diagnóstico, a Meta e/ou os Produtos dos **10 Principais Tópicos** dessa pesquisa:

TÓPICO 1 - TITULAÇÕES

Conceitos: regularização fundiária *stricto sensu* de imóveis é aquela que se dá mediante **titulação** do morador-possuidor, sendo, no caso dos conjuntos habitacionais construídos pela CEHAB nas décadas de 60-70, as figuras dos mutuários/cessionários de direitos, cujas dívidas já teriam sido quitadas, mas cujos imóveis ainda estariam em nome da estatal, uma vez que, no sistema civil-registrário brasileiro, a propriedade só se transmite, pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis (**art. 42 da Lei Federal n. 13.465/2017 c/c art. 1.245 do Código Civil c/c art. 167, inciso I. da Lei de Registros Públicos**)

DIAGNÓSTICO: mais de 91 mil imóveis em nome da CEHAB, a despeito de **quitados por seus moradores-mutuários-cessionários** (fonte: Relatório interno CEHAB/Diretoria de Operações/Relatório Trimestral I/Moradia de Direito, de outubro de 2021)

META: procedimento mais célere de regularização fundiária *stricto sensu* (**titulação**), tendo conjuntos habitacionais como amostra de núcleo urbano informal de interesse social de que trata a Lei Federal n. 13.465/2017

PRODUTOS:

(1.1) ATIVIDADES DE EXTENSÃO: PESQUISA JURÍDICA EMPÍRICA

realização de **ATIVIDADES DE EXTENSÃO**, com alunos da graduação e da pós-graduação de direito da UERJ, em **ESCRITÓRIO JURÍDICO SOCIAL**, montado na sede da Associação de Moradores, junto ao **Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz**, localizado na Zona Norte da Cidade do Rio de Janeiro, enquanto amostra da pesquisa jurídica empírica;

1.1.a preparação

a) diagnóstico e simulação de situações-problema

Após a análise inicial do Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz – escolhido conforme metodologia apontada no Relatório I : (i) *critério quantitativo*: maior número de unidades entre aqueles contemplados pelo Programa Casa da Gente (ii) *critério geográfico*: localização: Zona Norte da Cidade do Rio de Janeiro, Capital e (iii) *critério cronológico*: possibilidade de concluir titulação no espaço de possíveis dezoito meses de convênio, verificou-se a possibilidade de efetivar a sua regularização por REURB para então titular seus moradores, e com isso, oferecer uma amostra inicial que possibilite a regularização de outros tantos empreendimentos advindos de política pública habitacional.

O Conjunto Residencial Oswaldo Cruz, localizado na Rua Omar José Monteiro, n. 104, em Oswaldo Cruz, Zona Norte do Município do Rio de Janeiro - RJ, foi construído no início da década de 1970 e conta com 1080 unidades, destas, 370 encontram-se escrituradas.

Desta forma, inicialmente, pretende-se titular por blocos, sendo o primeiro destes o quantitativo de 370 apartamentos que já possuem escritura definitiva, para então prosseguir de acordo com a formação de novos blocos a partir das análises futuras.

Abaixo seguem as classificações dos possíveis casos feita à época:

a. Escritura pública, no nome do ocupante atual, quando se tratar da primeira aquisição:

- ✚ registro no 8º Registro de Imóveis, considerando (i) isenção dos emolumentos, nos termos do art. 1º da Lei Estadual 3.528/2001 (alterada pelo Lei 9.518/2021); (ii) isenção de ITBI na primeira transação para aquisição de imóvel construído pela Cehab (Lei Municipal).
- ✚ documentos necessários: Certidão nascimento ou casamento, Documento de identificação, Escritura pública, Declaração de isenção de ITBI, Certidão da propriedade, bem como de ônus.

b. Escritura pública no nome do atual ocupante e não for primeira aquisição:

- ✚ Aplicação do instituto da REURB. Sem pagamento de ITBI.
- ✚ Títulos: Escritura Pública, Legitimação fundiária
- ✚ Documentos necessários: Certidão nascimento ou casamento, Documento de identificação, Escritura pública, Certidão da propriedade, bem como de ônus.

c. Ocupante difere-se do titular da Escritura Pública com cadeia completa dos compromissos de compra e venda (contrato de gaveta):

- ✚ Se vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação: art. 488 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro - dispensa a escritura pública e reconhecimento de firma.
- ✚ REURB - título hábil para transferência da propriedade: contratos e quitação.
- ✚ Documentos necessários: Contrato particular de compra e venda existentes, Certidão nascimento ou casamento, Documento de identificação, Escritura pública, Declaração de isenção de ITBI, Certidão da propriedade, bem como de ônus.

d. Ocupante difere-se do titular da Escritura Pública com cadeia incompleta dos compromissos de compra e venda (contrato de gaveta):

- ✚ REURB. Notificar o promissário vendedor sem contrato apresentado.
- ✚ Títulos: - Compromisso de compra e venda e quitação, Legitimação Fundiária

e. Ocupante sem Escritura pública com cadeia completa dos compromissos de compra e venda (contrato de gaveta):

- ✚ Se vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação: art 488 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro - dispensa a escritura pública e reconhecimento de firma.
- ✚ REURB: título hábil para transferência da propriedade: contratos e quitação.
- ✚ Documentos necessários: Contrato particular de compra e venda existentes, Certidão nascimento ou casamento, Documento de identificação, Escritura pública, Declaração de isenção de ITBI, Certidão da propriedade, bem como de ônus.

f. Ocupante sem Escritura Pública com cadeia incompleta dos compromissos de compra e venda (contrato de gaveta):

- ✚ Reurb. Notificar o promissário vendedor sem contrato apresentado.
- ✚ Título: - Compromisso de compra e venda e quitação, Legitimação Fundiária

g. Ocupante locatário/comodatário:

- ✚ Localizar contrato com a CEHAB, verificar a viabilidade de fazer a cadeia de transferências com o possuidor locador. Notificar o possuidor locador
- ✚ REURB.
- ✚ Títulos: legitimação fundiária, propriedade ao possuidor locador

h. Sucessor (falecimento):

- ✚ Verificar se há inventário finalizado e apresentar formal de partilha. Analisar se há a prevalência do direito do possuidor em detrimento dos herdeiros.

i. Divórcio

- ✚ **Verificar a partilha de bens.**
- ✚ **Na dúvida, a lei da Reurb determina a titulação no nome da mulher.**
- ✚ **Títulos: REURB – legitimação fundiária.**
- ✚ **Documentos: Certidão nascimento ou casamento, Documento de identificação, Dissolução de união. No questionário constar se está ou esteve em União Estável e se houve partilha.**

Feito este diagnóstico preliminar, passa-se a estruturação da pesquisa de campo no CHOC a fim de averiguar toda a situação fática e os óbices que impediram a efetiva titulação.

b) logística

Providenciou-se local, estrutura de transporte da equipe junto à SEINFRA, garrafinha de água, calendário de plantões, supervisão necessária de graduandos por mestrandos/doutorandos, contato com lideranças locais, convite aos 370 moradores da amostra, carta, impressão da carta ...

c) intelectual

As reuniões do grupo de estudo dedicaram-se a aulas expositivas, seminários, encontros de bate papos jurídicos com autoridades no assunto, indicações coletivas de leitura. Foram meses de dedicação ao tema por parte de alunos já familiarizados com a temática, mas que, além do mapeamento normativo, também se propuseram à revisão bibliográfica da matéria. Por todos, confirmam-se **As Cidades Rebeldes**. (MARICATO et al, 2013)

d) emocional

Diante do perfil de morador dos conjuntos habitacionais fluminenses, apresentados por servidora da SEINFRA num desses diálogos institucionais, cujos dados serão apontados mais adiantes (faixa salarial até três salários mínimos) , apresentou-se ao grupo o documentário **Geraldinos (2016)**, para que fosse assegurado aos moradores do Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz o direito à cidade (LEFEBVRE, 1969; MARICATO, 2013) – a dignidade de morar com igual estatura formal a qualquer outro cidadão, tal qual a garantia que deveria ser oferecida aos Geraldinos, de frequentarem a arena democrática do Estádio do “Maracanã”, tal qual qualquer outro cidadão, por um preço que ele, indivíduo de poucos recursos, podia pagar e que hoje lhe é negado – a que faz jus, o direito à moradia adequada, no qual cabe o direito à titulação.

1.1.b convite: carta aos moradores da amostra da amostra

1.1.c abertura dos trabalhos e montagem do escritório jurídico-social

Em 09 de abril de 2022, foi iniciado o período de pesquisas de campo no **Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz (CHOC)**. O trabalho em campo, junto aos moradores, durou cerca de dois meses, com plantões diários de cinco horas nos dias úteis, para a carga horária total **presencial**, dentro das quarenta horas semanais totais para os Pesquisadores em geral – e abertura e encerramento aos sábados, em horário integral – e foi finalizado no dia 28 de maio de 2022.

Figs. 1 e 2 Abertura dos Trabalhos de Campo no Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz



Fonte: Arquivos Nepec

A pesquisa de campo consistiu em mobilizar os moradores, atendê-los presencialmente, tirar dúvidas, que não se circunscreviam a questões registrarias e avançavam sobre temas de direito civil, esclarecer questões e, principalmente, coletar o máximo de dados possíveis para amostragem do diagnóstico fundiário e registral dos

imóveis do Conjunto Habitacional, sempre com as cautelas de estilo em relação à LGPD e aos termos de confidencialidade e às autorizações exigidas pela Academia.

A coleta de informações dos imóveis foi realizada em escritório localizado próximo à quadra poliesportiva do CHOC. A equipe de pesquisadores esteve alocada na sala da associação dos moradores, onde os proprietários dos imóveis – em sua maioria – cederam à equipe de pesquisadores informações pessoais, que foram tratadas com responsabilidade e sigilo, na forma da lei.

Tais dados foram coletados por meio de formulário pré-estruturado – debatido em inúmeras sessões pelo Grupo de Pesquisas e Extensão em cada uma de suas indagações, de forma epistemológica e finalística em relação aos objetivos colimados com a pesquisa e a atividade extensinonista em si –, em que se buscava entender tanto a condição socioeconômica dos moradores, quanto as circunstâncias sob as quais os imóveis foram adquiridos, bem como, principalmente, as razões pelas quais não haviam tido suas titularidades transferidas, da CEHAB, para os promitentes compradores, o que serviria de base para guiar a pesquisa.

Fig. 3 Equipe Nepec com Fátima Regina Tavares, moradora não titulada do Conjunto Oswaldo Cruz há 47 anos, no Escritório Jurídico-Social montado na sede da Associação dos Moradores



Fonte: Arquivos Nepec

Relatórios analíticos da pesquisa apresentam em detalhes os itens abaixo:

1.1.d gráficos resultantes da coleta de dados

1.1.e armazenamento virtual da documentação

a) por “georeferenciamento” do prédio no conjunto

b) por ordem alfabética

1.1.f análise documental e dos cases

1.1.g envio dos kits à CEHAB para o registro dos Termos Administrativos

(1.2) MAPEAMENTO NORMATIVO FEDERAL, ESTADUAL E LOCAL

- promoção do **MAPEAMENTO NORMATIVO FEDERAL, ESTADUAL FLUMINENSE E LOCAL CARIOCA** sobre regularização fundiária, sob o aspecto urbanística, civil, ambiental, contratual e fiscal, que redundou na gestão da pesquisa em sublinhas, na maior parte, homônimas, Sublinhas de Contratos (Civil), Loteamentos (Urbanística), Fiscal, Ambiental, de Mídias Sociais e Diálogos Democráticos e de Inovação e Gestão Territorial, sob liderança de estagiários de pós-doutorado e/ou doutorandas e integração por mestrandos, advogados e graduandos, todos integrantes do NEPEC

Verificou-se, *ab initio*, que constituem tipos principais do *Projeto Moradia de Direito* a regularização fundiária de ordem: I – contratual: para contratos com garantia da CAIXA com saldo garantido não quitado; II – fundiária: para loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares; III – urbanística: para imóveis com inadequação habitacional; IV – registral: para imóveis desprovidos de registro junto ao Registro de Imóveis; V – ambiental: de áreas de ocupações consolidadas em Áreas de Preservação Permanente; e VI – fiscal: de imóveis cujas execuções fiscais podem servir de via à regularização registral e que a conjunção dos aspectos jurídicos, territoriais, cartoriais-registrais, urbanísticos, ambientais, patrimoniais, históricos, sociais, culturais, de trabalho e de renda da regularização fundiária deve garantir sua sustentabilidade sob os vieses ambiental, social e econômico.

Com vistas à Gestão do Projeto, para cada tipo de regularização criou-se uma (Sub)Linha de Pesquisa própria, (quase) homônima, correspondente:

I – a de Contratos;

II – a de Loteamentos Irregulares e Conjuntos Habitacionais (Urbanística e Fundiária);

III – a Fiscal;

IV – a de Georreferenciamento Territorial e a de Inovação;

V – a Ambiental;

VI – Diálogo Territorial e Mídias Sociais e de

VII – Mediação Fundiária.

Uma das metodologias utilizadas pela pesquisa foi o mapeamento normativo federal, estadual fluminense e local carioca sobre o tema da regularização fundiária e suas imbricações com o direito civil, o direito registrário e o direito tributário, em especial.

(1.4) NÃO OPOSICAO À PUBLICAÇÃO DO AVISO CGJ N. 523/2022 (depois substituído pelo AVISO 561/2022), RELATIVO AOS TERMOS ADMINISTRATIVOS

- não oposição à proposta apresentada pelo grupo de trabalho para o registro dos **termos administrativos** enviados pela CEHAB, a uma, porque a questão relativa à remissão dos créditos tributários cujos fatos geradores tenham ocorrido até 28 de fevereiro de 1989 fora examinada pela Procuradoria Especializada competente e, a duas, porque, de resto, contratos de compra e venda, uma vez dados por quitados pela CEHAB, também já podiam ser objeto de registro junto aos Cartórios, não tendo ficado talvez clara a alusão às fases pretéritas que se pretendia ultrapassar, em caso de sucessão hereditária, por exemplo, somente sendo possível se valer dessa Termo, porém, a estatal, nas hipótese em que o imóvel ainda esteja em nome da própria Cehab, haja vista o princípio da continuidade registrária.

Deu-se a participação no referido **Grupo de Trabalho TJ/CGJ**, que aprovou o **Aviso CGJ n. 561/2022**, através do qual foram pré “validados” os futuros **TERMOS ADMINISTRATIVOS** em nome dos novos titulares dos imóveis transmitidos pela CEHAB, após procedimentos internos de “inventariança administrativa”, com comprovação da sucessão hereditária pela própria estatal, sem prejuízos a direitos de terceiros, tal qual ocorre, com muito mais segurança jurídica, *data vênia*, no marco regulatório da regularização fundiária (Lei Federal n. 13.465/2017), simplificando, a se entender, como se entendeu, cabível, com arrimo apenas no art. 221, inciso V, da Lei de Registros Públicos, o processo de regularização fundiária para titulação de moradores-herdeiros de direitos de conjuntos habitacionais de titularidade da CEHAB, cuja documentação seja considerada hábil para tanto pela estatal ou por quem faça ou tenha feito esse exame jurídico prévia, como no caso da Defensoria Pública e deste NEPEC, em relação aos moradores do Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz;

Confira-se o teor do Aviso original:

AVISO CGJ nº 523/2022

Procedimentos de regularização de ocupações relacionadas ao passivo de unidades ainda em nome da CEHAB/RJ e dispór sobre o termo administrativo de transferência nessa hipótese.

ASSUNTO: GT-REFUND - TERMO ADMINISTRATIVO

AVISO CGJ nº 523/2022

Avisa aos titulares, delegatários, responsáveis pelo expediente e interventores dos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro, com atribuição para o registro de imóveis, acerca das medidas a serem adotadas nos procedimentos de regularização de ocupações relacionadas ao passivo de unidades ainda em nome da CEHAB/RJ e dispór sobre o termo administrativo de transferência nessa hipótese.

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, Desembargador Ricardo Rodrigues Cardozo, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso XVIII do artigo 22 da Lei de Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Rio de Janeiro - LODJ;

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria Geral da Justiça orientar, normatizar e fiscalizar as atividades das Serventias Extrajudiciais, nos termos do artigo 236, § 1º, da Constituição da República;

CONSIDERANDO a necessidade de proporcionar meios eficazes de controle e segurança aos atos praticados pelos Serviços Extrajudiciais;

CONSIDERANDO a constante exigência de aperfeiçoamento dos procedimentos dos serviços extrajudiciais, atentando-se para a evolução dos meios tecnológicos, inclusive no campo da prática de atos extrajudiciais;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização e simplificação dos procedimentos de regularização de ocupações relacionadas ao passivo de unidades ainda em nome da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB/RJ;

CONSIDERANDO ainda a decisão proferida nos autos do processo administrativo nº 2022-06090704;

AVISA aos senhores titulares, delegatários, responsáveis pelo expediente e interventores dos serviços extrajudiciais, com atribuição para o Registro de Imóveis no Estado do Rio de Janeiro, que deverão ser encaminhados aos registros de imóveis do Estado do Rio de Janeiro tão somente os seguintes documentos para transferência da titularidade das unidades habitacionais da CEHAB:

1) Identidade e CPF dos adquirentes/cessionários indicados após as verificações pertinentes pela CEHAB/RJ;

2) certidão de casamento, se houver, ou de nascimento dos adquirentes ou cessionários;

3) termo administrativo de transferência de titularidade, firmado pela CEHAB/RJ na pessoa de seus Diretores Presidente e de Operações Imobiliárias, com base no art. 221, inciso V, da Lei 6.015/73, contendo a data do termo de ocupação - TOOC e referência ao artigo 37 da Resolução SEFAZ/RJ nº 182, de 26/12/2017, com a redação dada pela Resolução SEFAZ/RJ nº 309 de 13/12/2021 a prever que "ficam automaticamente extintos por remissão os créditos tributários de imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), lançados ou não, cujos fatos geradores tenham ocorrido até 28 de fevereiro de 1989, com exceção do período entre 21 de novembro de 1961 e 31 de dezembro de 1966, cuja competência para tributar cabe às Prefeituras Municipais, decorrentes de: I - atos onerosos, especialmente nos casos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão; II - doações de quaisquer bens ou direitos nos termos do art. 4º da Lei nº 7.174, de 28 de dezembro de 2015; III - transmissões causa mortis de quaisquer bens e direitos.", dispensada a exigência de certidão de isenção do pagamento do ITBI nessas hipóteses;

4) Os documentos serão encaminhados por meio de ferramenta de atendimento eletrônico disponível em <https://www.registrodeimoveis.org.br/atendimento-remoto>, que disponibilizará os pedidos na intranet e remeterá alertas para os correios eletrônicos das serventias. Recebido o pedido, o registro de imóveis informará na plataforma o respectivo número de protocolo.

5) Será presumida a autenticidade dos documentos e a legitimidade da representação da CEHAB/RJ a partir do uso de um correio eletrônico institucional "@cehab.rj.gov.br" no envio do pedido de registro.

6) A CEHAB/RJ buscará se ater apenas aos documentos listados. Quaisquer documentos adicionais que venham a ser remetidos pela CEHAB/RJ, tais como termo de ocupação, instrumentos particulares, declarações, entre outros, devem ser desconsiderados pelos oficiais

para fins de qualificação registral e mantidos apenas para mero armazenamento.

7) No Município do Rio de Janeiro, os registros de imóveis farão integralmente os procedimentos de alteração de titularidade junto ao cadastro municipal.

(1.5) REDAÇÃO DE MINUTA DE PROVIMENTO QUE LEVOU AO NOVO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (na parte que trata da aplicação da Lei Federal n. 13.465/2017 aos Registros de Imóveis)

- contribuição, mediante apresentação de Minuta, enviada pelo NEPEC ao referido Grupo de Trabalho, e que segue "anotada" e adunada ao devido Relatório, para o **Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, aprovado pelo Provimento CGJ n. 87/2022, com **novas normas em matéria de regularização fundiária urbana**, que simplificam o procedimento de regularização, em especial, para Estados-Membros e União, aquela que consta do art. 1.404, §2º, que trata da **Reurb-Titulatória**, e que permite a emissão da **Certidão de Regularização Fundiária** por tais Entes Federativos, desde que não haja pendências urbanísticas no loteamento, preservando-se assim, a competência federativa municipal: disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/consultadje/consultaDJE.aspx?dtPub=19/12/2022&caderno=A&pagina=59>, que servirá de amodelo para todas as Corregedorias de Justiça do país;

A **Minuta de Provimento de Regulamentação do Procedimento da Reurb** perante os Offícios de Registro de Imóveis elaborada nesta pesquisa, devidamente anexada ao **Relatório Trimestral IV**, teve sua essência absorvida pela nobre Corregedoria Geral de Justiça, de modo que, no dia 16 de dezembro de 2022, foi publicado o **Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/consultadje/consultaDJE.aspx?dtPub=19/12/2022&caderno=A&pagina=59>)**, o qual regulamentou a atividade das serventias extrajudiciais e que trouxe em seu bojo um capítulo específico sobre a **Reurb** (nos **arts. 1.392 a 1.435 do Provimento CGJ n. 87/2022**), **inspirado no referido esboço, elaborado no âmbito desta Pesquisa.**

Uma das principais inovações estabelecida neste novo procedimento, fruto de amplos debates e exposições deste grupo de pesquisa, é a possibilidade de **o Estado e a União emitirem a Certidão de Regularização Fundiária, quando da Reurb Titulatória de imóveis de sua titularidade, desde que não comprometida a competência do Município**, positivada nos seguintes termos:

Art. 1.404. § 2º. O Estado do Rio de Janeiro e a União poderão emitir a CRF simplificada para a legitimação fundiária de imóveis de sua titularidade, ou de suas autarquias, no caso de REURB meramente titulatória em que não haja

pendências urbanísticas de competência municipal, como “habite-se” ou parcelamento do solo (art. 23, § 4º, da Lei nº 13.465/2017).

Com a devida regulamentação da Reurb no âmbito da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, conforme proposta deste Grupo de Pesquisa e Extensão ao **Grupo de Trabalho TJ/CGJ para o Desenvolvimento de Trabalhos de Regularização Fundiária**, será possível melhor atender aos interesses sociais de tutela da moradia digna dos moradores de CHOC, considerando o compromisso legal e ético do Projeto com o direito fundamental da moradia digna e a perspectiva de fazê-lo de forma coletiva, mas se levando em conta também a possibilidade de utilização dos **Termos Administrativos** individuais, caso assim a entidade titular dos bens o prefira.

Sendo assim, o eixo regularização fundiária de conjuntos habitacionais pela via titulatória veio a ser resolvido por meio da amostra recolhida no Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz, cuja documentação coligida em sede de pesquisa de campo foi amplamente revisada e enviada à CEHAB conforme as exigências do Aviso CGJ n. 523/2022, considerando que o Termo Administrativo tem que ser necessariamente enviado, por via digital pela própria estatal, mesmo nos casos em que a documentação de tal “inventariança administrativa” ou linha sucessiva das cessões por ato *inter vivos* tenha sido examinada e coletada pelos pesquisadores Nepec, que o fez antes do término da pesquisa e sem saber que no último instante haveria a possibilidade alternativa da opção coletiva da Reurb e do ato único da Certidão de Regularização Fundiária, desde que instaurado o devido processo de regularização fundiária urbana pelo Estado do Rio de Janeiro.

(1.6) FIXAÇÃO DE PRECEDENTE ADMINISTRATIVO EM MATÉRIA DE TITULAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

- conclusão das atividades extensionistas de CHOC, mediante envio de documentação à CEHAB para fins de titulação dos moradores-clientes que acudiram ao Escritório Jurídico-Social no qual o NEPEC exerceu suas atividades extensionistas, via Termos Administrativos, com fixação de **precedente** para os demais conjuntos habitacionais do Estado do Rio de Janeiro, que somam cerca de 90(noventa) mil unidades habitacionais (dados de Out. de 2021) ;

Houve diligência externa *in loco* da Coordenadora com um Grupo de Pesquisadores ao 8º Registro de Imóveis (*Relatório Parcial IV*), para a apresentação da pesquisa e a estabulação das tratativas necessárias a que os documentos fossem

apresentados, tendo comparecido os Pesquisadores do NEPEC, Marcus Leal, Vitoria Pagani, Carmem Mattos e Lucas Fogaça, sendo recebidos pelo Substituto do Registrador, Carlos Colocci, que, depois, a pedido da Coordenadora, de inclusão de CHOC como case no **Grupo de Trabalho TJ/CGJ REFUND**, também passou a acompanhar as respectivas reuniões.

Fig. 5 – Diligência NEPEC ao 8º RGI: Membros NEPEC com o Suplente Carlos Colocci



Fonte: Arquivos NEPEC

Além disso, o caso do Sr. José Orlando Rodrigues de Oliveira, utilizado como exemplo nos Circuitos Urbanos ONU 2022, a respeito dos quais se tratará mais adiante, que era de uma escritura de compra e venda definitiva para qual só faltava mesmo o registro junto ao 8º RGI, após diligências cartoriais típicas, cumpridas pelo Escritório Jurídico-Social do Nepec, que se tornou “volante”, logrou ser resolvido.

No dia 14/11/2022, a documentação foi liberada pelo setor de conferência do 8º RGI e conseqüentemente a titulação do imóvel passou para o nome do morador, Sr. José Orlando. Toda a documentação do caso está no **Anexo X do Relatório V**.

Fig. 6 – Sr. José Orlando juntamente com os Pesquisadores Deise Barbosa e Matheus Dias em posse da documentação



Fonte: @nepecidade

(1.7) CONTRIBUIÇÃO PARA COM A EXPEDIÇÃO DAS 1AS CERTIDÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

- reforço dialógico em relação à possibilidade de aplicação direta e imediata da Lei Federal n. 13.465/2017 aos Loteamentos do Núcleo de Loteamentos da Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, mediante instauração do procedimento de Reurb para aqueles cujo PAL já estivesse registrado, faltando apenas a titulação dos moradores, que, neste caso, poderia ser o direito real de cada um, a ser indicado, discriminadamente, por lote, em ato único coletivo, e indicação individualizada, ou por legitimação fundiária, observado o rito da lei, sendo o Município competente para a expedição da **Certidão de Regularização Fundiária**¹, que assim teria procedido;

Graças a tratativas da Coordenadora da Pesquisa com o Coordenador de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, a quem se disponibilizara a colocar alunos à disposição para ajudar na pesquisa dos bancos de dados, aplicou-se a **Reurb-Titulatória** – antes mesmo da alteração do Código de Normas da Corregedoria Fluminense – a três Loteamentos – **Jordão 893 (23), Amendoeiras (31), Vila Conchita (14)** –, do Núcleo de Loteamentos da

¹ Lei Federal n. 13.465/2017

Art. 11 – Para os fins desta Lei, consideram-se:

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, 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; (g.n.)

referida Coordenadoria, cujos PALs já estavam registrados, aplicando-se o procedimento da **Reurb**, de que trata a Lei Federal n. 13.465/2017, de modo a se valer do ato único de titulação, bem como neutralizar possíveis oposições com a utilização do instituto de regularização fundiária da **legitimação fundiária**², por se tratar de uma aquisição originária, **a qual fora a efetivamente utilizada pela Municipalidade Carioca.**

Neste caso, segundo Relatório da PCRJ, apresentado ao referido Grupo de Trabalho TJ/CGJ REFUND, para o desenvolvimento de trabalhos de regularização fundiária, houve a concessão de 23 títulos, no loteamento **Jordão 893**; 31, em **Amendoeiras**; e 14 em **Vila Conchita**, perfazendo um total de 68 famílias, pelo menos, e, portanto, beneficiando cerca de 300 (trezentas) pessoas, no mínimo, só em 2022, com a expedição de pelo menos 3(três) Certidões de Regularização Fundiária.

(1.8) NEPEC NOS CIRCUITOS URBANOS ONU-HABITAT 2022

- apresentações da pesquisa e dos trabalhos de campo pelo Grupo em trabalho selecionado para os **CIRCUITOS URBANOS 2022 DA ONU HABITAT**, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=luJwRAJHCso&t=1362s>, com banner autografado por Pesquisador Nepec.

1.8.1 Inscrição

As inscrições para a participação no Circuito Urbano 2022 ficaram abertas, inicialmente, do dia 11 ao dia 26 de agosto, sendo prorrogadas até o dia 2 de setembro. O Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC), se inscreveu no evento com o intuito de enriquecer o debate sobre as cidades. No dia 19 de setembro, o NEPEC, via *instagram* (@nepecidade), comemorou a aprovação da proposta "**A moradia de interesse social como forma de garantir cidades humanas**" para participar do evento.

² Lei Federal n. 13.465/2017:

Art. 11 – Para os fins desta Lei, consideram-se:

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

Fig. 7 – flyer publicado no instagran do Nepec, em comemoração à aprovação do projeto nos Circuitos Urbanos ONU 2022



Fonte: @nepecidade

1.8.2 Jornadas Preparatórias

A preparação do NEPEC para o evento dos Circuitos Urbanos foi coordenada pela Profa. Dra. Arícia Correia, que formulou, inicialmente, um cronograma para o evento. Com base nesse cronograma, foram realizadas três reuniões virtuais para o treinamento, por meio do Google Meets, nos dias 22 de setembro, e 13 e 19 de outubro. Nessas reuniões, foram feitas simulações do dia do evento para que, no dia 22 de outubro, a equipe do NEPEC estivesse pronta e adequada ao tempo proposto pela ONU-Habitat.

Fig. 8 – Cartaz de convocação da “1ª Jornada Preparatória” para ONU-Habitat



Fonte: Circuitos Urbanos ONU-Habitat

Fig. 9 – Cartaz de convocação da “2ª Jornada Preparatória” para ONU-Habitat



Fonte: Circuitos Urbanos ONU-Habitat

Somado a isso, para facilitar o apoio visual da apresentação do evento, foi utilizada uma apresentação em *slide* que auxiliou na abordagem dos pesquisadores do NEPEC, a qual foi sendo aprimorada durante as **Jornadas Preparatórias**.

Essa apresentação foi feita em conjunto pela **Sublinha de Pesquisa das Mídias Sociais**, com o auxílio e vistoria do pesquisador Pedro Henrique Barbosa Rocha, também mestrando em Direito da Cidade na UERJ, que coordenou a preparação do trabalho visual. O trabalho final contou com 36 *slides*, os quais seguiram a padronização de proposta visual da ONU-Habitat.

1.8.3. Slides 1 a 36 da Apresentação “A moradia de interesse social como forma de garantir cidades humanas”:



Moradia de Direito

O projeto de pesquisa e as ODS



Projeto
Moradia de Direito

Assistência Técnica
em habitação de interesse
social (ATHIS)

Melhorias
habitacionais



Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz

Trabalho de campo





Conjunto Habitacional Pio XVII

Linha Regularização Fiscal



Execuções Fiscais

12ª Vara de Fazenda Pública do TJRJ



Conexão com ODS 5, 10, 11 e outras

- Segurança jurídica,
- Inclusão social,
- Sustentabilidade e resiliência,
- Diminuição das desigualdades sociais,
- Política afirmativa de gênero.



Pesquisa Fundiária



A Pesquisa, iniciada em 2021



A necessária articulação entre agentes



Reunião com 8º RGI



Reunião com a SEINFRA



Preparação da pesquisa campo



As primeiras cartas...



A logística de transporte, estrutura e hidratação da equipe





O formulário:

metodologia pesquisa-ação

Assim conceitua THOLLENT (1997):

"A pesquisa-ação é um tipo de pesquisa social com base empírica que é concebida e realizada em estreita associação com uma ação ou com a resolução de um problema coletivo e na qual os pesquisadores e os participantes representativos da situação ou do problema estão envolvidos de modo cooperativo ou participativo"



Trabalho de campo desenvolvido pelos membros do grupo



Atendimento com a dona Fátima Regina Brito Tavares, moradora de Oswaldo Cruz há 47 anos.



Nossos pesquisadores também, foram de porta em porta em busca de dados.

Trabalho de campo desenvolvido pelos membros do grupo

Os trabalhos de campo foram inaugurados na data de 09/04/2022, na quadra localizada junto à Associação de Moradores do Conjunto Habitacional de Oswaldo Cruz, através de sua Coordenadoria e Pesquisadores, for explicado aos moradores a proposta de pesquisa e extensão a ser desenvolvida junto ao conjunto habitacional:



Regularização Fundiária Urbana Titulatória

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

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: II - núcleo urbano informal, aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;



Procedimento simplificado

Art. 21 *In omissis*;
§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:
I - *In omissis*, e
II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

CRF:
• identificação do núcleo urbano informal
• Lista de ocupantes com a indicação do instrumento de regularização fundiária.



Quais são as irregularidades?

Titulatórias

- Cessão da posse por contrato de gaveta;
- Cadeia de transmissão incompleta;
- Falecimento com necessidade de inventário.



Solução?

Regularização Fundiária Urbana (REURB)



Inventariança Administrativa

Enunciado 16:

"A qualificação registral da Reurb-S pode ser flexibilizada no cumprimento de requisitos formais relativos à especialidade subjetiva e objetiva, desde que possível a identificação das pessoas e dos imóveis envolvidos na regularização fundiária"

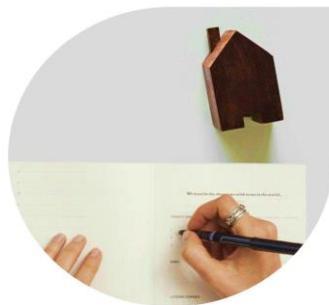


Vantagens Reurb-S:

1. Não há necessidade de comprovar recolhimento ITBI;
2. Não há necessidade de inventário;
3. Regularização em massa;
4. Registro em nome direto do titular, sem necessidade de constar toda a cadeia, sobretudo com a escolha da Regularização Fundiária.



Ente competente para processar a REURB



**Outras modalidades:
Termo Administrativo**



Conjunto Habitacional Pio XII

Resultados da pesquisa





Conjunto Habitacional Pio XVII

A escolha do Conjunto Habitacional Pio XII



Pesquisa sobre execuções fiscais em face da CEHAB



Elaboração de formulários

EXECUÇÕES FISCAIS - GP ARBIA
Arbitragem Polêmica - PJI 02

- PROCESSOS:**
1. Processo n. 050728-02-2014.8.01.0001
 2. Processo n. 02687360-2013.8.01.0001
 3. Processo n. 0129402-10-2013.8.01.0001
 4. Processo n. 0280760-10-2013.8.01.0001
 5. Processo n. 04851420-2014.8.01.0001
 6. Processo n. 0313667-12-2014.8.01.0001
 7. Processo n. 0501444-12-2014.8.01.0001
 8. Processo n. 0514729-11-2014.8.01.0001
 9. Processo n. 0310405-10-2014.8.01.0001
 10. Processo n. 0407225-11-2014.8.01.0001
 11. Processo n. 0373825-10-2014.8.01.0001
 12. Processo n. 0151445-10-2014.8.01.0001
 13. Processo n. 0187846-10-2014.8.01.0001
 14. Processo n. 0315412-04-2014.8.01.0001
 15. Processo n. 0121126-11-2014.8.01.0001
 16. Processo n. 0402722-07-2014.8.01.0001
 17. Processo n. 0304750-10-2014.8.01.0001
 18. Processo n. 0301310-10-2014.8.01.0001
 19. Processo n. 0400151-11-2014.8.01.0001
 20. Processo n. 0300906-10-2014.8.01.0001
 21. Processo n. 0301133-04-2014.8.01.0001



Resultado de Pesquisa

Regularização Fiscal Pio XII

Provimento do ARE com fixação de tese:

- Consequências: Cidade do Rio de Janeiro
- Vara de fazenda pública;
- Procuradoria do Município do Rio de Janeiro;
- CEHAB;
- Real titular do imóvel.



Mediação

- Regularização Fundiária e Vara de Fazenda Pública



Fonte: Arquivo NEPEC

1.8.4 apresentação em si mesma

A participação do NEPEC nos Circuitos Urbanos 2022 foi realizada de forma *online*, via transmissão no *YouTube*, no canal "Circuito Urbano". Após o evento, o vídeo permaneceu na plataforma digital e pode ser acessado pelo link https://www.youtube.com/watch?v=luJwRAJHCso&t=6045s&ab_channel=CircuitoUrbano ou por meio da pesquisa no canal, sendo o nome do vídeo "A moradia de interesse social como forma de garantir cidades humanas", título da participação do NEPEC no evento.

O vídeo possui 1 hora, 56 minutos e 56 segundos de duração e, até o presente momento - 20 de dezembro de 2022 - , o vídeo possui 192 visualizações e 32 curtidas.

Durante todo o evento, há a participação de uma intérprete de LIBRAS que traduz todas as falas dos painelistas, tornando o evento acessível ao público deficiente auditivo.

O vídeo da participação do NEPEC no evento foi utilizado na televisão que estava no *stand* do NEPEC no Rio *Innovation Week*. A existência e permanência deste vídeo em uma plataforma digital, como o YouTube, é de suma importância para a disseminação e democratização do conhecimento, além de ser um meio de apresentação dos métodos e avanços da pesquisa do NEPEC.

(1.9) NEPEC NO STAND UERJ INOVAÇÃO DA RIO INOVATION WEEK

- exposição da pesquisa na **RIO INOVATION WEEK**, no *stand* de Inovação da UERJ, através de **exposição de banner e vídeo da apresentação NEPEC dos CIRCUITOS URBANOS ONU 2022**, bem como presença da equipe com exposição acerca das **inovações jurídicas da pesquisa** para um público diferenciado e interessado, em parceria com outras equipes de outros eixos do projeto;

Fig. 10 - Stand Projeto Moradia de Direito na Rio Innovation Week com Membros Nepec e Seinfra



Fonte: Arquivos Nepec

Fig. 11 - Banner de Exposição dos Cases de Regularização Registral e (potencial) Fiscal dos Conjuntos Habitacionais Oswaldo Cruz e Pio XII

Circuito 2022 URBANO

A moradia de interesse social como forma de garantir cidades humanas

22 de outubro de 2022 | 17h

Arícia Correia • Daniele Fernandes • Lucas Fogaça • Vitoria Pagani • Ronaldo dos Santos • Matheus Dias • Eric Andrade • Carolyne Almeida • Ivo de Barros Junior

NEPEC

DIREITO À CIDADE
DIREITO À MORADIA

Pesquisa CONJUNTO HABITACIONAL OSWALDO CRUZ

Desafios

Dificuldade Estrutural: O direito formal não foi pensado para atender a realidade de moradia de interesse social.
Localizar histórico jurídico: Diversos imóveis de habitação de interesse social, com moradores sem documentação completa e acesso a consultoria jurídica especializada.
As especialidades subjetivas: Diversos problemas quanto à propriedade individual de cada imóvel em decorrência de cada situação individual de cada morador em sua habitação.

Pesquisa empírica e trabalho de campo

Em 2011 a UERJ recebe uma encomenda de pesquisa decorrente de imóveis de habitações sociais da CEHAB cujos moradores não tinham os títulos de proprietários. Foi elaborada uma pesquisa empírica no Direito, contando com articulação entre agentes (8ª Região de Imóveis do Rio de Janeiro, Secretária de Infraestrutura do Estado do Rio de Janeiro, CEHAB, Associação de Moradores) com objetivo de titular e promover a moradia digna. Foram 2 meses de trabalho de campo com diálogo e imersão na realidade dos moradores.

Porque os moradores não tinham títulos de proprietários das habitações?

PROBLEMA TITULATÓRIO

Soluções tradicionais com abertura de inventários e reunião de toda a cadeia de documentos era incompatível com o volume de habitações e geravam custos tributários e sucroscritórios incompatíveis com a realidade social dos moradores.

SOLUÇÃO: REURB-S

A **Regularização fundiária urbana de interesse social "titulatória"** é uma política urbana aplicável que se destina a resolver a questão titulatória por meio de processo simplificado.

Pesquisa CONJUNTO HABITACIONAL PIO XII

Problema tributário e de titulação de moradores

Os imóveis de conjuntos habitacionais foram vendidos, mas a titularidade não foi passada para os moradores. Os tributos dos imóveis não são pagos e são cobrados judicialmente da Companhia de Habitação, tendo em vista que é em seu nome que está registrado o imóvel. O Conjunto Pio XII foi eleito para análise por deter o maior número de execuções fiscais na vara competente para tratar das execuções fiscais do Município do Rio de Janeiro.

Análise dos processos judiciais

Os processos não chegam à fase de penhora, ou seja, os processos geram custos e não chegam à execução. Os valores das execuções cobradas são abaixo de R\$ 20 mil, os moradores recebem a citação do processo, mas quem figura como devedora é a Companhia de Habitação. A maior parte dos processos é arquivada sem baixa. Na totalidade dos processos não há defesa, ou seja, a Companhia Habitacional é onerada sem contestar. Há processos muito custosos para a máquina pública para cobrar valores individualmente muito baixos.

Mediação e caminhos de solução

O Supremo Tribunal Federal discute a imunidade tributária das Companhias de Habitação (ARE 1289782/SP em Repercução Geral). Caso a imunidade tributária seja reconhecida, a carga de processos diminuirá e as companhias serão desoneradas para investirem em ações de moradia social. Discute-se quanto à possibilidade do **uso de mediação nas ações fiscais no Rio de Janeiro para regularizar a questão tributária e também titulatória/fundiária dos moradores**, a partir de precedentes em outro tribunal estadual.

5 ANOS DE VIDA | **10 ANOS DE MORADIA** | **11 ANOS DE COMPANHIA HABITACIONAL**

by Pedro Henrique Barbosa Rocha

ONU HABITAT
POR UM FUTURO URBANO MELHOR

Fonte: ONU HABITAT 2022

(1.10) QUITAÇÃO DE DÍVIDA HISTÓRICA IMATERIAL PELA CONSTRUÇÃO DO CAMPUS E PRÉDIO DA UERJ-MARACANÃ MEDIANTE PREVIA REMOÇÃO DA FAVELA DO ESQUELETO PARA O CONJUNTO HABITACIONAL DE VILA KENEDY

- quitação de dívida histórica da UERJ, para com sua própria criação/edificação, fruto da remoção da **Favela do Esqueleto** (CORREIA, 2022), para o **Conjunto Habitacional Vila**

Kenedy, construído à época pela CEHAB, que, doravante, poderá ser “titulado”, utilizando-se a mesma metodologia desenvolvida na vertente pesquisa;

Cita-se, neste trecho, por absoluta pertinência temática, a apresentação da Coletânea Trinta Anos de Direito da Cidade, que também é um dos produtos da pesquisa, que versa sobre o tema:

“Bodas de Pérola

Em 1991 iniciava-se o curso de Pós-Graduação stricto sensu em Direito (PPGDir) da Cidade da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, que completa, neste seus trinta anos de existência – e resistência – as assim denominadas “bodas de pérola” (...)

No meio do caminho havia, não uma pedra, mas um grão de areia que fez com que a Linha de Direito da Cidade se autoafirmasse e, de alguma forma, se reinventasse; finalmente, com o passar dos anos, alcançou sua identidade/singularidade científica e pode seguir com autonomia e respeito o itinerário que lá atrás, afinal, traçara.

Para quem chama os prédios da UERJ, cheios de rampas, que já pensavam em acessibilidade muito antes de ela se tornar obrigatória por lei, de uma “selva de pedras”, as pétalas calam, com sua presença doce e afável.

Derramam rosa nos caminhos de concreto e no verde dos ipês espalhados pelo jardim, o mesmo Verde e Rosa da Comunidade da Mangueira que se pretendeu espelhar na capa deste livro.

Uma forma de a UERJ quitar sua dívida com o passado, por ter sido construída sobre os escombros da Favela do Esqueleto.

“As rosas não falam”; nem precisam.

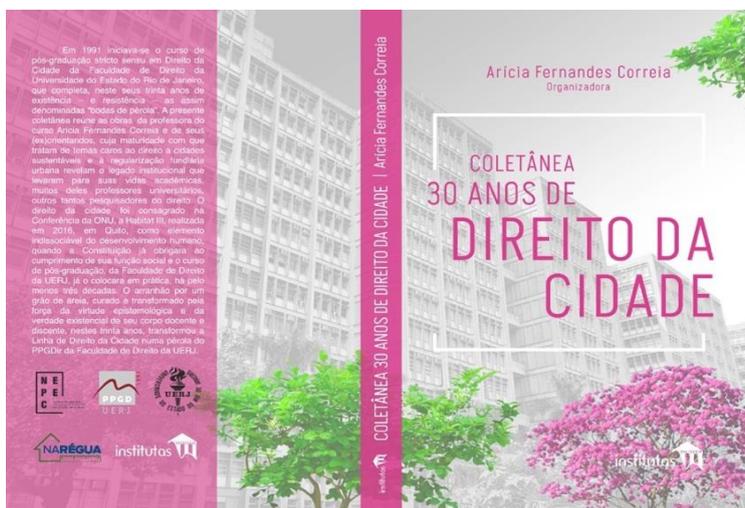
O direito da cidade foi consagrado na Conferência da ONU, a Habitat III, em 2016, como elemento indissociável do desenvolvimento humano, quando a Constituição brasileira já obrigara ao cumprimento de sua função

social e o curso de pós-graduação verjiano já o colocara em prática há pelo menos três décadas.

O arranhão por um grão de areia, curado e transformado pela força da virtude epistemológica, da verdade existencial e do talento intelectual de seu corpo docente e discente, nestes trinta anos, transformou a Linha de Direito da Cidade numa pérola do PPGDir da Faculdade de Direito da UERJ.”

(texto de contracapa da Coletânea *Trinta Anos de Direito da Cidade*, organizada pela Professora Arícia Fernandes Correia, como produto da Sublinha de Pesquisa Moradia de Direito, da Pesquisa Na Régua)

Fig. 12- Capa da Coletânea 30 Anos de Direito da Cidade



fonte: amazona.com.br

(1.11) DISSERTAÇÃO DE MESTRADO E TESES DE DOUTORADO DE PESQUISADORES NEPEC

- a **Reurb-Titulatória** e a **Adjudicação Compulsória Inversa**, desde o I Relatório Trimestral, já tinham sido fixados como projetos de teses de doutorado de dois orientandos da Professora-Coordenadora, também Pesquisadores Nepec, quais sejam, Vitoria Del Pagani e Robson Martins, respectivamente, os quais escreveram sobre os temas, ao longo da pesquisa, os seguintes artigos:

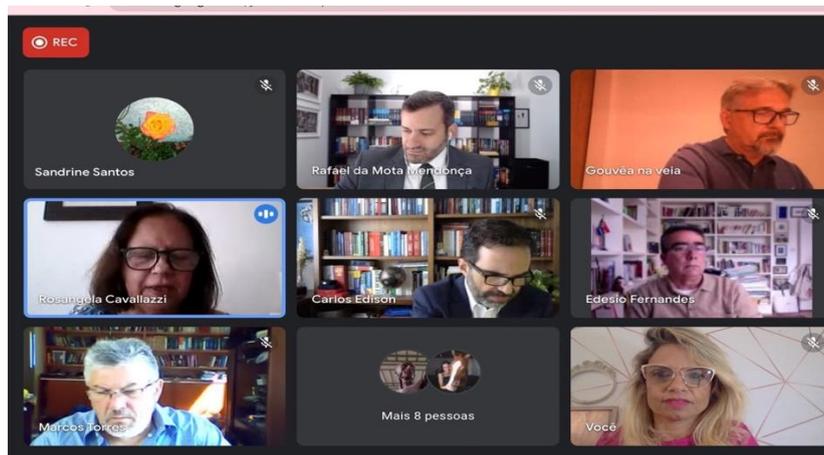
1.11.1 ARTIGO DO PESQUISADOR-ORIENTANDO DA PROFESSORA-COORDENADORA ROBSON MARTINS SOBRE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA; (MARTNS, 2022)

1.11.2 ARTIGO DA PESQUISADORA VITORIA DEL PAGANI, EM COAUTORIA COM A COORDENADORA DA PESQUISA E ORIENTADORA DA DOUTORANDA, PROFESSORA ARICIA CORREIA, SOBRE REURB-TITULADORA (PAGANI; CORREIA, 2022)

Seguem-se outras defesas e artigos de membros da equipe e/ou Coordenadora-Professora:

1.11.3 DEFESA DE TESE DO PESQUISADOR RAFAEL DA MOTA MENDONÇA E ORIENTANDO DA COORDENADORA SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E FINANCEIRIZAÇÃO DA TERRA

Fig. 13- Banca de Doutorado virtual de Rafael da Mota Mendonça



Fonte: Arquivo Pessoal da Coordenadora da Pesquisa

Título da tese: Regularização fundiária urbana e *financeirização* da terra: da segurança da posse à terra como título (i)mobiliário.

Data da defesa: 30/03/2022.

Banca Examinadora:

Prof.^a Dra. Arícia Fernandes Correia (Orientadora) - Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Marcos Alcino de Azevedo Torres - Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho - Faculdade de Direito – UERJ

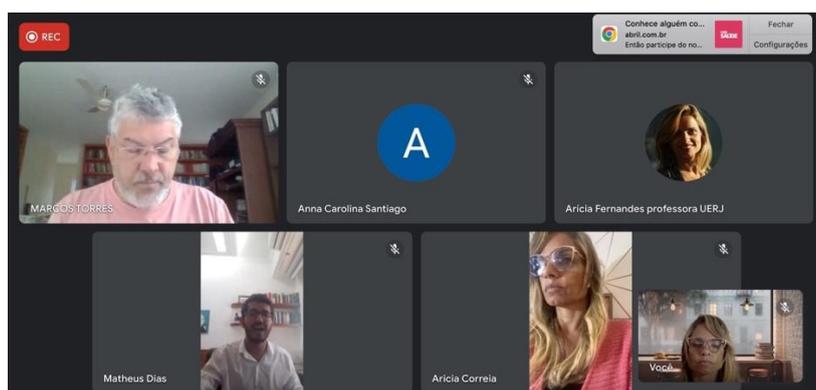
Prof. Dr. Edésio Fernandes - Development Planning Unit/DPU – University College London

Prof.^a Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – PROURB/FAU/UFRJ

Prof. Dr. Eduardo de Oliveira Gouvêa - Faculdade de Direito – UVA

1.11.4 BANCA DE QUALIFICAÇÃO DE MESTRADO DO PESQUISADOR E MESTRANDO MATHEUS DIAS

Fig. 14 - Banca de Qualificação de Mestrado virtual de Matheus Dias



Fonte: Arquivo Pessoal da Coordenadora da Pesquisa

Título do trabalho: OUC PORTO MARAVILHA: em que medida os gestores públicos estão vinculados aos instrumentos de política urbana.

Data da defesa: 30/08/2022.

Banca Examinadora:

Prof.^a Dra. Arícia Fernandes Correia (Orientadora) - Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Marcos Alcino de Azevedo Torres - Faculdade de Direito

(1.12) PRODUÇÃO POR MEMBRO NEPEC E APROVAÇÃO DE ENUNCIADO NA I JORNADA DE DIREITO REGISTRÁRIO BRASILEIRO

I Jornada de Direito Notarial e Registral

ENUNCIADO 16 – A qualificação registral de **Reurb-S** pode ser flexibilizada no cumprimento de requisitos formais relativos à especialidade subjetiva e objetiva, desde que possível a identificação das pessoas e dos imóveis envolvidos na regularização fundiária.

(1.13) NEPEC EM VISITA TÉCNICA ÀS COMUNIDADES

- A equipe Nepec do **eixo Regularização Fundiária** realizou **VISITAS TÉCNICAS** às comunidades da Mangueira e do Jacarezinho atendidas pelo **Projeto Na Régua, eixos Assistência técnica de Habitação Popular e Melhorias Habitacionais**, cujas execuções envolviam pesquisadores extensionistas do projeto e servidores da SEINFRA, a fim de verificar desdobramentos futuros para o eixo regularização fundiária.

1.13.1 MANGUEIRA

Realizou-se visita técnica à **Comunidade da Mangueira**, no escritório da Fundação Leão XIII, para coleta de dados sobre ATHIS (Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social), prestada pela SEINFRA (Secretaria de Infraestrutura e Obras) na comunidade. O objetivo foi de promover maior integração entre os diversos eixos da pesquisa, de modo a se embrincarem todos mais a frente, e entre a prática e a teoria, valendo-se de informações obtidas pela equipe técnica assistencial da Mangueira com a proposta de assessoramento jurídico humanizado do NEPEC/UERJ.

Apenas uma parte da equipe ATHIS da Mangueira conversou com o NEPEC (em torno de sete membros, além da coordenadora Verônica Cristina). São múltiplos profissionais, passando por assistentes sociais, arquitetos até engenheiros civis, o que se enquadra na perspectiva multidisciplinar do direito à cidade.

A equipe técnica tem a função de auxiliar os moradores da comunidade quanto à melhoria e reforma de suas habitações, consoante a Lei Federal nº 11.888/2008, conforme consta do Plano de Trabalho do Projeto *Na Régua* e da produção de diversos artigos como produto desta pesquisa. (CORREIA, 2022; LOURENÇO et al, 2022)

Fig. 15 – Ortofoto de parte da Comunidade da Mangueira



Fonte: Arquivos NEPEC

A equipe técnica é responsável pelo atendimento dos moradores que reclamam por melhorias habitacionais. Como forma de promoção do serviço público, a equipe técnica se valeu do modo de comunicação direta (divulgação boca a boca).

Insta reforçar que a área de intervenção recai sobre uma parte da comunidade (cerca de 30% do Complexo), bem como que o atendimento é hierarquizado de acordo

com o **Índice de Desenvolvimento Social (IDS)**, desenvolvido pelo **Instituto Pereira Passos**, que mapeia as áreas com menor fator censitário e menor desenvolvimento social, tal qual consta do Plano de Trabalho deste Projeto.

Questionada pelos integrantes do NEPEC/UERJ, a equipe Na Régua (eixo ATHIS da Mangueira) esclareceu que (1) o problema de **infiltrações** nas construções é uma das principais inadequações habitacionais apresentadas nas residências; (2) o projeto não abrange pessoas **locatárias** dos imóveis; (3) por vezes, os problemas evidenciados pela equipe Na Régua (eixo ATHIS da Mangueira) provêm de problemas de infiltrações no vizinho do beneficiado pela reforma, o que demanda a necessidade de **mediação**.

Observe-se a este propósito que o TJ/RJ realiza convênios com entes públicos justamente para capacitar membros das comunidades em **Mediação Comunitária**, o que pode ser mediado, pela equipe do projeto UERJ, entre a Municipalidade Carioca e o Estado do Rio de Janeiro, via Tribunal de Justiça.

No tocante a questões de direitos fundamentais, a coordenadora Verônica Cristina informou que existem **carências no registro civil de crianças na comunidade**, como a de uma de dez anos que não possuía carteira de identidade, o que a impedia de tomar suas vacinas. Nesse sentido, ressaltou-se que uma parte da equipe era deslocada para fazer o acompanhamento dos moradores junto aos órgãos competentes, tais como **Conselho Tutelar e Defensoria Pública**, a fim de evitar eventuais ruídos de comunicação entre o morador e as organizações.

A equipe do eixo ATHIS/Melhorias do Na Régua chamou atenção ainda para um problema quanto à divisão de competências constitucionais. É que há conflito de competência quando da necessidade de interdição de imóveis com riscos estruturais, uma vez que a Defesa Civil possui competência municipal e o projeto é da competência do Estado do Rio de Janeiro.

A consequência é que os diferentes entes federativos não se comunicam, gerando atrasos na adequação habitacional dos imóveis, o que suscita a **necessidade de uma federação efetivamente cooperativa para a execução de políticas públicas transversais**.

Além disso, cerca 70% das habitações objeto do projeto são **chefiadas por mulheres (ESTADO, Censo, 2021)** (o que demonstra o **protagonismo financeiro do gênero**) e não foi informado haver casos de violência doméstica, de modo que se mostra mesmo **imponível, em respeito ao princípio da igualdade material de gênero, a titulação preferencial da mulher assegurada pelo marco regulatório da legislação titulatória brasileira**, conforme inúmeros artigos da coletânea Moradia Social (SOUZA, FERNANDES E

FERREIRA, 2022; MATOS, 2022) que se dedicaram a abordar o tema Regularização Fundiária e Políticas Afirmativas de Gênero diante de preceitos normativos de discriminação positiva constantes da Lei Federal n. 13.465/2017 neste sentido.

Quanto à geração de renda e planejamento familiar, vêm sendo promovidas rodas de empoderamento e oficinas sobre economicidade e reaproveitamento de alimentos, que não deixam de ser facetas da sustentabilidade social e econômica da regularização fundiária plena (CORREIA, 2018), demonstrando que a regularização não pode se restringir à concessão do título de propriedade, devendo se multifacetar em políticas públicas outras de promoção de trabalho e renda para a população “titulada” de modo a evitar o fenômeno urbano da “gentrificação”. (BONDUKI, 2008)

Todas essas observações da *práxis* do projeto demonstram a plena compatibilização entre os caminhos doutrinários percorridos pela equipe de pesquisadores e coordenadora deste projeto e as atividades e propostas empíricas que vêm sendo colocadas em prática por cada um e todos os eixos do Projeto *Na Régua*, tanto em suas facetas de regularização urbanística e fundiária, quanto em suas nuances de sustentabilidade social, econômica e de busca de igualdade de gênero e indetitária para os moradores dos núcleos urbanos informais de baixa renda contemplados, sejam assentamentos precários, sejam conjuntos habitacionais.

Com a finalidade de trazer maiores elementos descritivos à equipe do eixo Regularização Fundiária do *Na Régua*, seus membros fizeram uma vistoria técnica em imóvel da comunidade da Mangueira que havia sido beneficiado com uma reforma habitacional, pela assistência técnica de engenheiro, pedreiro e arquiteta.

Tratou-se de imóvel de quatro pisos, em que reside uma família composta por três gerações. A edificação em questão era familiar, com apartamentos individualizados para cada membro da família (algumas quitinetes e outro apartamento mais amplo).

Conforme relato do engenheiro do Projeto (Dr. Vitor), os beneficiados daquela edificação haviam fornecido apenas o material de construção. Por outro lado, a equipe técnica forneceu a *expertise* da engenharia, da arquitetura, da assistência social e da técnica de construção. Além disso, a fiscalização da obra ficou a cargo da equipe técnica.

A edificação vistoriada com a equipe do eixo Regularização Fundiária do *Na Régua* é um modelo de sucesso de integração entre o morador da comunidade e o Projeto, pois, segundo a Assistente Social Verônica Cristina, a participação dos beneficiados no planejamento é que define o resultado das ações.

Fig. 16 – Membros dos Eixos ATHIS/Melhorias e Regularização Fundiária do Projeto Na Régua no Bairro da Mangueira, no Rio de Janeiro, em imóvel que recebeu ATHIS e Melhorias Habitacionais



Fonte: Arquivos NEPEC

Fig. 17 – Apresentação da Equipe ATHIS/Melhorias à Equipe de Regularização Fundiária do Projeto Na Régua no Bairro da Mangueira, no Rio de Janeiro



Fonte: Arquivos NEPEC

Pôde-se perceber que a comunidade da Mangueira já é relativamente urbanizada, porquanto foi contemplada com alguns projetos habitacionais no passado, como o Favela-Bairro e o Cimento Social. No entanto, as residências não são regularizadas e diversas moradias carecem bastante de reformas de infraestrutura, além de questões básicas atinentes à dignidade humana, tais como: falta de ventilação

adequada; ausência de meios de acesso facilitados de um cômodo para o outro; ausência de saneamento básico adequado; paredes com infiltrações ascendentes e descendentes e etc.

Além disso pesquisas mais avançadas junto à Municipalidade se fazem necessárias a fim de se verificar a questão fundiária na Mangueira e as suas possibilidades de regularização, primeiro, urbanísticas, depois, fundiário-titulatórias.

Além disso, pode-se verificar, naquela ordem de prioridades de regularização, que as inadequações habitacionais graves a princípio preferem à regularização registral stricto sensu, embora ambos os elementos componham, cada qual ao seu modo, o mesmo direito humano à moradia adequada.

Estes problemas estruturais de reforma (muitas vezes decorrentes da autoconstrução) ainda acarretam problemas acessórios à comunidade, como: doenças; proliferação de pragas; lixos nas vias públicas; conflitos de vizinhança etc.

Fig. 18 – Visita técnica do NEPEC à Comunidade da Mangueira com Moradores e demais Membros da Equipe Na Régua, com Paineis de Jambeiro ao fundo, sob a janela de Cartola e Dona Zica



Fonte: Arquivos Nepec

O Presidente da Associação de Moradores da Mangueira, na foto acima, com casaco rosa, franqueou acesso da Quadra da Escola de Samba à Coordenadora do Projeto, de quimono verde claro, que poderá utilizá-lo para Projetos Sociais do NEPEC, criando, assim, mais uma oportunidade de legado institucional desta Pesquisa e de futuras atividades extensionistas para os estudantes de Direito da graduação e da pós-graduação da UERJ junto à Comunidade da Mangueira, de modo a estender seu campus para além da Avenida Rei Pelé.

1.13.2 JACAREZINHO

As visitas técnica ao Jacarezinho ocorreram em agosto de 2022. Os pesquisadores do NEPEC foram ao bairro com transporte fornecido pela SEINFRA, com acompanhamento de um dos arquitetos coordenadores do projeto desenvolvido pelo governo do Estado no local.

A base do projeto, feita de contêineres, fica junto à unidade de polícia pacificadora próximo ao CIEP do bairro. No local também há uma praça com equipamentos para as crianças e um espaço para horta. Essa unidade fica de frente para o Rio Jacaré, sendo avistado mais ao fundo o conjunto habitacional da CEHAB no bairro. O projeto está sendo realizado na comunidade, diferindo, assim, da situação de Oswaldo Cruz.

O projeto em Jacarezinho conta com dois arquitetos, um engenheiro civil, duas assistentes sociais e 4 auxiliares que são moradores do bairro. O projeto está conferindo efetividade à Lei Federal n. 11888/2008 que estabeleceu **assistência técnica gratuita para a habitação para famílias de baixa renda.**

Recentemente, no estado do Rio de Janeiro, foi aprovado o Projeto de Lei 6269/22³, que aguarda sanção do governador e trata do tema e que pode ser considerado um dos produtos desta pesquisa, no sentido de criar para o Estado o poder-dever de sua concretização em relação aos núcleos urbanos informais de interesse social fluminenses, ainda mais em tempos de Mudanças Climáticas, nos quais os desastres serão necessariamente mais cruéis com aqueles que morarem em condições de maior vulnerabilidade e insegurança. A respeito do tema dos desastres, participamos da banca de pós-doutoramento de Maria Rita, na Linha de Pesquisa de Direito da Cidade. De fato, o inexorável não tem hora para chegar.

³ O projeto veio a redundar na Lei Estadual n. 9.861/2022, muito mais avançada do que a federal, e que passa a assegurar a regularização fundiária, a par da ATHIS e das melhorias habitacionais, também como direito subjetivo público, desde que preenchidos os requisitos de vulnerabilidade, inadequação e demais condições nela impostos: confira-se, ao menos, o art. 1º:

Art. 1º Fica assegurado às famílias de baixa renda, que possuam e residam em um único imóvel no Estado do Rio de Janeiro, há, pelo menos, três anos, o direito à assistência técnica de habitação de interesse social e à melhoria habitacional, pública e gratuita, para fins de elaboração de projeto e de acompanhamento da execução de obras de reforma, de ampliação, de requalificação ou regularização fundiária de seu domicílio, respeitada a competência municipal. (g.n.)

No Jacarezinho, diferente de Oswaldo Cruz, foi utilizado um censo realizado pela área da saúde para verificar a situação das famílias do local. Famílias que recebem até três salários mínimos e não possuíam banheiro adequado em suas casas foram beneficiadas com o projeto e a construção desse cômodo na residência. O total de famílias beneficiadas nesta etapa foram de, aproximadamente, 140 (cento e quarenta), o que coloca em perspectiva o trabalho da regularização urbanística, dando-se necessária primazia à **adequação habitacional** e criando-se, do ponto de vista doutrinário, uma espécie de escala de prioridade *regularizatória*, por assim dizer.

Quando realizada a visita, o projeto aguardava a licitação da empresa que faria as obras.

Outra vertente do projeto atende famílias que recebem até seis salários mínimos. Ela fornece a análise do arquiteto e do engenheiro para reformas que o morador pretende realizar. O morador procura o projeto, informa da vontade de realizar a reforma, os funcionários do projeto visitam o local e depois entregam um laudo com o *croqui* da edificação antes e depois da reforma, lista dos materiais necessários e as quantidades.

Essa modalidade do projeto não foi muito bem recebida pelos moradores, conforme relato dos bolsistas do projeto, pois eles queriam que o governo financiasse a obra e não apenas fornecesse o projeto. Uma estratégia utilizada pelos extensionistas para esclarecer os benefícios do projeto é informar que a planta que é entregue pode ser utilizada em uma futura ação de usucapião do imóvel. São realizados, aproximadamente, quarenta projetos por mês.

Apesar do pouco conhecimento e difusão da assistência técnica entre os moradores, esse serviço pode ser muito útil para a prevenção de desastres envolvendo o colapso de edificações autoconstruídas, como ocorreu neste ano de 2022 em Rio das Pedras, na cidade do Rio de Janeiro, evitando maiores transtornos para os vizinhos, órgãos da defesa civil e preservando a moradia das pessoas. **Além disso, a adequabilidade habitacional é um dos elementos que compõem o direito à moradia adequada.**

O serviço de assistência técnica também é relevante ao possibilitar a melhora da circulação do ar e da iluminação natural nos imóveis, que são ações diretamente ligadas à melhoria da saúde da comunidade, atuando assim no caráter preventivo do sistema de saúde pública, o que proporciona melhorias significativas para a população e diminuição de doenças alérgicas e de cunho respiratório.

Há hipóteses em que a atuação do projeto é vedada, como em áreas não edificantes, o que no Jacarezinho proíbe a atuação nos imóveis confrontantes à Rua do Rio, por não observarem a distância mínima do recurso hídrico, assim também com pretensões de avançar sobre local público e um caso singular em que imóveis do Jacarezinho foram desapropriados para a construção de via pública.

Depois que os pesquisadores do NEPEC se aclimataram com a equipe do Jacarezinho, eles os acompanharam em uma visita técnica no interior da comunidade. A moradora queria fazer uma nova escada na sua casa e os arquitetos estavam analisando as medidas *in loco*. O local é densamente povoado e sofreu forte expansão horizontal, tendo edifícios de três e quatro andares e até mais e em muitos locais da parte alta só é possível chegar através de vielas estreitas e íngremes. Apesar disso, não há falta de água.

Embora os moradores reclamem da falta de espaços públicos, notamos diversos locais desse tipo na comunidade, inclusive sendo utilizados por serviços públicos voltados para criança e jovens e também de alimentação dos mais vulneráveis.

Mesmo dentro da comunidade não existe uma uniformidade quanto à situação social; próximo à linha do trem, já beirando o Jacarezinho, observamos um dos locais mais pobres com edificações rudimentares feitas de madeira.

Em relação à questão ambiental, a comunidade é extremamente impermeabilizada, sendo possível observar umas poucas árvores aqui e ali. Apesar disso, chamou a atenção da equipe do NEPEC um viveiro público na parte alta da comunidade com certa diversidade de animais: pássaros, coelhos, porquinhos da índia e jabuti. Todos bem cuidados e alimentados num espaço bem limpo. Havia uma placa que dizia que o local era um espaço de preservação da comunidade.

Abaixo, as fotos da vistoria supracitada:

Fig. 19 – Vistoria técnica com integrantes do Projeto na Régua e Nepec no Jacarezinho



Fonte: Arquivos NEPEC

Fig. 20 – Ortofoto de parte da Comunidade do Jacarezinho



Planta Fonte: Arquivos NEPEC

O Urbanismo Social trata a Política Urbana como um instrumento de profunda transformação da política social. Numa realidade similar à do Brasil – e da América Latina em geral – a Colômbia vem modificando, nos últimos vinte anos, a realidade urbana de cidades e assentamentos precários com os de Medellín graças à adoção do Urbanismo Social.

Exemplo eloquente é a o **Parque Biblioteca Espanha**, localizado na cidade de Medellín, com seus três prédios imponentes no meio da favela, a chamar a atenção para o equipamento público cultural e educativo .

“Entre a estação – a segunda intermediária – e a biblioteca há um conjunto de pequenos espaços públicos com mobiliário urbano e playground para crianças, amplamente utilizados. O equipamento – também conhecido como **Biblioteca de Santo Domingo** – foi o projeto premiado na última edição da BIAU, ocorrida em Lisboa no ano de 2008, e que foi motivo de polêmica no portal Vitruvius.

Vista lá debaixo, a biblioteca é monumental, com suas três peças que brotam de embasamento único se assemelhando a rochas lapidadas; sua cor escura a distingue mais ainda das construções lindas, construídas em tijolos de cor mais vibrante. Vista de perto, a biblioteca surpreende por vários motivos: tem um porte menor do que o esperado e se relaciona muito bem na escala, na forma e na coloração com as edificações próximas; seu interior, com espaços pequenos, abriga equipamentos e mobiliário adequados e bem desenhados; escadas, corrimões, detalhes em geral, tudo denota a qualidade da construção. E em um virtuosismo formal nos espera: aberturas retangulares e inclinadas abre a paisagem local para o interior, abrindo a percepção a consciência permanente do local da implantação da edificação.” (GUERRA, 2010)

“Trata-se de intervenções que não são meramente arquitetônicas ou de cunho social, mas, também, político”. (MONTANER; MUXÍ, 2021) E neste sentido que os autores (idem, pp. 52;54) arquitetos e urbanistas espanhóis defendem a feminização feminista da política:

**Em relação à feminização da política, e possível falar dos processos complementares: o primeiro é a presença paritária das mulheres como representantes, como um direito imprescindível e complementar ao direito do voto; o passo seguinte é que seja realizada uma política feminista, baseada em valores, meios e objetivos muito diferentes dos convencionais. Trata-se da feminização feminista da política.
(...)**

A entrada gradual das mulheres na política, especialmente na esfera municipal, com as múltiplas experiências em diversas cidades, está trazendo uma forte mudança nos valores e nas prioridades das políticas públicas e, entre elas, a política urbana.

Não à toa a **ODS N. 05 da Agenda Urbana 2030 da ONU preconiza a igualdade de gênero entre homens e mulheres mediante ações positivas a favor das mulheres.**

Por sua vez, Nancy Fraser⁴ preconiza que não basta o discurso feminista dos anos setenta, de uma igualdade de salários entre homens e mulheres que mantenha a ordem social tal qual ela está, ou seja, sem que se mudem as estruturas sociais nas quais os preconceitos e as grandes diferenças sociais se assentam, **de modo que uma biblioteca que privilegie autoras mulheres, que adote uma política de gênero e um equipamento cultural em meio à escassez de cultura e à sobra de violência urbana com homenagem a uma poetisa negra, pobre, favelada e oprimida, esta, sim, é uma política de gênero revolucionária e própria a um planejamento urbano social emancipatório dentro de um programa de regularização fundiária plena que pense a mulher com autonomia e capacidade de ser não só a provedora do lar, mas a criadora do seu próprio destino e daqueles que dela dependem.**

São Carolinas de Jesus, Coras Coralinas, que nasceram ali, ou Evas Furnaris, Marinas Colassantis ou tantas outras que somente nasceram em lugares diferentes, mas que podem proporcionar a suas leitoras e leitores a mesma capacidade de ir além ...

No dia 06 de setembro de 2022, foi inaugurada, na Comunidade do **Jacarezinho**, Zona Norte da Cidade do Rio de Janeiro, a **Sala de Leitura Carolina Maria de Jesus**, em homenagem a Carolina Maria de Jesus, que é reconhecida internacionalmente como escritora e poetisa.

Carolina Maria de Jesus foi, em meados do século passado, catadora de papel e moradora do Morro do Canindé, em São Paulo. Suas obras são marcadas pela simplicidade textual e franqueza em transmitir a dura realidade em que vivia.

⁴ “Segundo Nancy Fraser (2003), teórica crítica feminista norte-americana, o discurso feminista deve se preocupar menos com igualdade de salários e ocupação de postos em paridade de armas com os homens e mais com o discurso e a prática inclusivas. Trata-se de contar com a inclusão de minorias raciais, de lutas identitárias, de agendas diferentes, de acolher também os que sofrem de “masculinidades tóxicas”, para dentro, solidariamente, de uma mesma disputa por espaço plural, **sob pena de as vitórias se restringirem a um grupo seletivo e exclusivo, sem atingir as estruturas sobre as quais as discriminações das minorias se assentam – e se incrustam.**” (CORREIA, Arícia Fernandes. THÊMIS - A DEUSA DA JUSTIÇA: FEMININA, SÓ NO NOME: desigualdade de gênero no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. In: SOARES, Inês Virgínia. PIOVESAN, Flávia. e RABELO, Cecília Nunes. (Orgs). **Mulheres, Direito e Protagonismo Cultural**. Coimbra: Almedina, 2022- grifos originais)

A sala de leitura em questão possui cerca de duzentos títulos e é composta apenas por livros escritos por mulheres. Em entrevista ao site eletrônico 96.5 Tupi.fm⁵, o pesquisador Allan Borges, que estava presente no evento, comentou que o objetivo da inauguração da sala é promover o acesso das mulheres à literatura, à cultura e à arte, os quais são elementos importantes para a construção da autonomia e da emancipação.

Segundo o **1º Censo de Inadequação Habitacional de Favelas do Estado do Rio de Janeiro** (Estado, Censo, 2021), consta que mais de 70% das mulheres chefes de família da respectiva Amostra estão em uma situação de extrema pobreza. Nesse sentido, vale ressaltar que a criação da **Sala de Leitura Carolina Maria de Jesus** compõe o conjunto de ações direcionadas a essas mulheres.

Fig. 21 - A Coordenadora Geral Arícia Correia e a Coordenadora de Regularização deste Eixo, Deise Silva, com os Membros dos Eixos ATHIS e Melhorias do Projeto Na Régua e do Projeto Assistência nas Reformas na Inauguração da Sala de Leitura Maria Carolina de Jesus no Jacarezinho, no Rio de Janeiro



Fonte: Arquivos NEPEC

Também se colheu a oportunidade para uma visita técnica ao escritório do *Na Régua* no Conjunto Habitacional junto ao Jacarezinho, entre cujas instalações se encontram trabalhos realizados junto às crianças do condomínio e a reprodução de seu modo de viver, outro elemento que pode ser considerado de relevância, na pesquisa, sobre a constituição do próprio direito à moradia adequada a partir da tutela dos direitos da criança e do adolescente.

⁵ Disponível em: [Jacarezinho ganha sala de leitura voltada ao público feminino com livros escritos por mulheres - Super Rádio Tupi](#). Acesso em 22 set. 2022.

Fig. 22 - Arícia Correia em visita técnica na Quadra de Lazer do Conjunto Habitacional do Jacarezinho, em frente ao Mural de Jambéiro



Fonte: Arquivo NEPEC

(1.14) ORGANIZAÇÃO DE COLETÂNEAS DE ARTIGOS

- CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) *Coletânea 30 Anos de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro: Institutas, 2022.
- _____. (Org.) *Moradia de Direito: Projeto Na Régua*. Vol. 2. Rio de Janeiro: Institutas, 2022.
- _____. (Org.) *Moradia de Direito: Projeto Na Régua*. Vol. 1. Rio de Janeiro: Institutas, 2022.

Os livros *Moradia de Direito* são formados por artigos derivados das discussões e casos concretos ocorridos durante a pesquisa, salvo algumas encomendas especiais. São 48 artigos, 37 autores e mais de mil páginas distribuídas em dois densos volumes.

(1.15) CAPÍTULOS DE LIVROS

- CORREIA, Arícia Fernandes. e FARIAS, Talden. _____ In: BRAZ, Laura Cecília. e LIMA, Raphael Leal R. **Direito Ambiental e Animal**: novas perspectivas. Bahia: Mente Aberta, 2022.
- FARIAS, Talden; CORREIA, ARÍCIA FERNANDES . Regime jurídico dos consórcios públicos ambientais. In: Talden Farias. (Org.). **10 anos da Lei Complementar 140**: desafios e perspectivas. 1ed. Rio de Janeiro: Meraki, 2022, v. 1, p. 753-784.

E muito mais !!!

(1.16) PUBLICAÇÃO DE ARTIGOS

Pode-se citar os seguintes:

- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *As mulheres e o tráfico de drogas: o papel do Estado e do registro de imóveis*, **Migalhas de Peso**, 26 de janeiro de 2023, às 09h34.
- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *As mulheres e o tráfico de drogas: o papel do Estado e do registro de imóveis*, **Portal Anoreg SP**, 26 de janeiro de 2023.
- PAGANI, Vitória Dal-Ri; CORREIA, Arícia Fernandes. *Regularização fundiária plena: uma reinterpretção através da teoria do reconhecimento de Nancy Fraser*, **Revista Quaestio Iuris**, v. 15, n. 1, p. 149-170, 2022
- DIAS, Matheus Corrêa Lima de Aguiar; SENRA, Igor Martins. *OUC PORTO MARAVILHA: em que medida os gestores públicos estão vinculados aos instrumentos de política urbana*, Pôster apresentado no **XI ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI**; DIREITOS SOCIAIS, CONSTITUIÇÃO E DEMOCRACIA NA AMÉRICA LATINA. 2022, out, 13-15, Santiago, Chile.
- CORREIA, Arícia Fernandes; MARTINS, Robson. *A cidade inteligente e sustentável: o exemplo da Smart City Laguna*, **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 8, n. 14, p. 67-82, jan./jun. 2022
- CALIL, Mario Lúcio Garcez; MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *Regularização Fundiária Urbana como concretização do Direito à Moradia*, **Urban land regularization as the realization of the right to housing. RDC - Rev. Dir. Cid.**, Rio de Janeiro, Vol. 14, N.04., 2022, p. 2366-2393. M DOI: 10.12957/rdc.2022.57829 | ISSN 2317-7721
- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *A injustiça epistêmica e as pessoas com visão monocular*, **CONJUR**, publicado em 4 de maio de 2022, 16h12.
- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *Acesso dos idosos e hipervulneráveis à Reurb nas serventias extrajudiciais*, **CONJUR**, publicado em 27 de abril de 2022, 19h10.
- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *Tema 942 do STF e a atividade penosa de servidores em fronteiras*, **CONJUR**, publicado em 26 de junho de 2022, 17h06.

- MARTINS, Érika Silvana Saquetti; MARTINS, Robson Martins. *Adjudicação compulsória inversa e as serventias de registros de imóveis*. **CONJUR**, publicado em 15 de julho de 2022, 18h07.

- CORREIA, Arícia Fernandes; MARTINS, Robson; MARTINS, Érika Silvana Saquetti. *O contexto das mulheres, as cidades, o tráfico de drogas e os relacionamentos amorosos: o papel do Registro de Imóveis como forma de amenizar tal sofrimento*, **Revista de Direito Notarial do Brasil**, Seção São Paulo, v.4 n. , p. 165. Jul-Dez 2022. ISSN (eletrônico) 2675-9101.

- CORREIA, Arícia Fernandes. SOARES, Inês Virginia. ORTIZ, Luciana. *Entre a gentileza e a hostilidade: Lei Padre Lancellotti combate higienismo atroz na política urbana*, Opinião, **Folha de São Paulo**, 19 Dez. 2022.

(1.17) Cadastramento da Pesquisa junto ao Departamento de Extensão da Pró-Reitoria de Extensão e Cultura – DEPEXT

- Em 2021, logrou-se aprovar o Projeto de Pesquisa, mediante concurso derivado do devido Edital de Seleção, junto ao Departamento de Extensão da Pró-Reitoria de Extensão e Cultura – DEPEXT.

Em 22/03/2022, o **Projeto Moradia de Direito** foi cadastrado como curso de extensão, junto ao Departamento de Extensão da UERJ (DEPEXT), sob o número de cadastro 6811, junto ao devido Plano de Trabalho.

A ação de extensão ficou válida até o dia 09/12/2022, quando se iniciou o período de recadastramento dos projetos de extensão, recebendo a situação “**Ação Aprovada com Relatório Encerrado na 1ª Etapa**”.

No dia 09/12/2022, a equipe do NEPEC submeteu a documentação necessária para o **recadastramento** do grupo de pesquisa por meio de inscrição no sistema SIEXT, do Departamento de Extensão (DEPEXT) da UERJ.

Preencheu-se o formulário de Cadastro de Projetos de Extensão, disponível no endereço eletrônico <https://www.sistemasextensao.uerj.br/siext>, conforme Edital de Seleção 78 (42161761) SEI-260007/040573/2022, apresentando relatório de atividades de 2022 e plano de trabalho de 2023.

Acerca das atividades de 2022, descreveram-se os objetivos, impacto na formação do estudante (técnico-científica, pessoal e social), impacto social pela ação transformadora sobre o tema/problema que constitui o seu objeto de ação, o impacto sobre a produção e difusão de novos conhecimentos e metodologias, os produtos, publicações, cursos e eventos derivados da atividade e divulgação das atividades do

projeto em eventos internos e/ou externos à UERJ, assim como se o fez em relação ao ano de 2023.

(1.18) PARTICIPAÇÃO DA UERJ SEM MUROS 2022

No ano de 2022, ocorreu a **24ª Mostra de Extensão, no âmbito da 31ª UERJ Sem Muros (USM)**. A USM é um grande evento que mobiliza toda a Universidade em prol de um objetivo comum: apresentar à sociedade a produção acadêmica realizada nas diversas áreas do conhecimento, envolvendo ensino, pesquisa, extensão e cultura.

Nesse sentido, o NEPEC fez a inscrição no evento UERJ Sem Muros no dia 30/09/2022 na modalidade presencial, porém recebeu um *e-mail* do Departamento de Extensão (DEPEXT) informando que, devido ao grande número de propostas recebidas, seria possível apenas a inscrição para envio de vídeos.

Dessa forma, o NEPEC enviou o vídeo <https://www.youtube.com/watch?v=pEA4mc19PV0>, composto por uma breve apresentação do expositor, objetivos do projeto e comunidade-alvo, atividades realizadas e importância para a comunidade uerjiana e externa à UERJ, próximas etapas do projeto, atividades a serem realizadas e resultados almejados no futuro.

Tal vídeo foi publicado no *site* do DEPEXT, no Centro Setorial de Ciências Sociais, vide imagem abaixo:

Fig. 24 - vídeo apresentado pelo pesquisador Matheus Dias



Fonte: @nepecidade

2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DA REGULARIZAÇÃO FISCAL: INOVAÇÃO JURÍDICA VIA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA E MEDIAÇÃO TRIBUTÁRIA

'Conceito': Em sede de juízo único, a regularização fundiária muitas vezes pode ocorrer através da regularização fiscal – e vice-versa, como na hipótese da adjudicação compulsória inversa (MARTINS, 2021) requerida pelas Companhias de Habitação em face dos mutuários com dívidas já quitadas (UERJ, NEPEC, 2021) – mas cuja falta de transferência da titularidade impõe às estatais arcar com a dívida fiscal *propter rem* – ou, o que é inovador e benfazejo, mediante mediação tributária, para qual convergem os interesses de todas as partes da relação jurídica de uma possível ação de execução fiscal, cujo possuidor não deixa de ser um contribuinte necessário passível de inclusão no polo passivo: o deste, em regularizar registralmente sua posse/propriedade (sendo invariavelmente beneficiário de isenção fiscal, em razão do valor do imóvel) (CORREIA, 2019); da companhia de habitação, em regularizar sua carteira imobiliária e resolver seu passivo tributário; do MRJ, em fazer coincidir o proprietário registral com o possuidor do imóvel, regularizando seu cadastro de IPTU; e da Justiça; extinguindo execuções fiscais de baixo valor, cujo custo de emulação da máquina jurisdicional e administrativa não compensam a vantagem a ser auferida, tampouco logram a justiça social que só o reconhecimento da regularização fundiária em nome do morador, titular da isenção fiscal, assegura

DIAGNÓSTICO:

R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) em nome da CEHAB em volume de Execuções Fiscais somente na Capital, nas ações movidas pelo Município do Rio de Janeiro, a despeito de quitados por seus moradores-mutuários-cessionários (fonte: Relatório interno CEHAB/Diretoria de Operações/Relatório Trimestral I/Moradia de Direito, de outubro de 2021)

Repercussão Geral no Agravo em Recurso Extraordinário n. 1289782/SP: Tema 1122. O recurso trata da imunidade tributária recíproca em favor de sociedade de economia mista prestadora de serviço público relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda. Assim, se discute à luz dos artigos 150, VI, a, § 2º e § 3º, e 173, § 2º da Constituição Federal a regra da imunidade tributária recíproca considerando-se a situação concreta de viabilização do direito de moradia às famílias de baixa renda, executada por sociedade de economia mista prestadora de serviço público essencial, cuja participação societária pertence quase que integralmente ao Estado (Companhias de Habitação dos Estados).

META: estudos de caso acerca da:

- (i) viabilidade de procedimentos jurídicos de regularização fundiária através da execução fiscal e
- (ii) de concomitante mitigação da dívida tributária,
- (iii) sem prejuízo ao Erário Municipal,
 - (iii.i) seja pelo reconhecimento de imunidade das companhias de habitação pelo STF em sede de recurso extraordinário com repercussão geral, já posta em juízo,
 - (iii.ii) seja em razão de prescrição, originária ou recorrente

PRODUTOS:

2.1 PESQUISA DE CAMPO

- reunião de todas as Execuções Fiscais movidas em face da CEHAB junto ao Cartório da 12ª Vara de Fazenda Pública, mediante diligências junto à Sua Exa., a Juíza Titular, de forma a que a decisão vinculante seja homogênea;

2.2 PETIÇÃO DE AMICUS CURIAE

- tentativa de atuação de Pesquisadores como **Amicus Curiae** junto ao STF, não assinada pela Coordenadora, por impedimento, mas reportada, por dever de ofício, ao i. Procurador-Geral, Dr. Daniel Bucar, que concordou com um projeto-piloto para a tentativa de mediação coletiva com um conjunto habitacional, de até cem execuções fiscais, que sirva de amostra, numa próxima etapa da pesquisa, desde que se conte, também, com *placet* da Dra. Katia Torres, Titular da 12ª Vara de Execuções Fiscais do TJ/RJ, de modo a se tentar colocar em prática a regularização fundiária pela via da mediação tributária, numa forma inovadora de fazer Direito;

2.3 PROPOSTA DE MEDIAÇÃO COLETIVA JUNTO AO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

- proposta de mediação coletiva junto à Procuradoria Geral do Município, representando o Município do Rio de Janeiro, a ser apresentada também à CEHAB, **preferindo-se a mediação à adjudicação compulsória inversa imposta unilateralmente pelo juízo**, no bojo de execuções fiscais;

Com efeito, os (atuais) possuidores (uma vez que a CEHAB remanesce como proprietária dos imóveis, em face de quem as dívidas fiscais são cobradas) também são contribuintes e podem ser considerados litisconsortes passivos necessários, sendo "chamados" à ação para fins de regularização no bojo da execução, mediante transação tributária "atípica", nem que os processos sejam levados à Câmara de Mediação do TJ/RJ ou que sejam estendidos poderes, via Corregedoria, à juíza da VEF, aquilo que, numa mediação coletiva, atenda ao interesse de todos e seja melhor para as partes (Fazenda Municipal, companhia de habitação estadual, morador e Justiça), o que só um projeto-piloto futuro, começando com um conjunto habitacional de amostra, tal qual tratado com o i. Procurador-Geral do Município do Rio de Janeiro e a ser submetido à apreciação do TJ/RJ, com poucas unidades, poderá melhor dizer, enquanto possível desdobramento desta pesquisa, a exemplo da experiência do que ocorre no TJ/RS, em relação à Comarca de Tramandaí, cuja juíza, Laura Ullman será convidada especial do Fórum de Direito da Cidade, da Escola da Magistratura, do

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Presidente o Desembargador – e também Professor da UERJ – Dr. Marcos Alcino.

Do contrário, a simples extinção das execuções fiscais – muitas delas das quais resultaram a penhora de imóveis – fará remanescer a irregularidade fiscal, perdendo-se uma “janela de oportunidade” e deixando o Direito de inovar, para resolver. Para uma síntese dos argumentos, principalmente de ordem processual, juridicamente contrários à proposta, confira-se: **NEPEC NOS CIRCUITOS URBANOS ONU 2022**, apresentado pormenorizadamente no item 1.8 deste **Relatório Especial sintético** e no vídeo lá apontado, na íntegra.

2.4 PRODUÇÃO ACADÊMICA

- farta produção acadêmica a respeito do tema da possibilidade inovadora de regularização fundiária através da via fiscal, via adjudicação compulsória inversa (nos juízos universais) ou transação tributária (quando possível a mediação)

Pode-se conferir a produção acadêmica nesta seara através de(a):

- publicação de inúmeros **artigos jurídicos** acerca do tema ao longo da pesquisa;
- banca de qualificação de doutoramento de um dos Pesquisadores, anunciada no *Relatório Trimestral I* desta Pesquisa, antes de a **adjudicação compulsória inversa** ter sido positivada, mediante alteração na Lei de Registros Públicos Brasileiras, como procedimento jurídico extrajudicial;
- **estágio voluntário** de dois Pesquisadores Nepec junto ao juízo da Dra. Laura Ullman, em Tramandaí, TJ/RS, durante duas semanas alternadas no tempo, em 2022;
- **bate papo jurídico Nepec** com a Dra. Laura Ullman, o Corregedor de Justiça do TJ/RS, PGM do Município de Tramandaí, Registradores do Registro de Imóveis da localidade e equipe acadêmica da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, que lidam com estudos geodésicos e das questões relativas à análise de solo e estudo fundiário para fins de regularização das terras gaúchas, tanto de interesse social, quanto de interesse específico.

A Parte IV do Vol I. da obra Moradia de Direito, da editora Institutas, publicada em 2022, da qual se tratará mais adiante, apresenta o seguinte título e os Capítulos e Autores-Pesquisadores deste Projeto enunciados a seguir:

Parte IV – Regularização fiscal de tributos reais e mediação fundiária como vias de regularização fundiária urbana:

Capítulo 13: O direito de moradia e as questões tributárias de Carolyne Ribeiro, Jéssica Fernandes Silva e Igor Martins Senra;

Capítulo 14: Prescrição originária, intercorrente e a discussão sobre a possibilidade de imunidade tributária de Eric Santos Andrade, Raphael Eyer Soares de Paiva e Matheus Corrêa Lima de Aguiar Dias;

Capítulo 15: Regularização fiscal: um estudo a partir dos Conjuntos Habitacionais Pio XII e Oswaldo Cruz de Eric Santos Andrade e Matheus Corrêa Lima de Aguiar Dias e

Capítulo 16: 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 de Carolyne Ribeiro e Érika Silvana Saquetti Martins.

2.5 ESTUDOS DE CASO

- realização de estudos de casos nos **Conjuntos Habitacionais Pio XII e Oswaldo Cruz**, com tabulação dos dados, envio de Nota Técnica à CEHAB, tratativas com a Procuradoria da Dívida Ativa e com a 12ª Vara de Execuções Fiscais do TJ/RJ, além de Petição de *Amicus Curiae* em Recurso Extraordinário com Repercussão Geral perante o STF (esta não assinada pela Coordenadora, por conflito de interesses, mas pessoalmente reportada ao i. Procurador-Geral)

- verificação de possível prescrição intercorrente em execuções fiscais movidas em relação aos imóveis do Condomínio Pio XII e, em especial, do Oswaldo Cruz e, portanto, em matéria de ordem pública, mas cujos processos se encontram suspensos em razão da admissão da aludida repercussão geral em recurso extraordinário-mãe;

- possibilidade de recuperação do crédito fiscal doravante, pelo MRJ, mediante regularização cadastral do devido titular do tributo, evitando-se a nulidade das citações em nome da CEHAB, mas recebidas pelos terceiros, efetivos moradores dos imóveis prometidos à venda/cedidos a terceiros;

- debate sobre o cabimento de mediação coletiva entre os envolvidos, conforme proposta já esboçada.

2.5 ELABORAÇÃO DE NOTAS TÉCNICAS

- elaboração de **Nota Técnica** pela **Sublinha de Pesquisa de Regularização Fiscal** da Pesquisa Moradia de Direito, enviada ao Jurídico da CEHAB

- Notas Técnicas e Encontros com o Departamento Jurídico da CEHAB;

2.6 DIÁLOGOS COM A PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA

- diálogos entre o NEPEC e a PGM, em especial, com a Procuradoria da Dívida Ativa

- tratativas pessoais e virtuais com o Procurador-Chefe da Dívida Ativa;

- participação do i. Procurador-Chefe da PG/PDA nos Circuitos Urbanos ONU 2022, com as ponderações/oposições da Urbe Carioca acerca do valimento da Execução Fiscal para a proposta apresentada, haja vista os limites da competência do juízo, num primeiro momento

2.7 NEPEC NOS CIRCUITOS URBANOS ONU-HABITAT 2022

- apresentações da pesquisa e dos trabalhos de campo pelo Grupo em trabalho selecionado para os **CIRCUITOS URBANOS 2022 DA ONU HABITAT**, com participação especial do Procurador-Chefe da Procuradoria da Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro;

A apresentação do **NEPEC NOS CIRCUITOS URBANOS ONU 2022** consta pormenorizadamente descrita no item 1.8 deste **Relatório Especial sintético** e no vídeo lá apontado, na íntegra.

3 BATE-PAPOS JURÍDICOS

3.1 BATE PAPO JURIDICO 1: Mediação

Palestrante: Luísa Botrel



3.2 BATE PAPO JURIDICO 2: com a Juíza de Direito de Tramandaí, Dra. Laura Ullmann e Equipe Multidisciplinar



3.3. BATE PAPO JURIDICO 3: com a Procurado do Município de Porto Alegre, Dra. Vanêsc 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 Sussekind, num trabalho de extensão junto ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul; (ii) uma das sementes para a criação de um Grupo de Pesquisas interinstitucional junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que contaria com apoio do Prof. Marcos Alcino; e a (iii) finalização da Minuta de Regulamentação da *Reurb.* de natureza mais procedimental que contudística – ou mesmo sua prescindibilidade –, 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.

3.4 BATE PAPO JURIDICO IV: Assistência Social e Direitos Conexos dos Conjuntos Habitacionais Fluminenses

No dia 17/03/2022, às 19:20 horas, deu-se início ao bate-papo Nepec com a coordenadora geral da equipe de assistência social Verônica (SEINFRA) junto com a equipe do NEPEC/UERJ.

No bate-papo jurídico a coordenadora fez apresentação do programa habitacional de interesse social do Estado do Rio de Janeiro – Casa da Gente. O debate centrou-se na discussão da reforma dos conjuntos habitacionais e o trabalho social desenvolvidos pelos assistentes sociais, bem como direitos conexos.

A apresentação buscou abordar os requisitos para os conjuntos/condomínios habitacionais serem reformados/requalificados.

O objetivo do projeto está em proporcionar acessibilidade para idosos e de pessoas com deficiência; simular o desenvolvimento econômico local; analisar a geração de renda local; contribuir para a conservação dos espaços comuns por meio da educação ambiental; realização e obras e sensibilização acerca de questões de preservação ambiental e de sustentabilidade; reformar as habitações destinadas a famílias atendidas pela política de habitação de interesse social de Estado e realizar direitos conexos, entre os quais, o de regularização fundiária, conforme ato normativo que rege o Programa Casa da Gente.

Os resultados esperados e apresentados foram: a) melhoria na qualidade de vida da população; b) revitalização e urbanismo; c) acessibilidade para idosos e pessoas com deficiência; d) inclusão social; e) desenvolvimento socioeconômico local; f) segurança; g) espaço de lazer e de convivência para os moradores, sem falar do tema relativo à regularização fundiária.

Os instrumentos debatidos pela coordenadora foram 03 (três): 1) a realização de trabalho social no período de 12 meses para a execução e avaliação das necessidades de reformas; 2) promover a sensibilização e conscientização com relação à importância da conservação e manutenção das áreas e sistemas comuns do conjunto habitacional; 3) articular as redes de serviços públicos para inserção das famílias e/ou seus integrantes caso sejam verificadas lacunas na viabilização de direito e serviços.

No total, em números, foram discutidos o número de 27 conjuntos habitacionais; 12.725 unidade habitacionais; população aproximada de 38.175; dentro do prazo de trabalho social de 12 meses.

O trabalho social segue as etapas para o diagnóstico, a saber: 1) seleção da equipe; 2) capacitação da equipe; 3) mobilização local; 4) aplicação do questionário; 5) tabulação dos dados; 6) elaboração dos relatórios técnicos de perfil.

O conjunto Habitacional Oswaldo Cruz é do ano de 1960, com um total de 27 blocos e 1.080 unidades habitacionais.

O resultado do diagnóstico foi de que a maioria das famílias tem renda que varia entre 1 a 3 salários mínimos. 11% dos entrevistados declararam não receber renda. A maior parte dos participantes recebem auxílio assistencial, bolsa família e benefício de prestação continuada.

A temporalidade na moradia pode demonstrar o sentimento de pertencimento que perpassa o dia a dia dos moradores. A sistematização dos dados demonstrou que a maioria dos moradores reside há mais de 40 anos no condomínio (25%), seguidos daqueles que declaram residir entre 11 a 30 anos (44%), já os moradores que apontaram domicílio no residencial até 10 anos totalizaram (17%) e (14%) referiram residir entre 31 e 40 anos no local.

Em conclusão, a coordenadora explicou que esse cenário indica que a grande parcela dos moradores participantes da pesquisa presumivelmente são os primeiros moradores do conjunto habitacional.

Apresentaram-se informações quanto à média de faixa de renda, percentual de cada gênero, número de unidades habitacionais, média da quantidade de moradores por apartamento, entre outras. Após a apresentação, houve um momento de perguntas e respostas. Nesse sentido, o bate-papo jurídico foi de grande valia, uma vez que a equipe entrou em campo no local no mês seguinte, em abril de 2022, já munido de informações básicas.

4 COLETÂNEAS DE ARTIGOS MULTIDISCIPLINARES

- Do Projeto redundaram duas coletâneas de artigos multidisciplinares intitulados: **MORADIA DE DIREITO: Projeto Na Régua – Vols. 1 e 2. Rio de Janeiro: Institutos, 2022.**

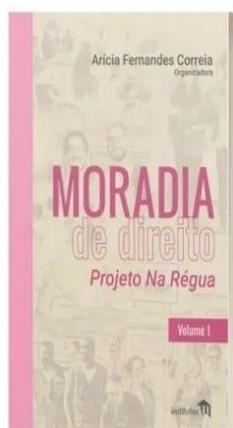
São 48 artigos, de 39 autores, de áreas que vão do Direito à Arquitetura e o Urbanismo e de alunos: da graduação a estagiários de pós-doutorado.

Cuida-se não só de Regularização Fundiária em sentido estrito e lato, mas também de sua conexão com o Direito Civil, o Direito Registrário, o Direito Constitucional, o papel Extensionista da Universidade Pública e muito mais.

Para se ter uma ideia dessa pluralidade de temas tratados ao longo da pesquisa, confira-se:

Figs. 23 e 24 – Capas dos livros Moradia de Direito: Projeto Na Régua – vols. 1 e 2

Moradia de Direito - Projeto Na Régua Volume 1



Sinopse: A obra trata do tema da regularização fundiária plena visando à efetivação do direito social de moradia digna. Assim são analisados contextos específicos desse assunto como a regularização fundiária de loteamentos e conjuntos habitacionais, a regularização urbanística através de melhorias habitacionais e assistência técnica popular, a regularização fiscal, a mediação de conflitos fundiários, as cidades e favelas inteligentes, os contratos imobiliários e o regime jurídico das Companhias de Habitação Popular. São textos que buscam o melhoramento da qualidade de vida das pessoas nas cidades, dando primazia à inclusão, à regularização da informalidade em sentido amplo e ao bem estar coletivo.





fonte: @nepecidade

4.1 CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) MORADIA DE DIREITO: Projeto Na Régua – Vols. 1 . Rio de Janeiro: Institutos, 2022.

SUMÁRIO

Prefácio: Por um necessário choque de realidade nos saberes encastelados das universidades públicas. Cláudia Gonçalves.

Apresentação. Arícia Fernandes Correia.

Parte I – Direito à cidade e à regularização fundiária

Capítulo 01: Considerações sobre o estatuto da cidade: balanços, desafios e o trato da regularização fundiária. Arícia Fernandes Correia & Talden Farias

Capítulo 02: REURB-S: inadequação da regularização jurídica desconectada de projeto integrado de promoção humana e urbana. Patrícia Gazola

Capítulo 03: A importância da (re)afirmação da autonomia da posse para a regularização das moradias populares na cidade do Rio de Janeiro. Daniele Aparecida Carneiro Fernandes & Marcelo Antônio Parintins Masó Lopes

Capítulo 04: A lei federal n. 13.465/2017 e a nova sistemática da regularização fundiária. Arícia Fernandes Correia & Rafael da Mota Mendonça

Parte II – Política habitacional e regularização fundiária em conjuntos habitacionais

Capítulo 05: A questão habitacional no Rio de Janeiro: histórico de um processo, quadro atual e discussão de alternativas. Beatriz Fernandes Coelho Gomes

Capítulo 06: Os conjuntos habitacionais no Brasil e a regularização fundiária urbana. Giselle Maria Custódio Cardoso

Capítulo 07: Regularização de loteamentos de imóveis da CEHAB-RJ. Andreia Marinho Igayara Ziotto, Robson Martins & Érika Silvana Saquetti Martins

Capítulo 08: Da norma jurídica ao senso comunitário: como a regularização de conjuntos habitacionais transcende a mera formalização. Carmem Matos, Vitória Dal-Ri Pagani & Lucas Fogaça

Capítulo 09: Direito à moradia: os entraves para a efetivação da regularização fundiária na experiência da CEHAB-RJ. Deise Aparecida Barbosa da Silva & Verônica Cristina de Oliveira dos Santos

Parte III – Regularização urbanística e melhorias habitacionais.

Capítulo 10: Melhorias habitacionais e assistência técnica popular: facetas da regularização urbanística. Arícia Fernandes Correia, Allan Borges & Rafael da Mota Mendonça

Capítulo 11: Melhorias habitacionais: políticas de habitação e recomendações do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Eric Santos Andrade

Capítulo 12: Trabalho técnico social em habitação de interesse social: perspectivas e apontamentos sobre a atuação da equipe técnica social do Projeto "Na Régua". Amanda Neder, Lais Olimpio & Renato Claudio dos Santos

Parte IV – Regularização fiscal de tributos reais e mediação fundiária como vias de regularização fundiária urbana.

Capítulo 13: O direito de moradia e as questões tributárias. Carolyne Ribeiro, Jéssica Fernandes Silva & Igor Martins Senra

Capítulo 14: Prescrição originária, intercorrente e a discussão sobre a possibilidade de imunidade tributária. Eric Santos Andrade, Raphael Eyer Soares de Paiva & Matheus Corrêa Lima de Aguiar Dias

Capítulo 15: Regularização fiscal: um estudo a partir dos Conjuntos Habitacionais Pio XII e Oswaldo Cruz. Eric Santos Andrade & Matheus Corrêa Lima de Aguiar Dias

Capítulo 16: 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. Carolyne Ribeiro & Érika Silvana Saquetti Martins

Parte V – Cidades inteligentes, favelas inteligentes e inovação

Capítulo 17: Smart City e regulação comportamental: análise comparativa entre Nova Iorque e São Paulo. Rafael Carvalho & Luiz Cucci

Capítulo 18: Cidades inteligentes: entre utopias e radicalismos. Uma visão realista acerca dos desafios brasileiros para a sua implementação. Júlia Massadas

Capítulo 19: Políticas públicas para implementação de “favelas inteligentes” no Brasil: desafios e oportunidades. Aparecida Carneiro Fernandes, Lucas Dias Alves & Silva e Júlia Massadas

4.2 CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) MORADIA DE DIREITO: Projeto Na Régua – Vols. 2. Rio de Janeiro: Institutos, 2022.

Citar sumário

SUMÁRIO

Apresentação: Direito à Moradia – Moradia de Direito. Arícia Fernandes Correia

Parte I - Papel Extensionista da Universidade Pública, Projeto Na Régua e novos Projetos de Extensão e Inovação Jurídica

Capítulo 01: Extensão Universitária Pública e a transformação social, o caso Na Régua. Cláudia Gonçalves de Lima

Capítulo 02: Entre o conceito e a prática: o caso da implantação do Projeto Na Régua. Allan Borges Nogueira

Capítulo 03: Projeto Na Régua como política pública de enfrentamento ao déficit qualitativo habitacional: estudo de caso de assistência técnica de interesse

social. Eduarda Cordeiro Lourenço; Camilla Gillo de Assis Costa & Allan Borges Nogueira

Capítulo 04: Projeto Na Régua como alternativa de política pública para enfrentamento à gentrificação e garantia do direito à cidade. Eduarda Cordeiro Lourenço; Vilma Vasconcelos Corrêa da Silva & Fernanda Manuela Mendes Madanelo

Capítulo 05: A nova Lei de Licitações em matéria de Contratação Direta no âmbito do Município do Rio de Janeiro. Arícia Fernandes Correia & Rafael Oliveira Silva

Parte II – Novas Modalidades de Regularização.

Capítulo 06: Competência dos Estados-Membros para a regularização fundiária urbana (REURB) em imóveis do patrimônio estadual ou de entidades de sua Administração Indireta. Vitória Dal-Ri Pagani & Arícia Fernandes Correia

Capítulo 07: Habitação Popular com Garantia pelo FCVS da Caixa Econômica Federal: crise e oportunidade. Rafael da Mota Mendonça & Júlia Massadas

Capítulo 08: O registro do direito real de habitação sucessório nos casos de regularização fundiária. Carolyne Ribeiro

Capítulo 09: A Legitimação Fundiária como nova forma de aquisição originária da propriedade e o seu reflexo na regularização fundiária urbana. Rafael da Mota Mendonça & Arícia Fernandes Correia

Parte III – Direito da Cidade, Regularização Fundiária e Empoderamento Feminino

Capítulo 10: A usucapião familiar e o perdimento do bem imóvel comum no caso de violência doméstica contra a mulher. Érika Silvana Saquetti Martins & Robson Martins

Capítulo 11: A emancipação da mulher por meio da regularização fundiária: um estudo sobre o Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz. Alysse Batista Erdy de Souza, Daniele Aparecida Carneiro Fernandes & Pâmela Silva Ferreira

Capítulo 12: A concessão do direito real de habitação à mulher vítima de violência doméstica. Érika Silvana Saquetti Martins

Capítulo 13: O Protagonismo feminino no planejamento da política habitacional: as mulheres chefes de família no Projeto Na Régua. Deivi Ferreira da Silva Matos

Capítulo 14: Regularização Fundiária como forma de controle estatal da função social da propriedade e de sua imprescindibilidade à dignidade humana. Giullia Braga & Maria Clara Tramontini

Parte VI - Regularização Fundiária como tutela de Direitos Socioambientais: Saúde e Urbanismo Social e Ambiental.

Capítulo 15: Urbanismo social e conjunto habitacional Oswaldo Cruz: como a regularização fundiária pode tensionar o valor de troca. Carmem Matos, Lucas Fogaça & Nathália Gonçalves de Souza

Capítulo 16: As contribuições do trabalho social na habitação de interesse social no Estado do Rio de Janeiro. Giselle dos Santos Filano; Maria Luiza Machado Ribeiro & Sylvia Thalita Duarte de Souza Fernandes.

Capítulo 17: A história do alto da Boa Vista: sua ocupação humana e não humana sob a perspectiva da regularização fundiária sustentável. Misael Ribeiro Alves da Silva

Capítulo 18: O patrimônio cultural como mecanismo de pertencimento à cidade: o caso da feira das Yabás no subúrbio do Rio de Janeiro. Daniele Aparecida Carneiro Fernandes & Nathália Gonçalves de Souza

Capítulo 19: Fatores de ocorrência de manifestações patológicas em moradias na favela do Cajueiro e Morro da Providência no Rio de Janeiro: Estudo de caso. Daniela de Carvalho & Jessica de Carvalho Machado

Capítulo 20: Pandemia e judicialização da crise: a necessidade de diálogo institucional e da observância da medicina baseada em evidências. Arícia Fernandes Correia & Rodrigo Nóbrega Farias

Dois pesquisadores e orientandos da coordenadora do projeto também participaram da obra que homenageou os trinta anos da inauguração do curso de pós-graduação de direito da cidade da Faculdade de Direito:

4.3 CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) COLETÂNEA TRINTA ANOS DE DIREITO DA CIDADE. Rio de Janeiro: Institutos, 2022.

4 CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO LATO SENSU

- montagem de dois cursos de especialização lato sensu: curso de especialização de habitação de interesse social e regularização fundiária urbana (com ênfase em gestão) e curso de especialização em regularização fundiária urbana (com ênfase em matéria jurídica)

Dois cursos de especialização foram aprovados pelo **Departamento de Direito de Estado e pelo Conselho Departamental**, cujas disciplinas seguem abaixo elencadas:

4.1 CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Projeto Pedagógico de Curso (PPC)

Pós-Graduação Lato Sensu em Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária Urbana

Estrutura do Curso

- **Coordenação: Arícia Fernandes Correia**
- **Carga horária: 360 horas**
- **Créditos:** As disciplinas devem ter carga horária com múltiplo de 15 horas (cada 15h) equivale a um crédito. Uma mesma disciplina pode ter mais de um crédito.
- **Total de créditos:** Se cada disciplina tiver um crédito, o curso terá 24 créditos.
- **Tempo de aula:** 3 horas de duração.

- Corpo docente:

- . 70% dos professores devem ser da UERJ.
- . 30% dos professores podem ser externos.
- . Titulação mínima dos professores: Mestre.
- . 60% dos professores devem ser doutores.
- Disciplina de metodologia da pesquisa: Obrigatória, com pelo menos um crédito.

Objetivo do Curso:

O curso tem como objetivo apresentar os principais aspectos do planejamento urbano, da gestão de projetos de desenvolvimento, da gestão pública, da regularização fundiária de bens imóveis urbanos e do serviço social.

Público-alvo:

Estudantes e profissionais das áreas de direito, da arquitetura, do urbanismo, da gestão, do mercado imobiliário em geral, serviço social ou áreas correlatas. Assim como profissionais ou servidores públicos que lidam com processos de planejamento urbano, gestão patrimonial de bens públicos, regularização fundiária urbana, e moradias de interesse social.

Estrutura Curricular:

O curso se divide, portanto, em 6 módulos:

- 1) Sociologia Urbana (03 créditos – 45h);
- 2) Planejamento urbano (04 créditos – 60h);
- 3) Projetos de desenvolvimento socioambiental (06 créditos – 90h);
- 4) Política Públicas (04 créditos – 60h);
- 5) Regularização fundiária de bens imóveis urbanos (03 créditos – 45h);
- 6) Trabalho de Conclusão de Curso (1 créditos – 15 h).

Módulos

1) Sociologia urbana (05 créditos – 75h)

O presente módulo é direcionado para a compreensão sociodemográfica dos beneficiários de projetos habitacionais de interesse social. Traz discussões sobre os desafios no cenário brasileiro em temas transversais como direito à cidade,

saneamento e segregação socioespacial. Analisa desafios de integração e os benefícios que o investimento social gera para sociedade como um todo.

2) Planejamento urbano e saúde (04 créditos – 60h)

O planejamento urbano incluirá discussões sobre técnicas efetivas e sustentabilidade, incluindo novos materiais, modularidade, resiliência, os desafios da construção e da assistência técnica em área socialmente vulneráveis.

3) Projetos de desenvolvimento socioambiental (06 créditos – 90h)

4) Políticas Públicas (04 créditos – 60h)

As políticas públicas concatenam as discussões desenvolvidas no planejamento urbano e na gestão de projetos de desenvolvimento, oferecendo a perspectiva dos seus desafios e dos seus processos. Apresenta noções básicas para uma efetiva intervenção de habitação de interesse social.

5) Regularização fundiária de bens imóveis urbanos (04 créditos – 60h)

A regularização fundiária de bens imóveis urbanos observa a legislação específica e dos seus principais instrumentos, considerando suas controvérsias teóricas e posicionamentos jurisprudenciais. O processo de regularização fundiária será analisado em sua integralidade, de modo interdisciplinar, a partir da percepção de profissionais do direito, engenharia, arquitetura, serviço social, entre outros.

6) Trabalho de Conclusão de Curso (1 créditos – 15 h).

Noções básicas de metodologia da pesquisa com mentoria para os trabalhos de conclusão de curso

Disciplinas por Módulos

1) Sociologia Urbana (05 créditos – 75h)

1. Sociologia Urbana e a Importância Social e Cultural da Moradia
2. Gentrificação, espaço e território
3. Conflitos Urbanos e Impacto da desigualdade social
4. Habitação de interesse social e direito à cidade
5. Trabalho Técnico Social em Habitação

2) Planejamento urbano e saúde (04 créditos – 60h)

1. Introdução ao planejamento urbano
2. Direito da Cidade, produção do espaço urbano e ordenação territorial
3. Técnicas de construção sustentáveis e resilientes
4. Inadequação habitacional no Brasil e impactos na Saúde coletiva

3) Projetos de desenvolvimento socioambiental (06 créditos – 90h)

1. Introdução a gestão de projetos e fundamentos dos projetos de desenvolvimento
2. Projeto conceitual (teoria da mudança)
3. Planejamento do projeto
4. Execução e controle (MEAL)¹
5. Encerramento e avaliação do projeto

4) Políticas Públicas (04 créditos – 60h)

1. Fundamento das políticas pública, análise e avaliação
2. Políticas públicas de habitação e Habitação de interesse social
3. Desenvolvimento Sustentável, Justiça ambiental e Habitação saudável

5) Regularização fundiária de bens imóveis urbanos (04 créditos – 60h)

1. A propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro:
2. O Sistema Financeiro de Habitação e Imobiliário. Alienação Fiduciária de bens imóveis:
 3. Incorporação imobiliária e contratos afins
 4. Regularização fundiária urbana plena
 5. O processo de regularização fundiária
 6. Instrumento de regularização fundiária urbana
 7. Mediação, Conciliação e Arbitragem

1 MEAL: monitoring, evaluation, accountability and learning. Processo de controle com enfoque em melhoria contínua, aprendizagem e transparência.

6) Trabalho de Conclusão de Curso (1 créditos – 15 h).

4.2 CURSO DE ESPECIALIZACAO EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Pós-Graduação *Lato Sensu* em Regularização Fundiária Urbana

Estrutura do Curso

- **Coordenação:** Arícia Fernandes Correia

- **Carga horária:** 360 horas

- **Créditos:** As disciplinas devem ter carga horária com múltiplo de 15 horas (cada 15h) equivale a um crédito. Uma mesma disciplina pode ter mais de um crédito.

- **Total de créditos:** Se cada disciplina tiver um crédito, o curso terá 24 créditos.

- **Tempo de aula:** 3 horas de duração.

- **Corpo docente:**

- . 70% dos professores devem ser da UERJ.
- . 30% dos professores podem ser externos.
- . Titulação mínima dos professores: Mestre.
- . 60% dos professores devem ser doutores.

- **Disciplina de metodologia da pesquisa:** Obrigatória, com pelo menos um crédito.

Objetivo do Curso: O curso tem como objetivo apresentar aos estudantes e profissionais das áreas de direito, da arquitetura, do urbanismo e do mercado imobiliário em geral, assim como a servidores que lidam com processos de gestão patrimonial de bens públicos e regularização fundiária urbana, os principais aspectos do planejamento urbano e da regularização fundiária de bens imóveis urbanos, com análise da legislação específica e dos seus principais instrumentos, considerando suas controvérsias teóricas e posicionamentos jurisprudenciais. O processo de regularização fundiária será analisado em sua integralidade, de modo interdisciplinar, a partir da percepção de profissionais do direito, engenharia, arquitetura, serviço social, entre outros.

EMENTA DO CURSO

Módulo 01 (06 créditos – 90h)

Direito Imobiliário

Disciplina 01 (01 crédito – 15h): A tutela da posse no ordenamento jurídico brasileiro:

Conceito de Possuidor. Teorias da posse. Natureza jurídica. Detenção. Composse. Classificação. Formas de aquisição. Efeitos. Intervenção do título da posse. Perda da posse. Defesas da Posse. *Jus possidendi* e *jus possessionis*. Ações Possessória *Stricto Sensu* e *Lato Sensu*.

Disciplina 02 (01 crédito – 15h): A propriedade imobiliária no ordenamento jurídico

brasileiro: Propriedade: estrutura, definição, elementos constitutivos do direito, função social da propriedade pública e particular, propriedade urbana e propriedade rural. Propriedade na CRFB/88 e no Código Civil. Propriedade no Estatuto da Cidade. Formas de Aquisição da Propriedade. Formas de extinção da propriedade. Acessões e Benfeitorias. Restrições ao exercício do direito de propriedade.

Disciplina 03 (01 crédito – 15h): Interferência do Estado na propriedade privada e a tutela dos bens públicos: Formas de interferência do Estado na propriedade privada. Princípios Constitucionais e Leis Administrativas. Estatuto da Cidade. Tombamento. Áreas do Entorno. Deveres e Direitos do Particular. IPHAN. UNESCO. Desapropriação. Espécies. Desapropriação direta e indireta. Desapropriação de bens públicos e privados. Indenização. Desafetação. Regime Jurídico dos Bens públicos. Regime dos bens públicos móveis e imóveis. Modalidades de gestão patrimonial. Domínio terrestre, domínio hídrico, domínio aéreo. Bens reservados e faixas de domínio.

Disciplina 04 (01 crédito – 15h): Tutela da Propriedade e Meio Ambiente: Princípios Ambientais. Relação Entre meio ambiente e tutela da propriedade. Licenciamento e estudo prévio de impacto ambiental. Espaços ambientalmente protegidos. Responsabilidades Civil, Penal e Administrativa por Dano Ambiental. Regularização Fundiária Urbana em Área Consolidada de Área de Preservação Permanente.

Disciplina 05 (01 crédito – 15h): O Sistema Financeiro de Habitação e Imobiliário. Alienação Fiduciária de bens imóveis: Introdução ao Sistema Financeiro Imobiliário. A Lei 9514/1997. A securitização e a sua disciplina no ordenamento jurídico brasileiro. Entidades securitizadoras. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Afetação patrimonial no âmbito da securitização. Crédito imobiliário. Agente fiduciário. Registro de títulos. O sistema de garantias. Direitos reais de garantia. Réquiem da hipoteca. Alienação fiduciária de bens imóveis. Promessas e contratos de compra e venda garantidos por mútuo junto as companhias estaduais de habitação.

Disciplina 06 (01 crédito – 15h): Incorporação imobiliária e contratos afins: Permutalocal. Contrato de construção por empreitada e administração. Promessa de compra e venda. Contrato de corretagem. Responsabilidade civil contratual e extracontratual na incorporação imobiliária: Incorporador x Construtor/Empreiteiro e Administrador. Incorporador e Construtor x Promitente Comprador. Lei do Distrato (L. 13786/2018). Incorporador e Construtor x Terceiro não adquirente.

Módulo 02 (05 créditos – 75h)Planejamento Urbano

Disciplina 01 (01 crédito – 15h): Direito da Cidade. A Produção do espaço urbano e ordenação territorial: Direito Urbanístico e Direito à Cidade: uma distinção conceitual necessária. Regime jurídico da atividade urbanística. Marco normativo da Política Urbana

– CRFB/88, Estatuto da Cidade e legislação infraconstitucional. Política Urbana e Desenvolvimento das Cidades. Modelos Urbanísticos. Conferências ONU-HABITAT I, II e III. Nova Agenda Urbana 2030 e Objetivo do Desenvolvimento Sustentável n. 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis. Princípios do Direito Urbanístico. Competências em matéria de Direito Urbanístico. Função Social da Cidade. Gestão Democrática da Cidade. Tutela da Ordem Urbanística como Direito Difuso.

Disciplina 02 (01 crédito – 15h): Planejamento, regulação e planos urbanísticos: Política Urbana e Metropolitana na Constituição. Plano Diretor e devido processo de planejamento participativo. instrumentos de política urbana e operacionalização concreta do planejamento. Direito de preempção. Outorga onerosa do direito de construir. Transferência do direito de construir. Operações urbanas consorciadas. Estudo de

Impacto de Vizinhança. Área de Especial Interesse Social (AEIS) e AIRE (Área de Especial Interesse Específico): dispensabilidade federal. Cidade-condomínio X Direito à Cidade. Gestão Imobiliária Urbana pelo Estado. Regiões Metropolitanas. Competência Metropolitana Compartilhada. Estatuto da MetrÓpole. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado. Políticas Públicas Urbanas/Metropolitanas: Mobilidade Urbana, Saneamento Básico. Direito Urbanístico e Direitos Fundamentais. Projeto de Lei do Novo Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro. Formas de Financiamento da Política Pública de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

Disciplina 03 (01 crédito – 15h): Parcelamento do Solo Urbano: Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo Urbano: instrumentos urbanísticos. Licenciamento urbanístico. Histórico Legislativo. Competência Legislativa. Competência Administrativa. Diferenças entre solo urbano e solo rural. Competência para o parcelamento do solo. Lei Nacional do Uso e do Parcelamento do Solo Urbano. Espécies de Parcelamento: Loteamento e desmembramento. Conceito de Lote (art. 2º, §4º da Lei n. 6.766/1979). Ampliação do conceito pela Lei n. 13.465/2017 com a inserção do §7º. Remembramento. Desdobro. Loteamento de interesse social. Loteamentos irregulares. Loteamentos clandestinos. Loteamento de acesso controlado. Condomínio de lotes. Marcos Regulatórios Municipais em Matéria Urbanística: Lei de Parcelamento, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Código de Obras.

Disciplina 04 (01 crédito – 15h): O papel dos profissionais de arquitetura e engenharia no planejamento urbano e na regularização fundiária: levantamento topográfico planimétrico. Definição de gleba, quadra e lote. Limitações administrativas. Arruamento. Zoneamento. Aprovação do loteamento x Licença para **construção**. Faixa *non aedificandi*. desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras. Alinhamento. Alvará de Nivelamento. Afastamento. Recuo. Habite-se.

Disciplina 05 (01 crédito – 15h): O papel dos profissionais de Serviço Social no planejamento urbano e na regularização fundiária: A assistência social. Lei nº 8.662, de 7 de junho de 1993. Diálogos entre o poder público e os destinatários da política pública. Diagnósticos integrados e participativos do território. Identificação social, econômica, ambiental e política do território e da população beneficiária da regularização fundiária. Análise das características e adequação da política pública urbana: Do

planejamento à execução. Participação e inserção social dos beneficiários da política urbana. Cadastro socioeconômico. Educação ambiental e patrimonial. Desenvolvimento socioeconômico – iniciativas de geração de trabalho e renda. Urbanismo Social.

Módulo 03 (06 créditos – 90h)Regularização Fundiária

Disciplina 01 (01 crédito – 15h): Regularização fundiária urbana plena: Regime Jurídico-Constitucional da Regularização Fundiária Urbana: princípios, institutos e fundamentos. Histórico legislativo: DL n. 271/1967, Lei n. 6.766/1979, CRFB/1988, Lei n. 10.257/2001, Lei n. 11.977/2009, Lei n. 13.465/2017 e respectiva Regulamentação (Decreto Federal n. 9.310/2018). Conceito e Classificações: regularização urbanística, fundiária em sentido estrito ou plena; sustentável: do ponto de vista ambiental, social e econômico; comum (do loteamento) e individual (do lote). Regularização Urbanística: conceito, institutos, nomeação de logradouros, plano de arruamento e de loteamento, assistência técnica de habitação popular, melhorias habitacionais, medidas de redução do déficit habitacional em geral. Elementos. Objetivos. Modalidades: Interesse social (Reurb-S). Interesse específico (Reurb-E). Reurb-Mista. Reurb-Titulação. Reurb-I (Inominada). Dimensões da regularização fundiária no STJ.

Disciplina 02 (01 crédito – 15h): O processo de regularização fundiária: Requerimento dos legitimados. Competência. Rito. Decisão que instaura a Reurb. Autuação do processo. Certificações. Notificações. Edital. Impugnações. Auto de demarcação urbanística e o papel do cartório de registro de imóveis. Decisão saneadora do processo administrativo. Conclusão da Reurb. Termo de compromisso. Ficha de cadastro e planejamento do direito real que será outorgado. Pronunciamento conclusivo da Reurb. Certidão de regularização fundiária. Titulação. Riscos Pós-Regularização: *gentrificação* e *deformalização*. Medidas Preventivas. Regularização e Planejamento. Regularização e Fato Consumado.

Disciplina 03 (03 créditos – 45h): Instrumento de regularização fundiária urbana:

. **1º Crédito:** Concessão de direito real de uso (CDRU). Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM). Legitimação de Posse. Legitimação Fundiária. Direito de Superfície. Direito de Laje.

. **2º Crédito:** Desapropriação em favor dos possuidores. Arrecadação de bem vago. Consórcio imobiliário. Desapropriação por interesse social. Direito de preempção. Transferência do direito de construir. Requisição, em caso de perigo público iminente. Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular. Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor. Reurb-E e Licitação Dispensada. Doação. Compra e Venda.

. **3º Crédito:** A Usucapião: Definição. Tipologia. Usucapião Constitucional Urbano. Usucapião no Código Civil. Usucapião no Estatuto da Cidade. Ação de Usucapião: o processo judicial.

Módulo 04 (4 créditos – 60h)

Direito Registral Imobiliário

Disciplina 01 (01 crédito – 15h): Direito Registral Imobiliário: O Registral de Imóveis: Conceito e objetivos. Princípios norteadores. Base física do registro: O imóvel. As atribuições do registro de imóveis. A pesquisa fundiária. Os títulos registráveis. A Matrícula: Cadastro, anotações, averbações e registros. Publicidade no registro de imóveis. Cancelamento, nulidades e retificações do registro. Livros dos registros de imóveis. Procedimento de Dúvida. Retificação da Área. Declaração de Indisponibilidade de Bens. Procedimentos previstos na Consolidação Normativa Extrajudicial. Informatização dos registros públicos. Identidade digital e escrituração digital. Blockchain. Notary Ledgers. Lawtechs. Computação cognitiva nos registros públicos.

Disciplina 02 (01 crédito – 15h): Atos e negócios jurídicos objeto de registro: Hipotecas legais, judiciais e convencionais e outras garantias reais. Registro de direitos reais de uso e gozo. Direitos reais de aquisição: Registro dos pré-contratos, contrato preliminar e direitos do promitente comprador. Registros de títulos de aquisição entre

vivos da propriedade imobiliária: Compra e Venda, Permuta, Dação em Pagamento, Doação. Registros de títulos de aquisição *causa mortis* da propriedade imobiliária: Formal de partilha. Direito real de morar. Adjudicação compulsória: outorga judicial em caso de quitação e adjudicação compulsória *in versa*.

Disciplina 03 (01 crédito – 15h): Registro de atos de aquisição originária da propriedade: Arrematação e adjudicação em hasta pública. Registro da sentença de usucapião. Usucapião extrajudicial: Estrutura e procedimentos. Legitimação Fundiária: Modelo e Efeitos. Utilização de Instrumentos na Reurb de imóveis objeto de contrato de compra e venda, independente da abertura de inventário, em caso de falecimento do contratante/mutuário de habitação popular.

Disciplina 04 (01 crédito – 15h): Registro de Imóveis e Direito à Moradia - O diálogo com a regularização fundiária: O viés registral do processo de regularização fundiária urbana. Procedimento registral da regularização fundiária: Competência, princípios, protocolos e qualificação. Registro da Certidão de Regularização Fundiária. Registro dos instrumentos de regularização fundiária. Conjuntos habitacionais. Condomínio Urbano Simples.

Módulo 05 (01 crédito – 15h) Aspectos Fiscais da Propriedade Imobiliária

Disciplina (01 crédito – 15h): Aspectos Fiscais da Propriedade Imobiliária: Impostos Pessoais e Impostos Reais. Princípios. IPTU. ITR. Impostos de Transmissão do Patrimônio: Mortis Causa e Inter Vivos. Ganho de Capital na Alienação Imobiliária. Contribuição de Melhoria. Taxas vinculadas à atividade imobiliária. A atuação da Fazenda Pública na Reurb-S e Reurb-E.

Módulo 06 (01 crédito – 15h)

Mediação, Conciliação e Arbitragem

Disciplina (01 crédito – 15h): Mediação, Conciliação e Arbitragem: Soluções extrajudiciais de conflitos: autotutela, autocomposição e heterocomposição. Papel das partes e dos advogados na solução dos litígios. Mediação: Elementos, estrutura e

procedimentos. Conciliação: conceitos e técnicas. Arbitragem como técnica de solução de conflitos imobiliários. Autocomposição da Administração Pública em matéria fundiária.

Módulo 07 (01 crédito – 15h) Metodologia Científica

Disciplina (01 crédito – 15h): Metodologia Científica: Metodologia Científica. Metodologia da Pesquisa. Métodos de Abordagem e Métodos de Procedimento. O Trabalho Científico. Normas de Redação. Projeto de TCC. Modelos. Normas de Elaboração. Como construir seu pré-projeto. Pesquisa. Texto Provisório e Texto Definitivo. A Bibliografia. Plágio e sua sanção.

Módulo 08 (01 crédito – 15h) Regularização Fundiária Urbana na Prática

Regularização Fundiária Urbana Plena (título: *doação de domínio útil*): Projeto Favela-Bairro. Da Urbanização à Titulação. Regularização Urbanística: PAA, PAL, nomeação de logradouros, legislação urbanística mais flexível. Projeto de Regularização Fundiária. Regularização Fundiária em sentido estrito: a titulação dos moradores.

Estudo de Caso: Comunidade de Parque Royal, na Ilha do Governador.

Reurb-Titulação: Regularização Fundiária para fins estritamente titulatórios. Conjuntos habitacionais consolidados da década 70. CEHAB. Processo de Regularização: atualização de cadastro, utilização da Reurb-simplificada para fins de titulação.

Estudo de Caso: Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz.

Regularização Fundiária Urbana Plena (título: *CUEM*): Regime Jurídico Bens Públicos Federais. Gestão Patrimonial de Bens da União pela SPU. Ações judiciais movidas pela União em face de familiares de ex-servidores. A Retórica do Invasor, no lugar do Ocupante. Processo de Regularização Fundiária com garantia de Segurança da Posse. Intervenção de Órgão de Controle Externo no Processo de Regularização.

Estudo de Caso: Regularização Fundiária da Comunidade do Horto Florestal.

***As ementas das disciplinas estão na parte anexa do respectivo Relatório.**

Trata-se de legados institucionais da pesquisa. Os volumes 1 e 2 da obra Moradia de Direito servirão como material bibliográfico das disciplinas dos cursos de especialização, não só daquelas que tratam de temas teóricos, como as que tiveram o cuidado de levar o verniz da prática e de cumprir a exigência legal de fazer constar, atividade de extensão, da programação curricular do curso.

6 NEPEC (em *coworking* com o NEPEDITH)

O NEPEC compartilhou espaço com o NEPEDITH (sala 7.027-D), que gentilmente permitiu, através de seu Professor-Coordenador, o Professor Maurício Mota, a cessão temporária, precária e simultânea do espaço para as reuniões presenciais do Núcleo, tanto de gestão, quanto de pesquisa, bem como para receber a nova impressora colorida e duas cafeteiras, que foram doadas, ao espaço.

Através da impressora e de papel A4 doado pela Diretoria Financeira da Universidade, imprimiram-se as Cartas dirigidas aos moradores do Conjunto Habitacional Oswaldo Cruz aos convidados para a Cerimônia de Abertura dos Trabalhos de campo da Pesquisa empírica.

Fig. 25 - Reunião do Grupo de estudos na Sala do Nepec (em *coworking* com Nepedith)



Fonte: Arquivos Nepec

Fig. 26 – reunião fim de ano 2022 Nepec



Fonte: Arquivos NEPEC

Fig. 28 - Quadra da Associação de Moradores do Conjunto Oswaldo Cruz lotada na Abertura das Atividades de Campo



Fonte: www.nepec-uerj.gov.br

7 LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – LHS E LABORATÓRIO DE INOVAÇÃO URBANA – LIU

O Projeto Moradia de Direito - eixo acadêmico do Projeto *Na Régua* - desenvolvido pela Universidade do Rio de Janeiro - UERJ -, possui, entre as ações ajustadas junto ao Termo de Referência / Plano de Trabalho que firma a parceria com o Estado do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras, a criação de um **Laboratório de Habitação de Interesse Social**, embrião para um futuro **Laboratório de Inovação Urbana – LIU Cidade**, num espectro mais dilargado de inovação não só em relação ao direito à moradia, mas no que diz respeito ao direito à cidade como um todo.

Essa iniciativa está em consonância com a interseção entre teoria e prática, um dos objetivos pautados pelo Termo acima referido, como expressão do intercâmbio necessário que o Estado deve promover entre universidade e comunidade, considerando que o trabalho em extensão é essencial à efetividade do vínculo acadêmico-social.

O NEPEC atua desde 2015 no âmbito do Programa de Pós-Graduação *stricto sensu* da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, especificamente na Linha de Pesquisa de Direito da Cidade, tendo por objetivo a realização de estudos, pesquisas e atividades de extensão voltadas ao desenvolvimento do Direito à Cidade.

Nesta toada, promove não as interações que se voltam à multidisciplinariedade com outras ciências, como a Arquitetura, a Sociologia Urbana e a Ciência Política, mas também, reflete a aproximação da universidade – e, em especial, da Faculdade de Direito – às demandas sociais, incluindo ativamente a academia nos processos de regularização fundiária que envolvem o direito à moradia e as dissonâncias e conflitos no âmbito do território, tendo atuado em pesquisas em nível nacional, junto ao IPEA/Ministério da Justiça e internacional, junto à Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, com Bolsa Capes/Cofecub.

Desta forma, o NEPEC exerce sua vocação natural à pesquisa jurídica tanto acadêmica como extramuros, desenvolvendo estudos e pesquisas que aderem com perfeição ao objetivo de desenvolver metodologias inovadoras sobre regularização fundiária em massa e aptas a serem multiplicadas em inúmeros territórios, inclusive nos outros entes federativos brasileiros.

Neste sentido, restou devidamente equipado e implementado, como legado institucional do ajuste, o **Laboratório de Habitação Social de Interesse Social** vinculado ao NEPEC/UERJ/ERJ, que já está funcionando no 2º andar, Bl. F, do prédio da UERJ no Campus Maracanã, Rua São Francisco Xavier, 524, na cidade do Rio de Janeiro, contando com infraestrutura de computadores, mobiliário mínimo para ocupação de quatro a cinco pessoas em estações de trabalho conjugadas e mesa de *braistorm* coletiva/reuniões/oficinas de inovação, além de todo arcabouço acadêmico oferecido pela universidade no que se refere possível intercâmbio com outras áreas de conhecimentos, afora o contato com pesquisadores bolsistas de outros projetos, corpo discente, servidores administrativos em geral e comunidade atendida pela extensão.

Fig. 29 – fotos do laboratório de habitação de interesse social e possível futuro laboratório de inovação urbana



Fonte: Arquivo SEINFRA

Fig. 30 – Fotos do laboratório de habitação de interesse social e (futuro) laboratório de inovação urbana



Fonte: Arquivo SEINFRA

Neste mesmo sentido, tem-se assim o embrião do **Laboratório de Inovação Urbana**, que pretende articular processos e dinâmicas que levem à construção de soluções sistêmicas, capazes de enfrentar os desafios proporcionados pelas questões urbanas, utilizando, para isso, soluções jurídicas inovadoras mediadas por tecnologia, mediação, capacitação e sensibilização, unindo-se o Direito ao setor de Inovação da UERJ, de modo a buscar soluções ágeis e serviços públicos de capilaridade e de extensão capazes de levar direitos ao cidadão mediados por tecnologia.⁶

Pretende também, estimular a prática do **urbanismo social e do urbanismo participativo** que possibilita o mapeamento e o diagnóstico da realidade cotidiana vivida pelas pessoas que ocupam a cidade. E a partir disso, produzir análises espaciais que permitam visibilizar e conectar demandas pelos próprios usuários, colocando-os como coautores da inovação.

⁶ Tratativas com o **Instituto Pereira Passos** e com o **Ministério Público Estadual**, setor de inteligência, tal qual anunciado no **Relatório Trimestral III**, foram encetadas neste sentido, inclusive mediante submissão de uma **Minuta de Convênio** àquela autarquia municipal, com esse escopo, de criação do Laboratório de Inovação Urbana – LIU-Cidade, já existindo desde então a intenção de a Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro vir a atuar na qualidade de terceira-interveniente, haja vista sua *expertise* já desenvolvida na matéria no âmbito do Planejamento Metropolitano Fluminense, com o trabalho desenvolvido pelo Pesquisador Marcus Leal.

Frente à inovação tecnológica, houve tratativas também para a celebração de um termo de cooperação técnico-científica entre o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, com participação da Subprocuradoria de Justiça de planejamento e políticas institucionais, e a UERJ, a ser firmado, por meio do **Laboratório de Inovação Urbana – LIU-Cidade**, via NEPEC, que não chegaram, porém, a se concretizar, uma vez que o convênio com o Instituto Pereira Passos não avançou por força da mudança de seu Presidente, Washington Fajardo, com quem se haviam entabulado as negociações para a respectiva celebração, inclusive mediante envio de ofício e minuta de ajuste elaborada pelo Nepec.⁷

Este termo tinha por objetivo estimular o intercâmbio de informações e a cooperação técnica que envolve assuntos inerentes aos desafios urbanos e o direito da cidade, visando o compartilhamento de conhecimentos e a transferência mútua de tecnologias, mediante a disponibilização da solução desenvolvida pelo MPRJ, denominada FERRAMENTA GESTÃO DE TERRITÓRIO, bem como dos conhecimentos utilizados na sua construção e desenvolvimento, permitindo, com isso, que o NEPEC utilizasse aquele sistema de tecnologia na consecução de suas atividades de ensino, pesquisa e extensão, bem como no uso das informações contidas na ferramenta para esses mesmos fins; alimentando, com uma nova camada, por outro lado, o SIURB – Sistema de Informações Urbanas do Instituto Pereira Passos, através do referido convênio.

8 PROJETO DA REVISTA ELETRÔNICA DAS COLUNAS URBANAS

As Colunas Urbanas se dedicam a temas voltados ao Direito da Cidade e veiculam opiniões a respeito de institutos jurídicos novos ou de matérias correlatas relativas ao planejamento urbano. Inicialmente, até 19 de dezembro de 2022, as Colunas Urbanas foram encontradas em um espaço do portal do NEPEC, divulgando três Colunas Urbanas próprias e reproduzindo as matérias de opinião veiculadas em outros portais de notícias.

Fig. 31 – Colunas Urbanas no site do Nepec

⁷ Em 2023, a Coordenadora da Pesquisa passa a integrar um Conselho de Políticas Públicas junto ao IPP, através do qual espera suprir essa lacuna.



Fonte: www.nepec-uerj.com.br (datado)

Fig. 32 - Destaque “Coluna Urbanas” na página inicial do site do NEPEC



Fonte: Página “Coluna Urbanas”

Visando propagar a concepção das “Colunas Urbanas”, bem como incluir a produção de membros de pesquisadores do NEPEC e de outras pessoas que confeccionam material com pertinência temática, é proposta que em 2023 as “Colunas Urbanas” sejam realizadas no formato de Revista Eletrônica Digital e Semestral.

Apresenta-se, assim, projeto que, apesar de anterior e independente do projeto Moradia de Direito – e mesmo autônomo em relação a ele – poderá representar um novo

formato para as Colunas Urbanas como forma de debate sobre o direito da cidade a partir de 2023.

Além de permitir a organização e divulgação do conteúdo periodicamente, o formato de revista eletrônico permitirá às Colunas Urbanas obter um Número Internacional Normalizado para Publicações Seriadas (*International Standard Serial Number* - ISSN). O registro de um ISSN das Colunas Urbanas proporcionará a facilitação da localização e acesso ao material, além de ampliar a comunicação entre editores, escritores e referência bibliográfica.

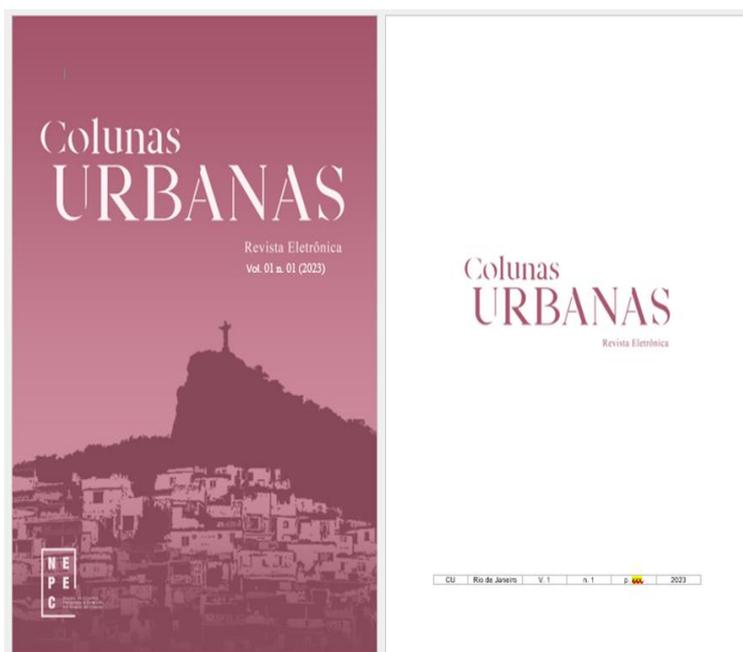
Portanto, com lançamento da Revista Eletrônica Colunas Jurídicas, o periódico passa a ser numeradas de forma sequencial contínua e publicadas de forma semestral, a partir de *papers* escritos por seus membros e por oferta pública que poderá ser colhida *online* e será submetida a um conselho editorial, formado por professores universitários e juristas de escol.

A revista poderá a ser disponibilizada no portal do NEPEC, contudo em novo formato, a partir de 2023.

Os desafios para execução do projeto perfazem o cumprimento de etapas essenciais para que as Colunas Urbanas possam ser registradas como Revista Eletrônica no Centro Brasileiro de ISSN, quais sejam: (i) Confirmar a periodicidade de publicação semestral; (ii) Confirmar o formato de Revista eletrônica em pdf, disponibilizada virtualmente no site do NEPEC; (iii) Manter à referência ao nome do periódico "Colunas Urbanas em todas as publicações; (iv) Preparar plataforma, o site do NEPEC para hospedar todas as edições; (v) Manter formato de numeração seriada em todas as publicações; (vi) Definir o expediente editorial e disponibilizá-lo visivelmente na revista e na plataforma de hospedagem (site); e (vii) Estabelecer todas as colunas temáticas que integrarão a revista.

De antemão, a diagramação básica, periodicidade, capa e formato se encontram estabelecidos, devendo as demais etapas serem cumpridas para a publicação da primeira edição no primeiro semestre de 2023. A partir da publicação do segundo volume, no segundo semestre de 2023, será possível solicitar o registro do ISSN na Câmara Brasileira de ISSN, consolidando o padrão editorial do novo periódico, custeado com recursos próprios da Coordenadora.

Fig. 33 - Prévia de Capa e Folha de Rosto da 1ª Edição das Colunas Urbanas



Fonte: Arquivo pessoal da Coordenadora

9 MÍDIA SOCIAL E DIÁLOGOS DEMOCRÁTICOS

- a (re)construção da página eletrônica do nepec (www.nepec-uerj.com.br), também acessível pela página do PPGD/UERJ (www.ppgduerj.com), mediante inclusão de livros digitais (**acervo/biblioteca/cidade e ambiental**), artigos on line (**idem**), seminários completos especializados no tema, bem como notícias semanais nas redes sociais (**instagram: @nepecidade**), se deu através da Sub-linha de Pesquisa **Diálogo com o Território e Mídias Sociais** formada por seis mulheres, uma Mestranda, que coordenou o trabalho de seis alunas da graduação, tendo contado com a participação especial de um Mestrando web designer

Um acompanhamento farto, contínuo, instantâneo e permanente da Pesquisa é tarefa atribuída à (Sub)linha de Pesquisa intitulada **Diálogo com o Território e Mídias Sociais**

e pode ser acompanhada pelo sítio eletrônico institucional do Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (www.ppgduerj.com) ou diretamente pelo do Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade – o NEPEC (www.nepec-uerj.com.br) ou pelas redes sociais (**instagram: @nepecidade**), como modo de transparência das ações, de diálogo com os moradores e de prestações de contas das atividades desenvolvidas.

Tornou-se o direito à cidade mais acessível ao público leigo, bem como o Nepec recheado de farta bibliografia para os interessados nesse nicho de literatura jurídica, além de se criar um canal de diálogo com o conjunto habitacional atendido e, de resto, com a população como um todo.

10 PARTICIPAÇÃO NA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA ADPF CONTRA O ESTADO DE COISAS INCONSTITUCIONAL DA POPULAÇÃO DE RUA

- participação do NEPEC na **Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 976**, que trata do **estado de coisas inconstitucional da população em situação de rua**

10.1 Decreto Federal

Na ADPF contra o estado de coisas inconstitucional da população em situação de rua, o NEPEC defende a segurança da posse como medida de prevenção à situação de rua.

O Decreto Federal 7.053/2009 implementa a Política Nacional para a Pessoa em Situação de Rua, definindo nessa condição, no parágrafo único do art. 1º:

[...] o grupo populacional heterogêneo que possui em comum a pobreza extrema, os vínculos familiares interrompidos ou fragilizados e a inexistência de moradia convencional regular, e que utiliza os logradouros públicos e as áreas degradadas como espaço de moradia e de sustento, de forma temporária ou permanente, bem como as unidades de acolhimento para pernoite temporário ou como moradia provisória.

Na exordial da Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 976, salienta-se que, a despeito de haver a Política Nacional supramencionada e o Comitê

Intersetorial de Acompanhamento e Monitoramento, inexistem ou são ineficazes medidas para concretizar os direitos fundamentais constantes do Decreto.

Ademais, os legitimados ativos reforçam que a ineficiência decorre da omissão estatal e contestam um suposto espaço de discricionariedade quanto à adesão ou não à política nacional. Isso porque os entes nacionais e subnacionais devem estar comprometidos com o efetivo e real combate à pobreza e diminuição da quantidade da população hipervulnerável.

Neste sentido, os legitimados requereram, inclusive, o deferimento de medida cautelar impondo a adoção de ações concretas que promovam a adesão formal de cidades e estados às diretrizes do Decreto Federal, instituindo o “comitê poprua”.

10.2 Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF)

O tema que discute a respeito da conjuntura das pessoas em situação de rua está em debate na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 976 e tem como Ministro Relator Alexandre de Moraes, do Supremo Tribunal Federal (STF).

O remédio constitucional visa reclamar junto às autoridades públicas e membros da sociedade em geral soluções que sejam capazes de minorar a situação desumana que os moradores de rua vivem atualmente. Em especial ao eixo de moradia, o NEPEC-UERJ teve importante participação sociojurídico ao levantar questões acerca da tutela da moradia e do acesso livre à cidade, em todas as suas formas de usufruto, pelo morador de rua, dando-lhe o status de cidadão.

A população de rua, sem sombra de dúvidas, está inserida em um contexto desumano. No campo da moradia e do direito à cidade o morador de rua vive uma hostilização, não encontrando políticas públicas suficientes que lhe assegurem espaços seguros para dormir, ter sua higiene pessoal, fazer suas refeições, o mínimo imprescindível para a tutela de uma moradia. Em contrapartida, verificou-se também o investimento em infraestruturas hostis, que servem como forma de excluir os moradores de rua de determinados espaços urbanos, como podemos citar a instalação de grades pontiagudas em beiras de calçadas, a cobertura de pedras pontiagudas embaixo de pontes e viadutos, até mesmo a construção de bancos públicos de forma que dificulte a sua utilização por um morador de rua como abrigo a noite.

Assim sendo, há não apenas omissões, mas no campo da moradia e da cidade foi levantado ações públicas que estruturalmente falando estão excluindo o reconhecimento da população de rua como cidadão e, portanto, titular de direitos minimamente essenciais.

Atribuiu-se em especial a responsabilidade ao Poder Executivo, em seus três níveis federativos, e ao Poder Legislativo, em razão de lacunas na edição de novas leis bem como até mesmo pelo orçamento deficiente incapaz de atender tais demandas sociais.

O NEPEC-UERJ manifestou interesse na audiência convocada pelo Ministro Alexandre de Moraes com fim de prestar depoimento, na qualidade de legítima interessada da parte da sociedade, para trazer esclarecimentos técnicos e jurídicos sobre o tema. A representação deu-se na pessoa da coordenadora do NEPEC-UERJ, Professora Doutora Arícia Fernandes Correia.

É de suma importância levantar a participação social do NEPEC-UERJ junto ao STF ao discutir a omissão estrutural que viola de forma direta o princípio republicano, o princípio da igualdade, o vetor constitucional da dignidade da pessoa humana (em especial da moradia digna) e os direitos fundamentais à vida, à saúde e à integridade física. Foi possível falar também em violação à vedação à tortura, pois este tem sido o efeito sentido na pele pelos moradores de rua pela ausência de políticas públicas que lhes garantam não somente um abrigo minimamente digno, mas tudo que envolve o reconhecimento de um ser como parte integrante de uma cidade formal. Dentre inúmeros direitos fundamentais violados, destacou-se em especial o direito social à moradia (art. 6º, *caput*, da Constituição Federal de 1988).

10.3 Audiência Pública

Participação da Coordenadora Profa. Dra. Arícia Correa em defesa da tese do NEPEC sobre a questão das pessoas em situação de rua



Fonte: TV justiça

No dia 22 de novembro de 2022, a professora e doutora Arícia Fernandes Correia participou da Audiência Pública relativa à ADPF n. 976, no Supremo Tribunal Federal. A participação da coordenadora de pesquisa do NEPEC girou em torno do estado de coisas inconstitucional da situação das pessoas em situação de rua e o papel do núcleo no processo de garantia do direito à moradia digna.

Na oportunidade, Arícia Correia aproveitou para apontar a importância da regularização fundiária de caráter social (REURB-S) como forma de fazer valer um dos princípios primordiais da Constituição de 1988, a função social da propriedade, prevista no art. 5º, inciso XXIII, a partir da função social da moradia, como forma de prevenção ao despejo e ao alargamento das fileiras da população de rua.

Para além disso, a pesquisadora ressaltou a importância da regularização fundiária e da titulação como forma de garantir a segurança jurídica dos indivíduos, especialmente aqueles que habitam em moradias populares.

O Núcleo de Estudos, Pesquisas e Extensão em Direito da Cidade (NEPEC) reafirma no STF o seu papel enquanto agente ativo na promoção de um direito à cidade que seja extensivo a todos.

REFERÊNCIAS:

BONDUKI, Nabil. *Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula*, **Arq. urb**, n. 1, 2008, p. 70-104.

CORREIA, Arícia Fernandes. *Advocacia Preventiva no Período Pós Regularização Fundiária Urbana: em busca do caráter redistributivo do tributo*. In: CORREIA, Arícia Fernandes. e GAZOLLA, Patrícia Marques. (Coord.) **Advocacia Pública Municipal do Séc. XXI**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2019, pp. 239-292.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **1º Censo de Inadequação Habitacional das Favelas do Estado do Rio de Janeiro**, 2022. Disponível em: www.uerj-nepec.com.br.

GERALDINOS. Pedro Asbeg e Renato Martins. (Diretores), Documentário, 2016.

GUERRA, Abílio. Medellín, cidade da arquitetura e do urbanismo democráticos, Vitru Vius, Minha Cidade, Medellín Colômbia, Ano 11, Out. 2010, Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/11.123/3623>. Acesso em 30. Set. 2022.

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

LOURENÇO, Eduarda Cordeiro. COSTA, Camilla Gillo de Assis. & NOGUEIRA, Allan Borges Nogueira. **Projeto Na Régua como política pública de enfrentamento ao déficit qualitativo habitacional: estudo de caso de assistência técnica de interesse social**. In: CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) **Moradia de Direito: Projeto Na Régua. Vol. 2**. Rio de Janeiro: Institutas, 2022.

PAGANI, Vitoria Del. e CORREIA, Arícia Fernandes. *Competência dos Estados-Membros para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em Imóveis do Patrimônio Estadual ou de entidades de sua Administração Indireta*. In: CORREIA, Arícia Fernandes. (Org.) **Moradia de Direito: Projeto Na Régua. Vol. 2**. Rio de Janeiro: Institutas, 2022.

MARICATO, E. et AL. *Cidades Rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil*. São Paulo: Boitempo; Carta Maior, 2013.

MARTINS, Robson e MARTINS, Erika Saketi. *Adjudicação compulsória inversa e as serventias de registros de imóveis*, **Conjur**, acesso pelo link <https://www.conjur.com.br/2022-jul-15/robson-eerika-martins-inovacoes-lei-143822022>.

MONTANER, Josep Maria. e MUXÍ, Zaida. **Política e Arquitetura: por um urbanismo do comum e ecofeminista**. Olhares: São Paulo, 2021.

SOARES, Inês Virgínia. PIOVESAN, Flávia. e RABELO, Cecília Nunes. (Orgs). **Mulheres, Direito e Protagonismo Cultural**. Coimbra: Almedina, 2022.