



REURB COMO INSTRUMENTO MUNICIPAL DE INCLUSÃO E JUSTIÇA URBANA



10h
LIVE 09/10



Anderson Rafael
Presidente da Comissão
de Regularização Fundiária
da OAB/RMF



Thiago Câmpelo
Secretário Executivo de
Habitação - SCIDADES/CE



Helder Diniz
Assessor Jurídico/APRECE



REURB COMO INSTRUMENTO MUNICIPAL DE INCLUSÃO E JUSTIÇA URBANA

Andrerson Rafael

Presidente da Comissão de
Regularização Fundiária da OABRMF/CE



Subsecção
Região Metropolitana
de Fortaleza



25% **DA POPULAÇÃO
MUNDIAL URBANA
VIVE EM FAVELAS**



216 MILHÕES DE PESSOAS

PASSARAM A MORAR EM FAVELAS ENTRE 2000 A 2018



**O BRASIL TEM UM CHOQUE DE RIQUEZA POR OCASIÃO DA
IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA EQUIVALENTE A**

R\$ 202,13 BILHÕES



Em 2010

6.329 favelas e comunidades urbanas

11.425.644 pessoas (6,0% da população)



Censo 2022

12.348 favelas e comunidades urbanas

16.390.815 moradores (8,1% da população)

6,5 milhões de domicílios

R\$ 600,00 de renda per capta

6 anos de escolaridade média

54% mulheres chefe de famílias

74% de população negra e parda



De acordo com o Censo de 2022, o Brasil:

- Possui cerca de 203 milhões de habitantes;
- Apresentou a menor taxa de crescimento anual num período intercensitário desde o primeiro Censo (1872);
- De cada 100 habitantes, 85 moram em áreas urbanas;
- Em 2017, 80% da população brasileira ocupava apenas 0,63% do território nacional





Subseção
Região Metropolitana
de Fortaleza

E agora José?

Carlos Drummond de Andrade



Evolução da Legislação Urbana

Constituição Federal de 1988;

Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257 de 2001

Lei Federal Nº 11.124/2005 – Sistema Nacional de Habitação - SNHIS

Lei Federal Nº 11.977/2009 – Criou o PMCMV

Estatuto das Metrôpoles – Lei Federal nº 13.089/2015

Lei Federal nº 13.465/2017 - Regularização Fundiária Urbana/Rural

Decreto nº 9.310/2018 – Regularização Fundiária Urbana/Rural

Decreto nº 11.962/2024 - Política Nacional de Desenvolvimento Regional



O que é a Reurb ????

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



NÚCLEO URBANO

Assentamento humano, **com uso e características urbanas**; área inferior à FMP, ainda que **situado em área qualificada ou inscrita como rural**.

OCUPANTE

Beneficiário final da Reurb. Aquele que mantém **poder de fato** sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.



NÚCLEO URBANO INFORMAL

Aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO

Aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.



Objetivos da Reurb

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;**
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;**
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;**



Objetivos da Reurb

- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;**
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;**
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;**
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;**
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;**



Objetivos da Reurb

- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;**
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;**
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;**
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.**



Objetivos da Reurb

Diretrizes Gerais da PNDU

1. direito à cidade para todas as pessoas;
2. moradia digna, segura e bem localizada;
3. território urbano articulado e eficiente;
4. cidade protagonista da ação climática;
5. cidade e natureza integradas;
6. águas urbanas para a vida;
7. prosperidade econômica inclusiva e verde;
8. cidade inteligente;
9. patrimônio, identidades e saberes regionais;
10. espaços urbanos acolhedores e seguros;
11. cidade para todas as gerações;
12. cidade democrática e participativa;
13. cidade educadora;
14. finanças municipais eficientes, inovadoras e justas;
15. políticas urbanas integradas; e
16. cooperação e parcerias para o desenvolvimento urbano.



Modalidades da Reurb ?

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.



Legitimados para requerer a Reurb ?



Subsecção
Região Metropolitana
de Fortaleza

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.



Fases da Reurb

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;**
- II - processamento administrativo do requerimento;**
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;**
- IV - saneamento do processo administrativo;**
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;**
- VI - expedição da CRF pelo Município; e**
- VII - registro da CRF e do PRF**



Para que a Reurb seja um instrumento efetivo, é necessário que os atores envolvidos estejam engajados, com o mesmo propósito: **ordenar o pleno desenvolvimento do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes.**



PRINCIPAIS DESAFIOS

Municípios com
equipes reduzidas e
sem capacitação

Falta de estrutura
nos órgãos públicos

Mudança na gestão
a cada quatro anos

Falta de diagnóstico
sobre a irregularidade

Desconhecimento
da legislação

Receio quanto à futura
responsabilização



O CASO DE SUCESSO DE CATUJI

Município
100%
regularizado

Comarca
Novo
Cruzeiro


6206 hab.
IBGE: 2021

30 matrículas
no início de
2019



Principais atividades
econômicas:
**agricultura, pecuária e
comércio local.**



IDH 0,540

+ de 2 mil
matrículas
urbanas
em 2025



Na Reurb,
podemos fazer **MUITO**

mas não
podemos fazer **TUDO!**



O QUE É A NOVA AGENDA URBANA



A Nova Agenda Urbana (NAU) é um compromisso global, aprovado pela ONU em 2016, que orienta os países na construção de **cidades mais inclusivas, sustentáveis, resilientes e humanas**.

- ✓ Direito à cidade
- ✓ Função social da propriedade e da cidade.
- ✓ Planejamento urbano sustentável
- ✓ Gestão democrática e participação social
- ✓ Enfrentamento das desigualdades urbanas

→ **PRAZO DE REFERÊNCIA:** a NAU não tem um ano limite formal, mas orienta as políticas urbanas globais até, pelo menos, **2036**, alinhada à prática dos ciclos anteriores da ONU.

Ela está diretamente conectada à **Agenda 2030** e aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, especialmente o **ODS 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis**.



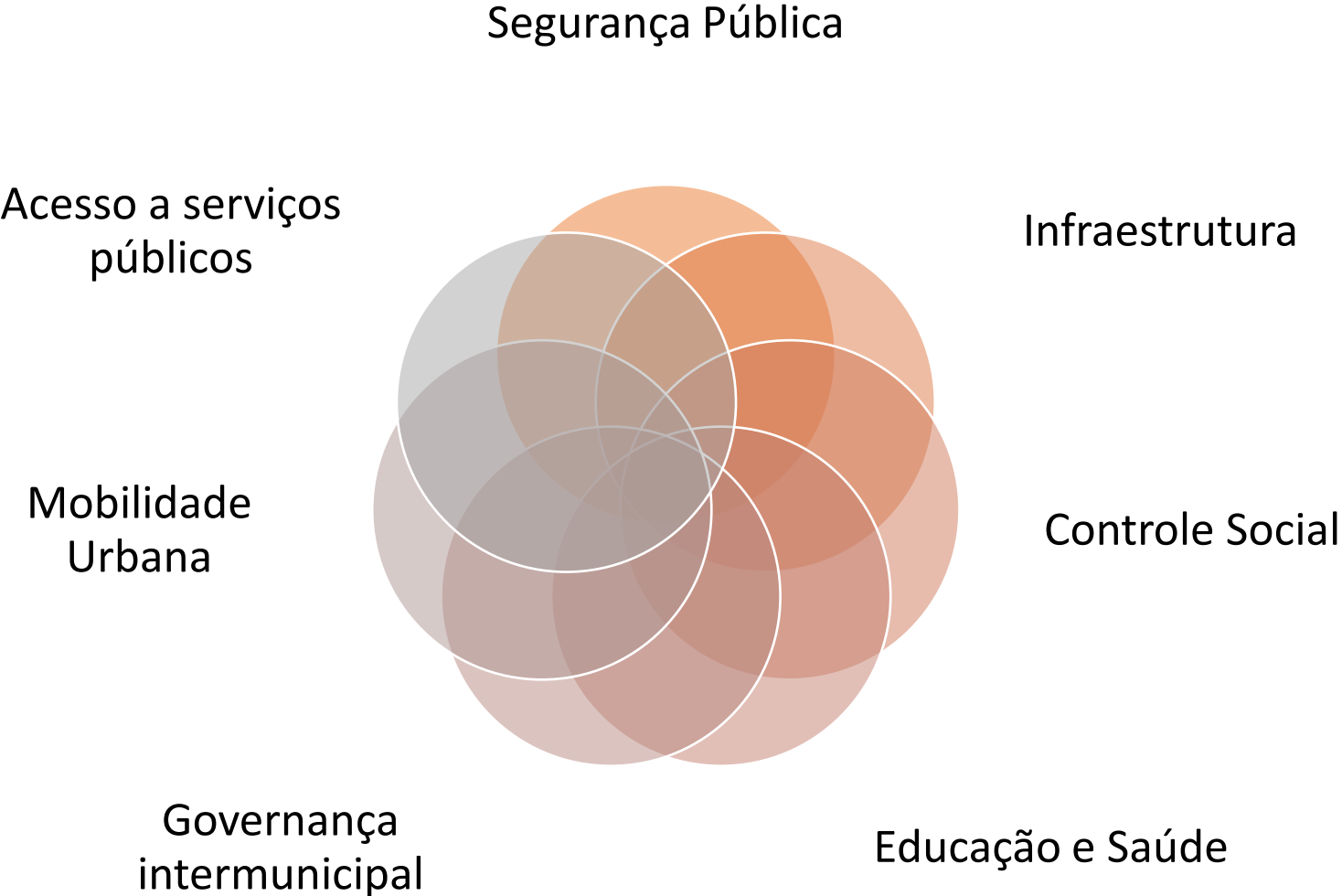
CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DAS CIDADES

CONCIDADES
Conselho Estadual das Cidades do Ceará

Qual a Lei que trata da Política de Desenvolvimento Urbano?



PRECISAMOS DE UM PENSAR INTEGRADO



Programas e Ações



**Minha Casa
Minha Vida**

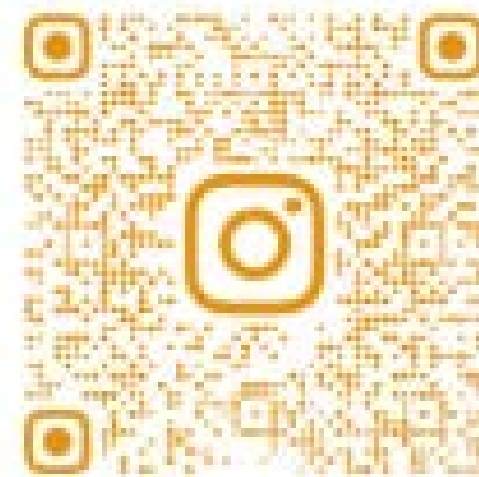


**PRÊMIO
PERIFERIA
VIVA 2025**





*“Maior que a tristeza de não ter
vencido, é a vergonha de não ter
lutado” Rui Barbosa*



@ANDRERSONRAFAEL.ADV

