

LIMITES E POSSIBILIDADES DA LEI N.º 13.465/17 PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB) NO MUNICÍPIO DE ALFENAS/MG

SOUSA, Ana Cristina Ribeiro de [1]

FERREIRA, Everton Moraes [2]

LOPES, Nairo José Borges [3]

BORBA, Érika Loureiro [4]

VELLANI JÚNIOR, Raymundo Lázaro [5]

IEMINI, Matheus Magnus Santos [6]

AVELAR, Jefferson Soares [7]

SILVA, Nivalda de Lima [8]

FREIRE, Maria Cristina Gomes Souza [9]

LEAL, Alyson da Silva [10]

RESUMO

Este artigo analisa a aplicação da Lei nº 13.465/17 na regularização fundiária (REURB) em Alfenas/MG. A Lei trouxe mudanças significativas, como critérios de titulação, maior papel dos municípios e flexibilização de exigências. O estudo investiga se a Lei é suficiente para regularizar propriedades em núcleos urbanos irregulares de Alfenas/MG, com foco no Direito Imobiliário e Urbanístico. Além disso, destaca a importância da regularização para inclusão social e segurança jurídica. A pesquisa é qualitativa, baseada em análise de documentos, e ressalta a necessidade de políticas públicas locais para uma regularização eficaz.

Palavras-chave: Regularização fundiária; REURB; Lei n.º 13.465; Direito à moradia.

Keywords: Land regularization; REURB (Urban Land Regularization); Law No. 13.465; right to housing.

1 INTRODUÇÃO

O tema aborda a Lei nº 13.465/17, conhecida como Lei de Regularização Fundiária (REUB), e seu impacto no município de Alfenas/MG. A regularização fundiária é um processo administrativo que visa legalizar a propriedade ou posse de terras urbanas e rurais.

A Lei nº 13.465/17 introduziu novos critérios para a titulação de terras ocupadas irregularmente, ampliou o papel dos municípios no processo de regularização e flexibilizou e dispensou exigências que dificultavam a regularização fundiária nos municípios.

No município de Alfenas/MG, a Lei nº 13.465/17 tem sido uma ferramenta importante para a regularização fundiária, sendo utilizada para regularizar diversas áreas ocupadas de forma irregular, sem o devido planejamento urbano. A efetiva regularização dessas áreas pode contribuir para a melhoria das condições de vida dos municípios e para o desenvolvimento urbano.

O estudo busca responder se a Lei nº 13.465/17, por si só, seria suficiente para regularizar todos os imóveis que se encontram dentro do perímetro dos núcleos urbanos irregulares consolidados do município de Alfenas/MG?

O estudo é de extrema importância para o campo do Direito, especialmente para o ramo do Direito Imobiliário e Urbanístico. O objetivo é analisar os limites e possibilidades da Lei nº 13.465/17 para a regularização fundiária em Alfenas/MG, considerando a capacidade da legislação atual de promover essa regularização dentro dos núcleos urbanos irregulares do município.

A pesquisa visa analisar a legislação federal e municipal vigente sobre regularização fundiária no Brasil, com foco na Lei nº 13.465/17, e identificar os principais desafios da regularização fundiária no contexto urbano de Alfenas/MG. A pesquisa é qualitativa, que visa compreender determinados aspectos subjetivos, que não podem ser quantificados em números. A coleta de dados baseia-se na análise bibliográfica de documentos públicos emitidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular de Alfenas/MG, das notas de devolução emitidas pelo Serviço Registral Imobiliário de Alfenas/MG e a revisão da legislação.

A aplicação da Lei nº 13.465/17 pode ter um impacto significativo na regularização de um grande número de imóveis, desde que sejam combinados com políticas públicas efetivas que considerem as peculiaridades locais.

2 BREVE HISTÓRICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

No período colonial, a propriedade da terra no Brasil era concentrada nas mãos da coroa portuguesa, que concedia terras por meio das sesmarias. Após a Independência, houve uma transição para um sistema de propriedade privada, porém, muitas áreas urbanas ainda careciam de regularização.

Durante o século XX, o crescimento acelerado das cidades e a falta de políticas habitacionais levaram a uma ocupação desordenada do solo, em assentamentos informais.

A Constituição Federal de 1988 foi importante para a regularização fundiária no Brasil, considerando que definiu a moradia como um direito social fundamental, bem como estabeleceu a função social da propriedade. Ademais, após a Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro de 2000, o direito à moradia apareceu de forma expressa na CRFB/88, em seu artigo 6º [2].

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) [3].

O Gráfico 1 demonstra na linha do tempo as normas que deram origem a regularização fundiária no Brasil até chegar no contexto do Município de Alfenas/MG.

Gráfico 1 - Linha do tempo da regularização fundiária no contexto municipal.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Por fim, destaca-se que atualmente, a Lei nº 13.465/17 e o Decreto nº 9310/18 são as duas principais normas federais que regulamentam a possibilidade da regularização fundiária das propriedades urbanas no Brasil. Já a Lei nº 4.792/18 e o Decreto nº 2.149/18, dispõe sobre a regularização fundiária urbana no âmbito do Município de Alfenas/MG.

3 COMPARATIVO DA ANTIGA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 11.977/09 EM RELAÇÃO À ATUAL LEI Nº 13.465/17

A Lei nº 11.977/09 foi um marco na regularização fundiária do Brasil, tendo em vista que foi a primeira legislação federal que definiu-a e constituiu-se instrumentos para sua efetivação, que, posteriormente, foram revogados pela Lei nº 13.465/17.

A Lei nº 13.465/17, inicialmente, foi apresentada como uma Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, e, posteriormente, foi convertida em Lei Federal.

A atual lei promoveu a flexibilização do procedimento de regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados que não seriam passíveis de cumprimento ou tornaria o procedimento excessivamente burocrático e não teria sua finalidade alcançada, em vista da antiga Lei nº 11.977/09.

Entre as principais alterações, segundo [4], a Lei nº 13.465/17 estabeleceu novos critérios para a titulação de terras ocupadas irregularmente, ampliou o papel dos municípios no processo de regularização, flexibilizou e dispensou exigências que, em relação a antiga Lei nº 11.977/09, impediam a regularização, tudo isso sob o único pressuposto de que ela não representa um retrocesso, mas sim, reconhecendo que sem ela a regularização fundiária não obteria êxito.

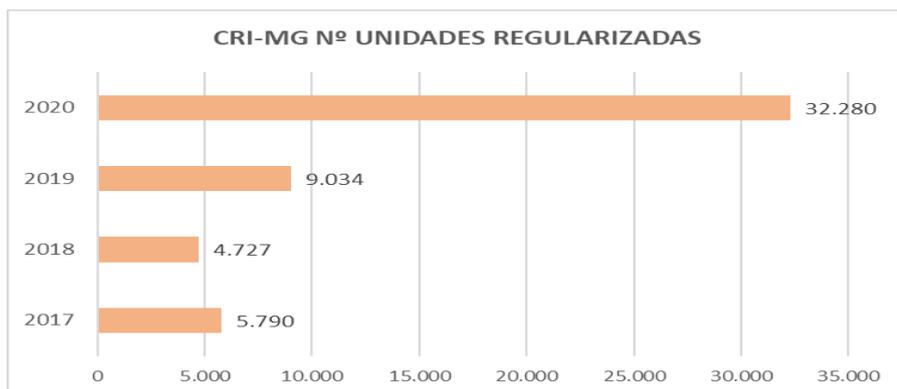
Ademais, a nova legislação trouxe a possibilidade da regularização fundiária ser realizada por fases, a serem utilizadas de acordo com o grau de complexidade de cada núcleo, o que a antiga legislação não abordava, possibilitando e facilitando o procedimento da Regularização Fundiária Urbana.

É importante destacar que a REURB se aplica somente aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes antes de seu marco temporal, em 22 de dezembro de 2016, ou seja, não se aplica aos núcleos que buscam aprovação de parcelamentos de solos ou empreendimentos novos [5]. Complementa [4] que a Lei nº 13.465/17, sucessora da Lei nº 11.077/09, detalha e apresenta meios de política urbana dedicada para as situações pretéritas.

Segundo [6], “a existência de marcos temporais sinaliza que se deve evitar a proliferação da informalidade. Assim, é com os casos existentes e já consolidados que a norma se preocupa, dispensando a necessária atenção”.

O Gráfico 2 demonstra as unidades regularizadas no Estado de Minas Gerais no período de 2017 a 2020.

Gráfico 2 - Unidades regularizadas no período de 2017 a 2020 em Minas Gerais



Fonte: Cunha (2022, p. 34), apud Central de Registro de Imóveis de Minas Gerais (2020).

Dessa forma, com a aprovação e o conhecimento da legislação, pode-se perceber um aumento significativo das unidades regularizadas do ano de 2018 até o ano de 2020 no Estado de Minas Gerais, e, conseqüentemente, a eficácia da Lei nº 13.465/17 para a regularização fundiária urbana no Brasil.

4 POSSÍVEIS IRREGULARIDADES PRESENTES NOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS

O presente capítulo tem como objetivo analisar os tipos de irregularidades mais comuns que podem ser encontrados durante a implementação do Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PRF) e relacioná-los com a situação fática dos núcleos urbanos informais consolidados já declarados pelo município de Alfenas/MG, de acordo com as informações contidas nos documentos complementares emitidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular (SMHPP).

4.1 IRREGULARIDADES RELACIONADAS À POSSE E PROPRIEDADE

A primeira categoria de irregularidades envolve questões relacionadas à posse e à propriedade dos imóveis. É necessário verificar se há ocupações irregulares de áreas públicas ou privadas, invasões e ausência de documentos que comprovem a posse legítima do ocupante.

Segundo o [8], se os imóveis atingidos ou confinantes não possuírem matrículas ou transcrições junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), o Município deverá realizar diligências perante os cartórios anteriormente competentes, com objetivo de exaurir todas as probabilidades de existência de quaisquer documentos de difícil localização.

Consoante aos documentos complementares dos núcleos urbanos informais consolidados situados no Município de Alfenas/MG, elaborados pela SMHPP, é possível verificar que tais núcleos são formados por propriedades públicas, particulares e aquelas cujo proprietário não é identificado [9]. Verifica-se ainda, diversos alvarás de aforamento emitidos pelo Município de Alfenas/MG conferindo o direito de uso daquelas áreas irregulares que compõem os núcleos [9].

Sobre o conceito de aforamento, podemos afirmar que:

A enfiteuse, também denominada aforamento ou emprazamento, é o negócio jurídico pelo qual o proprietário (senhorio) transfere ao adquirente (enfiteuta), em caráter perpétuo, o domínio útil, a posse direta, o uso, o gozo e o direito de disposição sobre bem imóvel, mediante o pagamento de renda anual (foro) [10]

Deste modo, nota-se uma irregularidade de posse e propriedade, uma vez que com o advento do Código Civil de 2002 o instrumento do aforamento foi extinto [11].

Contudo, a Lei nº 13.465/17 trouxe uma novidade em sua redação, sendo a possibilidade da municipalidade conceder o Título de Legitimação Fundiária (TLF) e manteve o Título de Legitimação de Posse (TLP), já concebido na lei anterior, ambos nos casos que preencham os requisitos legais.

É importante destacar que a Lei autoriza os municípios a concederem os títulos de legitimação fundiária dos imóveis de áreas particulares e até mesmo de áreas públicas [5]. Destaca-se ainda que, “o instituto da legitimação fundiária é totalmente inédito no Brasil” [5].

É de suma valia frisar que a titulação da posse, conforme prevê a referida Lei, após 05 (cinco) anos do seu registro e atendidos os termos e as condições do artigo 183 da CRFB/88, o ocupante terá a conversão automática do registro para propriedade, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral [6].

A Legislação supra ainda prevê, em seu artigo 15, disposições gerais, que poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros institutos jurídicos que se apresentem adequados. Desta feita, o texto trazido demonstra que os instrumentos jurídicos elencados neste artigo são *numerus apertus*, ou seja, um rol exemplificativo, não havendo prejuízo na aplicação de outro que não conste, mas, que seja capaz de efetivamente corroborar com a regularização [5].

De acordo com o [8], a “titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes de, dentre outros, permanecer com sua edificação no local ocupado.” Afirma ainda, que “para estes títulos tenham validade no mundo das leis, ou seja, gozem de segurança jurídica, é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis, conforme determina o Código Civil brasileiro”.

Em resumo, é evidente a complexidade das questões relacionadas à posse e à propriedade de imóveis nos núcleos urbanos informais do Município de Alfenas/MG, contudo, deve-se frisar a importância das soluções legais trazidas pela Lei Federal nº 13.465/17, como o TLF e reiterar o instituto do TLP, bem como outros institutos jurídicos que se apresentem adequados para a promoção da regularização fundiária, desde que devidamente registrados no CRI para garantir a segurança jurídica.

4.2 IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS E EDILÍCIAS

Essa segunda categoria engloba as irregularidades de ordem urbanística e edilícia presentes em assentamentos informais. Durante o processo administrativo da REURB, por meio do Projeto de Regularização Fundiária (PRF), é importante identificar situações como: falta de infraestrutura básica, ausência de equipamentos e serviços urbanos essenciais. De acordo com a Lei nº 13.465/17, é necessário observar se as construções estão em desacordo com as normas de zoneamento e se atende aos requisitos de segurança e salubridade [1].

Desta feita, no contexto local, os núcleos urbanos irregulares consolidados declarados pelo Município até o momento, podem ser identificados como uma “ocupação espontânea que determinou na maior parte das vezes que o assentamento apresentasse sistema viário exíguo e com traçado irregular, lotes indefinidos ou irregulares, configurados pela justaposição das edificações autoconstruídas” [9].

Sendo assim, embora os núcleos existam de fato e estejam inseridos no meio urbano, possuem vício em sua formação, uma vez que não foram observadas as normas e regimentos que o Direito Urbanístico exige. Neste

passo, o Direito Urbanístico é definido como “conjunto de normas que tem por objetivo organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” [12].

Desta feita, visando resolver os problemas de maneira eficaz, a Lei Federal nº 13.465/17 e o Decreto Federal nº 9.310/18 autorizaram a flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios, de acordo com o caso concreto [4].

Dispõe ainda, a Lei nº 4.972 de 2018 que instituiu a Regularização Fundiária Sustentável no município de Alfenas/MG, em seu art 49 que “as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano, não se aplicam à REURB, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei”:

Posto isso, demonstra-se que o município de Alfenas/MG pode dispensar as exigências de percentual e dimensão dos lotes a serem regularizados em todos os núcleos assim declarados como urbanos irregulares consolidados.

No que tange às edificações, a Lei nº 13.465/17, em seu artigo 60, prevê que “para aprovação e registro de conjuntos habitacionais que compõem a REURB, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na REURB-S, das certidões negativas de contribuições previdenciárias” [1].

De acordo com [14] o auto de conclusão de obra ou habite-se, é uma certidão expedida pela Prefeitura, atestando que o imóvel está pronto para ser habitado, bem como foi construído ou reformado de acordo com as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras.

Contudo, verifica-se que a lei da REURB somente traz a dispensa do habite-se para os conjuntos habitacionais, portanto, nos demais casos, o município deve decidir como deverá proceder para a adequação das situações consolidadas ante as normas de construção.

Neste contexto, é essencial a possibilidade de aperfeiçoamento a promover uma discussão e criação de norma própria do município, dispondo sobre a regularização e adequação dessas construções quando tratar-se de REURB.

Considera [4] que “a REURB reconhece situações passadas e/ou consolidadas, algumas flexibilizações e dispensas são necessárias para que a CRF alcance o registro imobiliário”.

Em suma, a Regularização Fundiária Urbana é uma ferramenta valiosa no campo do Direito Urbanístico e Edifício, buscando equilibrar o atendimento das necessidades dos núcleos informais com o cumprimento das normas urbanísticas e edificações. Essa abordagem flexível e adaptável estabelecida pela Lei Federal nº 13.464/17, desempenha um papel crucial na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e na regularização fundiária, alinhando-se com o objetivo de proporcionar melhores condições de vida à população.

4.3 IRREGULARIDADES AMBIENTAIS OU ÁREAS DE RISCOS

A terceira categoria refere-se às irregularidades ambientais e as áreas de riscos localizadas nos núcleos urbanos informais. É essencial identificar a ocupação de áreas de preservação permanente, encostas ou outras áreas de risco, além da degradação de recursos naturais. Segundo a Lei nº 13.465/17, é necessário garantir a sustentabilidade ambiental das áreas objeto do PRF [1].

O Projeto de Regularização Fundiária (PRF), deverá conter o estudo técnico preliminar para situações de risco, se houver áreas de risco no núcleo, e o estudo técnico preliminar ambiental, sempre que o núcleo, ou parte dele, estiver em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, conforme determina o Código Florestal [8].

Sendo assim, é obrigatório o estudo técnico ambiental, de forma a justificar as melhorias ambientais. Segundo [15], “nestes casos, permite a lei que autoridades licenciadoras exijam contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, através de termo de compromisso com força de título executivo extrajudicial”. Destaca ainda que “a Lei nº 12.651/12 (Código Florestal) estabelece os requisitos mínimos do estudo técnico, que diferem de acordo com a modalidade da Reurb pretendida. Alguns destes requisitos já eram exigidos pela Resolução CONAMA nº 369/2006”.

Destaca-se que o estudo supra descrito, não impede a regularização fundiária no restante da área que se encontra regular dentro do núcleo, uma vez que a REURB pode ser feita em fases ou etapas, conforme se verifica no artigo 12, §3º, da Lei nº 13.465/17:

§3º Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente [1].

Note-se que não obstará a aprovação ambiental aos municípios que não possuem corpo técnico especializado, uma vez que poderá ser aprovado pelo corpo técnico do Estado, por meio de convênio com os municípios, a luz do artigo 12, §4º, a Lei nº 13.465/17:

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11 [1].

No que tange às áreas de risco, os estudos também serão obrigatórios, de forma a verificar a possibilidade de eliminação, correção ou administração dessas áreas.

Em resumo, a Lei nº 13.465/17, estabelece a necessidade de estudo técnico ambiental e de riscos para a regularização de núcleos urbanos informais consolidados. Esse estudo visa melhorias ambientais e a possibilidade de eliminar, corrigir ou gerenciar riscos nas áreas afetadas. Esses requisitos permitem a regularização fundiária em fases e etapas, sem obstruir a aprovação municipal no restante do núcleo, tornando-se uma ótima ferramenta para efetivar a regularização fundiária em possíveis áreas que exigem o estudo nos núcleos urbanos informais consolidados de Alfenas/MG.

5 DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ALFENAS/MG

No contexto específico de Alfenas/MG, a regularização fundiária enfrenta alguns desafios particulares.

Primeiramente, é importante destacar que Alfenas é um município brasileiro localizado no sul de Minas Gerais, que pertence à Região Imediata de Alfenas e com área da unidade territorial de 850.446 km². De acordo com o último censo, ocorrido no ano de 2022, sua população é de 78.970 mil habitantes [13].

Adentrando o âmbito fundiário, verifica-se nos documentos complementares de consolidação dos núcleos, elaborados pela SMHPP, que atualmente o município possui vários núcleos já declarados, sendo os de interesse social (REURB-S): Santos Reis, Chapada, Aparecida, Estação, Santa Clara, Vila Formosa, Jardim São Carlos e Santa Luzia [7]; e de interesse específico (REURB- E) o Chacreamento Recanto dos Canarinhos. A figura 1 demonstra visualmente o surgimento do núcleo de interesse social Chapada.

Figura 1 - Rua Machado sem pavimentação, núcleo Chapada (1979)



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular (2021)

A figura 2 demonstra visualmente como se encontra o núcleo de interesse social Chapada.

Figura 2 - Rua Machado, núcleo Chapada (2021)



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular (2021)

Quanto aos núcleos de interesse social, tiveram seu surgimento pela formação de assentamentos e construções esparsas que, com o tempo, foram se multiplicando até se formarem como se entende atualmente pelos bairros [9]. Desse modo, caracterizado por autoconstruções sem o devido planejamento urbano formal, são necessárias medidas para que efetivamente haja a inclusão desses espaços no sistema legal, que, por muitas vezes, são transacionados pelo sistema informal, sem a devida segurança jurídica e preço inferior de mercado. Destaca-se que pela praxe do mercado imobiliário, pode ser entendido que um imóvel juridicamente irregular pode valer até 35% a menos do que valeria se estivesse regularizado.

Segundo [4], o imóvel regular não é só aquele que possui matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, mas sim, aquele imóvel que, além disso, possui: sua área de fato correta na matrícula; que possui matrícula autônoma (individual) nos casos de instituição de condomínio, direito de lage, entre outros institutos; sua construção de fato averbada, constando suas ampliações, se houver; que está regular com as questões ambientais e/ou situações de risco; que o possuidor de fato coincide com proprietário registral. Enfim, diversas outras questões que tornam o imóvel realmente regular.

No município, a REURB tem sido uma pauta importante, sendo promovida pela Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular em cooperação com o Serviço Registral Imobiliário local. A SMHPP vem fazendo o cadastramento dos ocupantes e o projeto de regularização fundiária (PRF) por quadra de cada núcleo, que permite uma melhor visualização da situação de cada localidade. Segundo o [7], várias quadras já foram registradas e, conseqüentemente, tiveram suas matrículas abertas, sendo grande parte de seus ocupantes titulados.

Desta feita, [4] nos ensina que “a aplicação da Lei nº 13.465/17 deve ser autônoma e desprovida de conjugação com normas anteriores criadas para o planejamento do crescimento da cidade”.

Em suma, a REURB é uma questão de extrema relevância e complexidade. O município enfrenta desafios peculiares, sobretudo relacionados à regularização de núcleos de interesse social, que surgiram historicamente sem planejamento formal, resultando em transações informais, falta de segurança jurídica e desvalorização imobiliária. No entanto, a administração municipal demonstrou compromisso com o desenvolvimento da infraestrutura básica desses locais, o que representa um avanço significativo. A implementação da REURB na cidade, em parceria com o Cartório de Registro de Imóveis, é um passo importante na direção da regularização. Conforme verificado, é fundamental que a aplicação da lei seja autônoma e desvinculada de normas anteriores, visando a efetiva regularização fundiária e a promoção do desenvolvimento sustentável do município.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei nº 13.465/17, conhecida como Lei de Regularização Fundiária (REURB), representa um avanço significativo no campo da regularização fundiária, estabelecendo um arcabouço legal para regularizar imóveis, inclusive aqueles em núcleos urbanos irregulares consolidados. A regularização fundiária é crucial para a segurança jurídica da posse e propriedade, garantindo acesso aos serviços públicos e melhorando a qualidade de vida da população.

No entanto, a efetiva regularização de imóveis em núcleos urbanos irregulares consolidados envolve desafios legais, sociais, econômicos e políticos. A Lei nº 13.465/17 fornece a base legal necessária, mas a eficácia depende de fatores como a capacidade de gestão e implementação das políticas públicas, a disponibilidade de recursos, o envolvimento da comunidade e a superação de obstáculos locais específicos. A resposta à pergunta sobre se a Lei nº 13.465/17 é suficiente para regularizar todos os imóveis dentro do perímetro dos núcleos urbanos irregulares consolidados do município de Alfenas/MG é complexa e depende de diversos fatores.

REFERÊNCIAS

- [1] BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, [...] e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 30 mai. 2023.
- [2] BELLOIR, Arnaud Marie Pie; MOREIRA, Layla Andrade Barros. Regularização fundiária urbana na Lei n.º 13.465/2017 e a proteção do direito constitucional à moradia. Revista civilistica.com, v. 12, n. 2, p. 1-48, 1 out. 2023. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/881>. Acesso em: 02 nov. 2023.
- [3] BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 mai. 2023
- [4] CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB – 3. ed. revisada e ampliada - São Paulo: Juspodivm, 2022.
- [5] TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. Revista Pensar. Fortaleza, CE, Brasil, v. 23, n. 3, 13 de set. 2018. Disponível em: <https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/7800>. Acesso em: 12 out. 2023.
- [6] PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização Fundiária. Caravana Registral, 2ª Edição. Rio Grande do Sul, agosto de 2018. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2018/09/2-Caravana-Registral-Regulariza%C3%A7%C3%A3o-Fundi%C3%A1ria.pdf> Acesso em: 12 out. 2023.

- [7] ALFENAS. Serviço Registral Imobiliário de Alfenas - MG. Certidão. Selo Eletrônico nº HBF16421. Emitida em 31 de outubro de 2023.
- [8] BRASIL. Ministério das Cidades. Cartilha 1 - Regularização Fundiária Urbana e a Lei n. 13.465, de 2017. Brasília, DF, 09 ago. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/publicacoes-snh>. Acesso em: 03 out. 2023.
- [9] ALFENAS, Prefeitura Municipal de. Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular. Gerência de Regularização Fundiária. Documento Complementar Consolidação do Núcleo Urbano Chapada. REURB-S. Alfenas, MG, 08 de março de 2021.
- [10] COSTA, Valestan Milhomem da. Enfitese - Aforamento ou Emprazamento. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. São Paulo: IRIB, 2014. 2ª ed. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/Enfiteusegs/pdf.PDF>. Acesso em: 04 out. 2023.
- [11] AMARAL, Anastácia Beda Oliva; SOARES, Adriano. A Extinção do Instituto da Enfitese em Terras Particulares no Código Civil de 2002 comparado ao Direito de Superfície. Revista Direito UNIFACS, n. 132. Nova Iguaçu/RJ, julho de 2011. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/1493>. Acesso em: 17 out. 2023.
- [12] SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 6. ed. São Paulo SP: Malheiros, 2010.
- [13] IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Brasileiro de 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/alfenas/panorama>. Acesso em: 08 nov. 2023.
- [14] BOSCARDIN, Ivan Mercadante. O que é habite-se?. Jusbrasil. São Paulo, 08 de janeiro de 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-habite-se/159853722#:~:text=Tecnicamente%20chamado%20auto%20de%20conclus%C3%A3o,as%20exig%C3%A2ncias%20legais%20estabelecidas%20pelO>. Acesso em: 12 out. 2023.
- [15] DUARTE, Fellipe. Aspectos ambientais da regularização fundiária urbana. Direito Ambiental em Debate. Juiz de Fora/MG, 21 de maio de 2019. Disponível em: <https://direitoambiental.com/aspectos-ambientais-da-regularizacao-fundiaria-urbana-ambiental/>. Acesso em: 12 out. 2023.

[1] Acadêmica do 10º Período do Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano – UNIFENAS. E-mail: ana.cristina@aluno.unifenas.br

[2] Acadêmico do 10º Período do Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano – UNIFENAS. E-mail: evertton.ferreira@aluno.unifenas.br

[3] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS)., Mestre em Gestão Pública e Sociedade pela Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL). E-mail: nairo.lopes@unifenas.br

[4] Professora no curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutora em Ciências da Linguagem pela Universidade Vale do Sapucaí (UNIVAS). E-mail: erika.borba@unifenas.br

[5] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Agricultura Sustentável pela Universidade Professor Edson Antônio Velano. Mestre em Sistemas de Produção na

Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Direito Tributário pela Universidade São Judas - São Paulo. Graduado em Ciências Contábeis pela Fundação Educacional de Machado e graduado em Direito pela Universidade Professor Edson Antônio Velano. E-mail: raymundo.junior@unifenas.br

[6] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Direito pela FDSM. Especialista em Direito Penal pela UNIDERP. E-mail: matheus.iemini@unifenas.br

[7] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Sistema de Produção na Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Contabilidade e Finanças pela Libertas Faculdades Integradas, Graduado em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG, em Ciências Contábeis Pela Libertas Faculdades Integradas e Administração e Ciências Econômicas pela Universidade de Franca - UNIFRAN. E-mail: jefferson.avelar@unifenas.br

[8] Professora no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutoranda em Sistemas Constitucionais em Garantia de Direitos pelo Centro Universitário de Bauru – CEUB. Mestre em Direitos Coletivos – Cidadania – Função Social pela UNAERP – Ribeirão Preto/SP. Especialista pela UNIFRAN – Franca/SP. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. E-mail: nivalda.silva@unifenas.br

[9] Professora no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Saúde pela UNIFENAS. Especialista em Saúde Pública e Gestão em Saúde pela UNIFENAS. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. E-mail: maria.freire@unifenas.br

[10] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Educação, Conhecimento e Sociedade pela Universidade Vale do Sapucaí (UNIVAS). Mestre em Direito Regulatório e Responsabilidade Social pela Universidade Ibirapuera (UNIB). Especialista em Direito Empresarial pela PUCMG. E-mail: alyson.leal@unifenas.br