

ANÁLISE DA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB NO MUNICÍPIO DE CURITIBA

ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF REURB IN THE MUNICIPALITY OF CURITIBA

Cristiane Lopes Florêncio¹
 Thauana R. G. Brandão dos Reis²
 Dálcio Roberto dos Reis Júnior³

RESUMO

O presente artigo analisou a implementação da Regularização Fundiária Urbana - REURB, especificamente no Município de Curitiba, com foco na região da Cidade Industrial de Curitiba (CIC). O objetivo foi compreender os conceitos e critérios dessa prática, identificar os desafios enfrentados e as possíveis melhorias que possam ser implementadas na operacionalização da REURB, especialmente no que se refere à legalização de terras ocupadas informalmente e que não podem ser regularizadas pelos métodos tradicionais de parcelamento do solo. Foi investigado a implementação da REURB, através dos parâmetros da Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto Municipal de Curitiba nº 1.488/2022. A análise se concentrou em um estudo de caso real, envolvendo uma empresa e ocupações informais familiares na CIC. Por meio de entrevistas com os envolvidos diretamente neste processo, foram identificados os problemas e expectativas relacionadas ao processo e verificou-se que o processo possui diversos obstáculos e desafios enfrentados no dia a dia, e foram sugeridas possíveis melhorias, como a implementação de sistema informatizado de fluxograma e tramitação dos processos, otimizando o trabalho de forma rápida e eficiente interligando os cidadãos e empresas à prefeitura.

Palavras-chave: Regularização Fundiária 1. Lei Federal nº 13.465/2017 2. REURB 3.

ABSTRACT

The present article analyzed the implementation of Urban Land Regularization - REURB, specifically in the Municipality of Curitiba, focusing on the region of the Industrial City of Curitiba (CIC). The objective was to understand the concepts and criteria of this practice, identify the challenges faced, and propose possible improvements that can be implemented in the operationalization of REURB, especially regarding the legalization of informally occupied lands that cannot be regularized through traditional land subdivision methods. The implementation of REURB was investigated based on the parameters of Federal Law No. 13,465/2017, regulated by Curitiba's Municipal Decree No. 1,488/2022. The analysis focused on a real case study involving a company and informal family occupations in CIC. Through interviews with those directly involved in this process, the problems and expectations related to the process were identified. It was found that the process faces several obstacles and challenges in day-to-day operations, and possible improvements were suggested,

¹ Especialista em Gestão de Projetos Públicos, Graduada em Engenharia Civil.

² Especialista em Gestão de Projetos Públicos, Licenciatura em Pedagogia e Tecnóloga em Processos Gerenciais.

³ Orientador: Doutor em Administração, docente da Escola de administração Pública do IMAP

such as the implementation of a computerized system for process flow and processing, optimizing work quickly and efficiently by linking citizens and businesses with the municipality.

Keywords: Land Regularization 1. Federal Law n. 13.465/2017 2. REURB 3.

1 INTRODUÇÃO

A questão da moradia digna é um dos pilares fundamentais para a construção de uma sociedade justa e igualitária. No entanto, apesar dos avanços legislativos e das políticas públicas voltadas para o acesso à moradia, o déficit habitacional ainda persiste como um desafio socioeconômico global. Nesse contexto, a Lei nº 13.465/2017 REURB - Regularização Fundiária Urbana, regulamentada pelo Decreto Municipal de Curitiba nº1.488/2022, emerge como um instrumento jurídico e urbanístico de extrema relevância para garantir o direito à moradia e promover o desenvolvimento sustentável das cidades.

O presente artigo propõe analisar a implementação da REURB em Curitiba, com foco na emblemática CIC - Cidade Industrial de Curitiba, reconhecida como uma das principais áreas urbanas da cidade, envolvendo empresas e ocupação irregular. Através de uma abordagem multidisciplinar, buscamos compreender os desafios enfrentados e as perspectivas para a regularização fundiária nesse contexto específico.

Inicialmente, será apresentado um panorama do déficit habitacional em âmbito global e nacional, destacando a importância da REURB como ferramenta para enfrentar essa problemática. Em seguida, será contextualizada a situação específica da Cidade Industrial de Curitiba, abordando seu histórico, características socioeconômicas e desafios urbanísticos.

Posteriormente, serão discutidos os principais aspectos legais e institucionais relacionados à implementação da REURB em Curitiba, bem como os obstáculos enfrentados no processo de regularização fundiária, incluindo questionário realizado para alguns técnicos e o empresário, sobre questões burocráticas, falta de recursos e resistência da comunidade.

Por fim, serão apresentadas as perspectivas e potenciais benefícios da REURB para a população da CIC, bem como para o desenvolvimento sustentável da região, considerando os desafios e oportunidades identificados ao longo do estudo.

Dessa forma, o presente artigo visa contribuir para o debate acadêmico e político sobre a regularização fundiária urbana, fornecendo insights relevantes para a formulação de políticas públicas eficazes com agilidade através de processos de gerenciamento e a promoção do direito à moradia digna em contextos urbanos complexos como o de Curitiba.

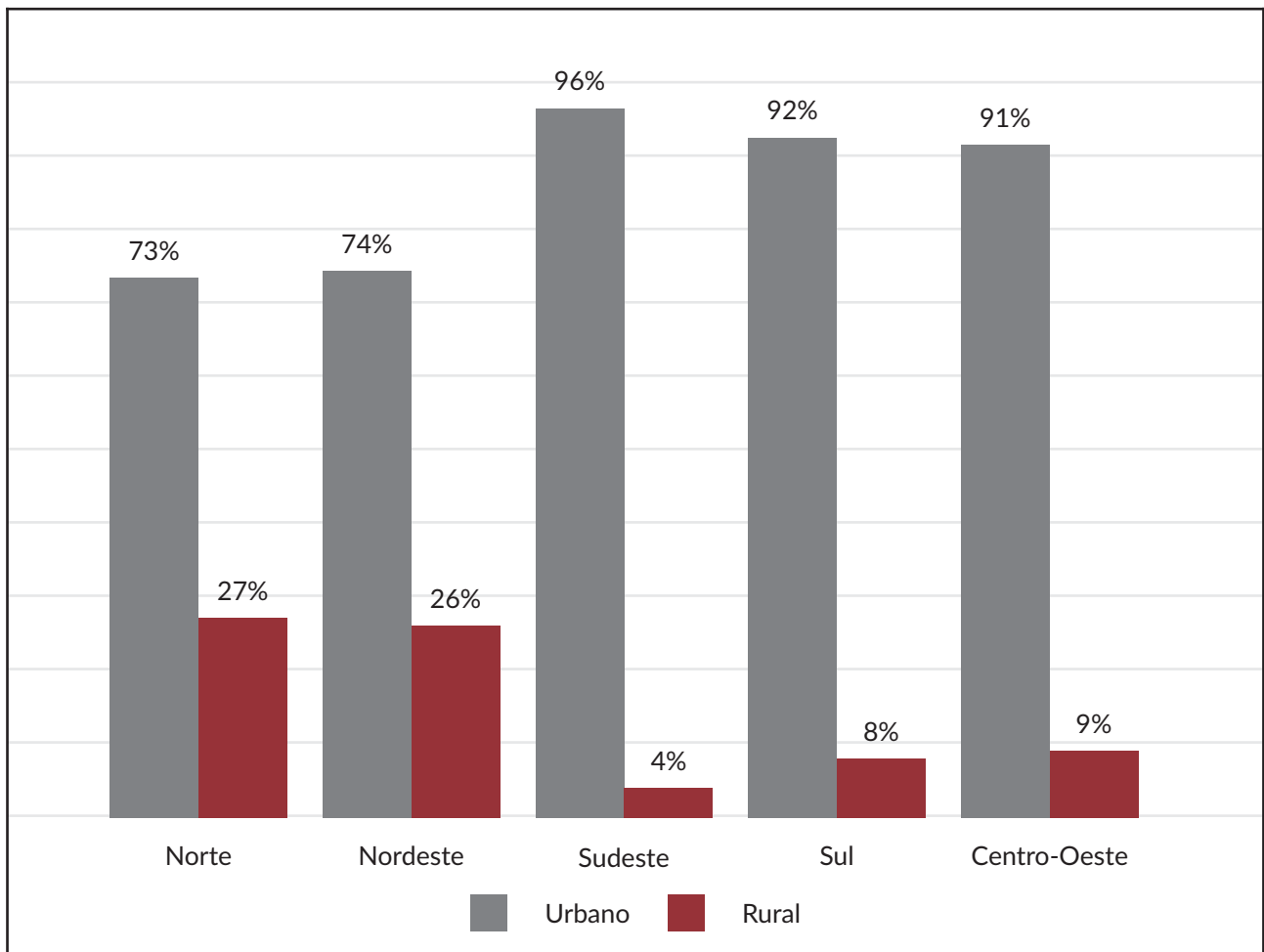
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O direito à moradia e propriedade é um Direito Fundamental garantido pela Constituição Federal de 1988, o qual está atrelado ao princípio da dignidade do cidadão e à busca por uma sociedade mais justa e igualitária, bem como à garantia da função social da propriedade, com a implantação de políticas públicas que atendam a população em suas diversas necessidades como saneamento básico, infraestrutura urbana, segurança etc., e, segundo o Estatuto da Cidade, tal função social se concretiza ao garantir o direito à cidade sustentável, a qual é entendida como o direito à terra, moradia, ao meio ambiente equilibrado e saneado, trabalho, lazer, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, para a atual e

saneado, trabalho, lazer, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, para a atual e futura geração (BRASIL, 1988). Portanto, a propriedade privada deve ser exercida para cumprimento do bem estar coletivo da sociedade.

Apesar de estar assegurado na legislação, o direito à moradia tem sido negligenciado no país. Segundo dados da Fundação João Pinheiro, em 2019, o déficit habitacional estava em torno de 6 milhões de unidades, tal dado é obtido considerando Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo com o Aluguel Urbano. Conforme demonstrado no quadro abaixo, no Paraná, 92% do Déficit Habitacional encontra-se na zona urbana:

Gráfico 1: Distribuição do *deficit* habitacional por situação de domicílio segundo regiões geográficas - brasil - 2019



Fonte: Fundação João Pinheiro (2019).

Dados básicos: Extraídos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2016-2019).

A falta de moradia é um problema recorrente e não está atrelada apenas às situações de extrema pobreza, tal situação é resultado de diversos fatores como: a falta de políticas públicas que busquem o atendimento das famílias através de habitações de interesse social; a constante especulação do mercado imobiliário para comercialização de terras e moradias, tanto de maneiras formais quanto informais; a constante migração urbana, forçada ou não planejada, e deslocamentos causados por conflitos, desastres naturais ou projetos urbanísticos em desenvolvimento, os quais podem demandar desapropriações de terra.

No Brasil, a urbanização é resultado do modelo de industrialização e desenvolvimento que vigorou na ampla maioria dos países em desenvolvimento, ou seja, heterogêneo e desequilibrado, e o resultado é uma dinâmica de modernização que recria exclusão social e segregação territorial para grande parcela da população. Segundo Abramo (2007, p. 26) “nos países latino-americanos, a produção das cidades modernas resulta do funcionamento das duas lógicas modernas (mercado e Estado), mas também de uma terceira lógica, a lógica da necessidade”. Tal característica move constantemente um conjunto de ações individuais e coletivas que promovem a produção das cidades populares, a qual possui um constante ciclo de ocupação/autoconstrução/autourbanização, consolidando os assentamentos populares informais precários, sem acesso a infraestruturas básicas como o fornecimento de energia elétrica, saneamento básico, habitabilidade etc. Segundo a arquiteta Rolnik (2009) “viver em assentamentos não regularizados deixa os moradores sem o usufruto de um amplo espectro de outros direitos humanos, civis e políticos ou econômicos, sociais e culturais.”

Também é importante destacar que, segundo Abramo, o modelo de cidade formal modernista imposto pelas elites determina um conjunto de requisitos normativos que produziu, no decorrer do tempo, uma verdadeira barreira institucional para acesso de moradias aos setores populares. Tendo em vista esses fatores excludentes, a lógica da necessidade impulsionou o processo de ocupação popular, o que acelerou o crescimento de ocupações e potencializou a lógica de um mercado informal de terras urbanas.³ Isso acarreta um espraiamento da população para zonas periféricas da cidade, aumentando o número de ocupações irregulares.

2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Uma das formas de garantir o direito à moradia é através da Regularização Fundiária, a qual pode garantir aos cidadãos o direito ao documento de sua propriedade, bem como a sua posse legal, e compete aos municípios elaborar as políticas públicas para o desenvolvimento urbano, buscando o desenvolvimento da cidade e o bem-estar de seus habitantes. A regularização fundiária vai auxiliar na efetivação dessas políticas públicas.

A REURB surgiu mediante a regulamentação da Medida Provisória nº759/2016 e veio da discussão em torno do crescimento desordenado e do aumento da necessidade em regularizar os assentamentos informais. Perante a situação encontrada passou-se a promover a urbanização desses assentamentos, a buscar manter as famílias em seu núcleo de origem, a fim de melhorar de forma progressiva a infraestrutura urbana, favorecendo favelas, loteamentos clandestinos e irregulares (LEITE, 2017, apud Meurer, 2020). O objetivo da REURB é legalizar essas áreas, garantir segurança jurídica aos ocupantes e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

A Lei Federal n.º 13.465, que dispõe sobre a aplicabilidade da REURB, foi sancionada em 1º de julho de 2017 e o Decreto Federal n.º 9.310, em 15 de março de 2018, porém, no município de Curitiba, a legislação foi regulamentada apenas em 2022, através do Decreto nº 1.488/22, o qual determinou as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, bem como as medidas jurídicas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos Núcleos Urbanos Informais, ao ordenamento territorial urbano e à titulação

³ Abramo, P. (2007). A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 9(2), 25. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>

dos seus ocupantes. Também definiu como parâmetro que a aplicabilidade da lei dar-se-á para assentamentos irregulares e loteamentos clandestinos consolidados e que foram ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Conforme o Decreto Municipal, a REURB pode ser solicitada individualmente ou de forma coletiva (associação de moradores), por meio da abertura de protocolo eletrônico e incluindo a documentação inicial obrigatória. O processo é realizado através do site da Prefeitura de Curitiba, o qual dispõe aos cidadãos as informações necessárias para início dos trâmites legais. Entre os documentos principais exigidos estão a comprovação da condição de legitimado e a documentação de titularidade da área atualizada até 90 dias da solicitação no registro de imóveis; informações da ocupação a regularizar, planilha de qualificação-organização das informações familiares dos ocupantes do imóvel, cadastro socioeconômico _ entrevista com as informações familiares dos ocupantes do imóvel, perfil socioeconômico _ análise que descreve as características sociais e econômicas e as condições de vida da população, garantindo que as intervenções sejam eficazes e direcionadas às necessidades reais da comunidades; planta de mapeamento para identificação dos lotes, planta documental -, levantamento topográfico georreferenciado, com informações dos proprietários, confrontantes, indicação(ões) fiscal(is) (setor, quadra e lote) e termo de responsabilidade para aprovação da REURB.

Inicialmente a documentação enviada é analisada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba - Cohab, a qual fará os demais encaminhamentos necessários para continuidade do processo. A seguir, o processo é encaminhado à CRL - Comissão de Regularização de Loteamentos para instauração da REURB. O processo de REURB acontece em três etapas, sendo: instauração, análise quanto a questões técnicas e administrativas e a expedição do CRF - Certificado de Regularização Fundiária.

O processo da REURB envolve diversas secretarias da Prefeitura e, após a análise inicial realizada pela Cohab, o processo é encaminhado para deliberação e instauração pela CRL, a fim de analisar, deliberar e aprovar o projeto de instauração da regularização fundiária urbana. A comissão é composta por oito membros titulares e seus respectivos suplentes, representando: SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU; IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba; Procuradoria Geral do Município - PGM; Secretaria do Governo Municipal - SGM; CURITIBA S.A. - Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A.; COHAB-CT; SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas; SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente).

Depois da instauração da REURB, da notificação dos confrontantes e dos proprietários envolvidos, são necessárias as intervenções e a análise do processo por Órgãos Competentes e a informação de órgãos externos, quando houver necessidade. Após cumpridas as etapas anteriores, a Secretaria Municipal do Urbanismo emitirá o Certificado de Regularização Fundiária (CRF), documento oficial da conclusão da REURB, emitido para cada lote envolvido no processo da área em questão. Com o projeto de regularização aprovado, o CRF é emitido (SMU) e deve ser levado pelo proprietário (ocupante) ao registro de imóveis competente para abertura da matrícula e titulação da propriedade.

O processo da REURB é complexo e envolve diversas análises internas, as quais demandam uma série de profissionais à disposição do município para análise e juntada das documentações necessárias, o que demanda tempo, dificuldades e alguns entraves, também são necessárias análises das regulamentações ambientais, mapeamento da área para cadastramento das famílias localizadas nas ocupações irregulares e identificação das famílias que estão em situação vulnerável, também há necessidade da identificação dos lotes confrontantes, consulta a Órgãos Externos etc.

3 METODOLOGIA

O presente artigo faz inicialmente uma revisão acerca das informações sobre o direito à moradia e à Regularização Fundiária, especificamente através da REURB, apresentando dados referentes ao acesso à moradia no Brasil e em Curitiba. A seguir, apresenta um estudo exploratório, sobre a implementação REURB MISTA, englobando a REURB-S e REURB-E no município de Curitiba da Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada no Decreto Municipal nº 1.488/22, para regularizar a área pertencente a uma empresa e a residências familiares, localizada na região da Cidade Industrial de Curitiba (CIC), sendo que parte da área da empresa foi desapropriada e comercializada pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba- Curitiba S.A.

O objeto de estudo deste artigo são dois terrenos localizados no bairro da CIC, totalizando uma área total de 11.060,13m². O primeiro lote, denominado lote 01 (conforme figura 01), abrange uma área de 5.660,13m² e é de propriedade exclusiva da empresa. O segundo lote, denominado lote 02 (conforme figura 01), com área de 5.400,00m², está informalmente dividido em 15 lotes familiares. Dentre estes, oito famílias pertencem à faixa de baixa renda, sete famílias possuem renda salarial acima de três salários mínimos, e dois lotes são destinados a empresas, cuja posse documental da área pertence à Empresa e ao antigo proprietário (Figura 02).

Figura 1: Localização da indicação fiscal



Fonte: CURITIBA S.A., 2024.

A resolução da questão de regularização da área em questão permanece pendente, pois os lotes apresentam apenas duas indicações fiscais (conforme Figura 01) e estão divididos em quatro matrículas distintas (Figura 03) representando partes ideais. Essa configuração

Figura 2: Localização da indicação fiscal



 LOCALIZAÇÃO DA ÁREA  ÁREA DA EMPRESA  ÁREA RESIDENCIAL (FAMÍLIA)

Fonte: CURITIBA S.A., 2024.

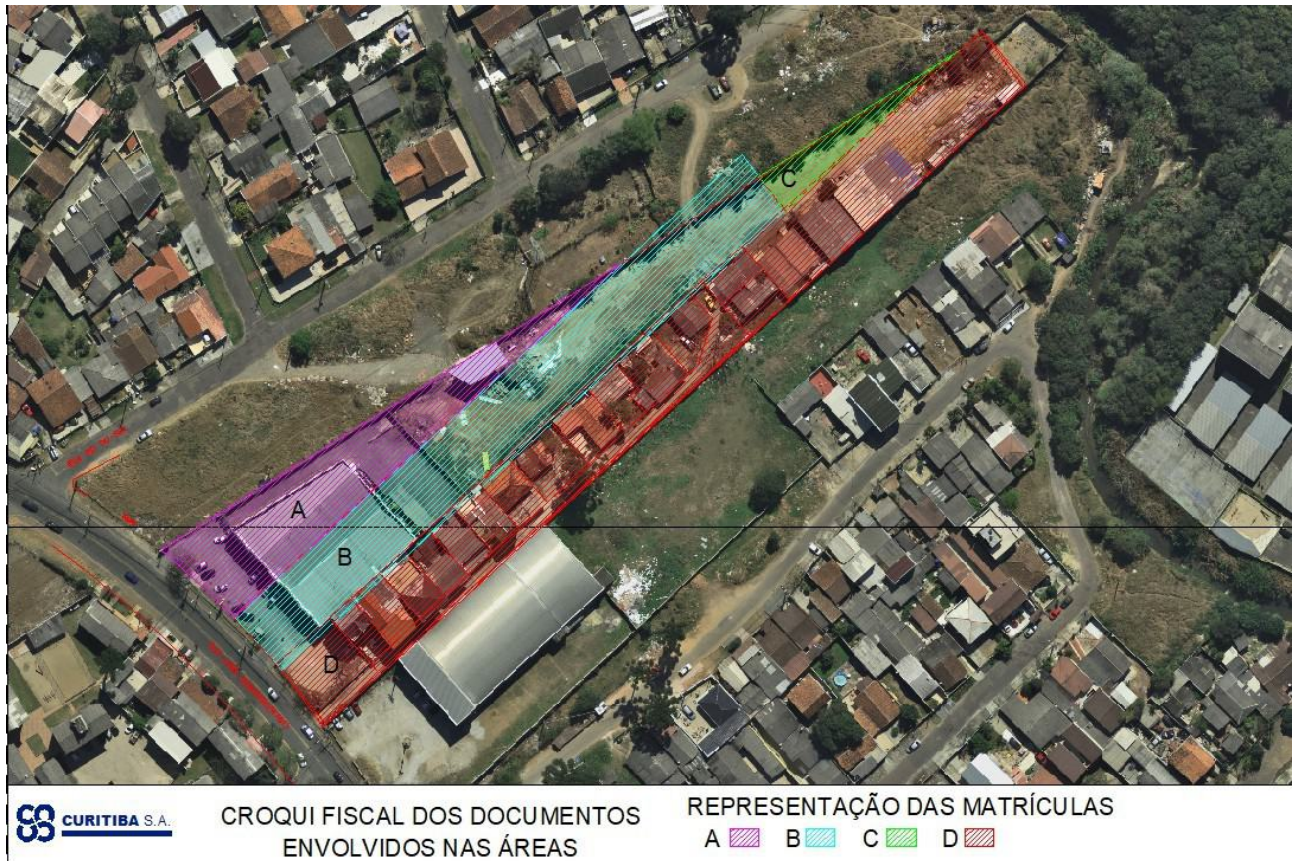
impede a regularização conforme estipulado pela legislação de parcelamento do solo, tornando inviável qualquer procedimento de desmembramento (subdivisão) dos lotes.

Além disso, a área possui apenas uma servidão de passagem com uma frente de 3,5 metros para quinze lotes familiares. Entretanto, os requisitos mínimos para a regularização estabelecem uma frente de 15 metros. Adicionalmente, não se trata de uma via pública oficial, o que impossibilita o cadastramento dos imóveis e, por conseguinte, inviabiliza o registro individual dos mesmos.

Portanto, o presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade da implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) para esse caso específico, considerando a impossibilidade de regularização por meio dos métodos tradicionais de parcelamento do solo.

Com o objetivo de explorar possibilidades de melhorias para implementação da REURB no município de Curitiba, foram elaboradas perguntas direcionadas às pessoas envolvidas no processo de REURB, as quais foram encaminhadas aos técnicos que participam da CRL e também ao proprietário da empresa.

Figura 3: Croqui de matrículas



Fonte: CURITIBA S.A., 2024.

Atualmente a Comissão de Regularização Fundiária (CRL), de acordo com Decreto Municipal nº 1252/2021, possui oito integrantes das diversas secretarias municipais, conforme já mencionado anteriormente, e o questionário foi enviado a todos, com as seguintes perguntas: a) Quais são os principais desafios enfrentados na implementação da legislação de Regularização Fundiária Urbana, considerando aspectos práticos e burocráticos? b) Como a falta de entendimento ou resistência por parte da comunidade pode impactar na aprovação e efetivação da Regularização Fundiária? c) De que forma as divergências entre órgãos públicos podem dificultar o processo de aprovação e aplicação da Regularização Fundiária? d) Quais são os impactos potenciais da instabilidade política e mudanças de governo na continuidade e eficácia das leis de Regularização Fundiária? e) De que maneira a complexidade legal e normativa pode gerar entraves na aprovação e execução da Regularização Fundiária, especialmente no que diz respeito à Reurb-E e Reurb-S? f) Uma possível falta de recursos financeiros pode representar um entrave na execução efetiva da Regularização Fundiária Urbana, comprometendo sua aprovação e implementação? g) Quais as expectativas em relação a implementação da REURB no município de Curitiba?

Ao proprietário da empresa e à comunidade participante do processo de REURB, as seguintes perguntas foram enviadas: a) Como o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) pode impactar empresas e moradores, nos aspectos de segurança jurídica, desenvolvimento local e possíveis investimentos? b) Quais são os principais problemas enfrentados pelas empresas em relação a Regularização do seu imóvel? c) De que forma a Prefeitura pode incentivar a participação das empresas e comunidade no processo de REURB-E e REURB-S? d) Quais as expectativas em relação a implementação da REURB no município de Curitiba?

Obtivemos um total de 6 respostas, sendo 5 respostas dos técnicos da PMC e 1 resposta do proprietário da empresa, as quais foram analisadas no item “Análise Implantação da REURB no Município de Curitiba”.

4 SITUAÇÃO E PROBLEMAS ATUAIS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A área possui diversos problemas documentais referentes à averbação no Registro de Imóveis, entre eles: dívidas de IPTU, sendo que lote B está apenas cadastrado em nome da empresa, permanecendo a dívida e prejudicando a empresa a participar de licitações, como existe apenas uma indicação fiscal e não há possibilidade de individualizar legalmente, pois o acesso das famílias é através de uma servidão de passagem que, por parâmetros legais, não pode ser caracterizado como testada para os imóveis dos herdeiros da família, também há dificuldade na identificação das famílias do local e há necessidade de análise socioeconômica da ocupação. Para realização da regularização do lote é necessária a atualização do levantamento topográfico e o estudo documental do local para a aprovação da Regularização. Diante deste cenário, a REURB, sendo uma legislação mais flexível, pode garantir aos cidadãos que ocupam a área o direito à legalização da propriedade.

Nos últimos anos, o debate sobre a regularização fundiária emergiu como uma questão crucial para promover a inclusão social e o desenvolvimento econômico em áreas urbanas. No entanto, em regiões como a Cidade Industrial de Curitiba (CIC), algumas áreas enfrentam restrições legais que impedem a regularização por meio do parcelamento do solo. Diante desse desafio, a implementação da REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social e da REURB-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico, surge como uma alternativa promissora e eficaz.

A CIC, reconhecida por sua relevância econômica e industrial, abriga uma diversidade de ocupações que vão desde moradias de baixa renda até empreendimentos comerciais e industriais. No entanto, muitas dessas ocupações encontram-se em situação irregular devido à falta de regularização fundiária.

A REURB-S visa atender à demanda por moradia digna e legalizada, focando em áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda. Através desse programa, os moradores podem ter a oportunidade de obter títulos de sua propriedade, garantindo segurança jurídica e acesso a serviços públicos como água, esgoto, energia elétrica e transporte. Além disso, a regularização promove inclusão social ao integrar essas comunidades à malha urbana oficial, proporcionando melhores condições de vida e oportunidades para seus habitantes.

Por outro lado, a REURB-E concentra-se na regularização de áreas ocupadas para fins comerciais, industriais ou de serviços. Esse programa oferece um cenário legal para o desenvolvimento de atividades econômicas, fortalecendo o mercado imobiliário e atraindo investimentos para a região. Ao reconhecer oficialmente empresas que operam em áreas irregulares, a REURB-E permite acesso a créditos, participação em licitações e contribui para a formalização da economia local.

A implementação da REURB-S e REURB-E na CIC requer um processo integrado e participativo, envolvendo o poder público, o setor privado e a sociedade civil. É essencial realizar um levantamento detalhado das áreas a serem regularizadas, dialogar com os moradores e empresários locais e elaborar planos e projetos específicos para cada localidade.

Apesar dos desafios, a regularização fundiária representa uma oportunidade única para transformar áreas informais em espaços urbanos mais justos, inclusivos e sustentáveis. Ao promover a segurança jurídica da posse, o acesso a serviços básicos e o desenvolvimento econômico local, a REURB-S e REURB-E têm o potencial de melhorar significativamente a qualidade de vida dos habitantes da CIC e impulsionar o crescimento da região como um todo.

4.1 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Como verificado acima, há diversas dificuldades quanto à implementação da REURB no município de Curitiba. Após identificar estas características no dia a dia do trabalho na Administração Pública, buscamos avaliar junto aos técnicos e ao proprietário da empresa quanto às expectativas e dificuldades sob olhar individual destas pessoas envolvidas diretamente no processo de REURB, e apresentaremos a seguir uma análise das respostas enviadas:

Quanto aos desafios enfrentados na implementação da legislação no município diversos fatores foram verificados, entre eles: a alta demanda e falta de tempo; o atendimento total à legislação municipal, principalmente nos aspectos de legislação ambiental; a dificuldade em realizar obras em áreas ocupadas irregularmente; a resistência de algumas instituições, inclusive da própria Administração Pública; a falta de esclarecimento da população beneficiária sobre a legislação; falta de recursos financeiros e operacionais; a falta de documentação adequada dos imóveis e a complexidade dos procedimentos legais e administrativos. Quanto a possível falta de entendimento por parte da comunidade e se isso pode impactar na efetivação da regularização, foi informado que a falta de entendimento pode ocasionar desconfiança em relação ao processo, dificultar a adesão dos moradores e gerar conflitos que atrasam ou impedem a implementação das medidas necessárias para regularizar os imóveis. Quanto à resistência por parte da comunidade nos foi informado que muitos estão em locais que não são possíveis de regularizar, tendo em vista a necessidade de obras vultosas no local, o que demanda muito recursos econômico e físico, e há resistência dos moradores em sair do seu local de origem. Quanto às possíveis divergências entre os órgãos públicos, os técnicos ressaltaram que sobre a interpretação da legislação federal e municipal, além das dificuldades na aprovação sobre conciliar o que existe no local com as legislações, que pode ocasionar a interrupção do andamento do processo por tempo indeterminado. Também foi mencionado que um possível conflito entre secretarias pode gerar atrasos, conflitos quanto a competência de cada órgão e gerar incerteza para os requerentes.

A instabilidade política e mudanças de governo podem impactar na continuidade do processo, podendo resultar em interrupções ou atrasos na implementação, revisões nas políticas públicas, alterações na alocação de recursos humanos e/ou financeiros, mudança nas prioridades governamentais, além de gerar incerteza e insegurança jurídica para os beneficiários da regularização. Também destacaram a possibilidade da troca dos técnicos que atuam na Comissão de Regularização, alterando sua concepção original e gerando atrasos. A complexidade legal e normativa pode gerar entraves na aprovação e execução da Regularização Fundiária quando não há um bom entendimento do arcabouço jurídico pelas partes envolvidas no processo de REURB, como consequência pode ocorrer o aumento no número de análises dos documentos e o aumento no tempo de tramitação dos projetos, isso também pode resultar em procedimentos morosos, documentação desnecessária, conflitos de competência e normas divergentes. O entendimento sobre a legislação da REURB é que ela já flexibilizou bastante as questões normativas, porém, há questões ambientais e de Faixa Não

Edificável de Drenagem em que não há possibilidade de flexibilização. Referente à ausência de recursos financeiros adequados, destacaram que pode dificultar ou impossibilitar a realização dessas atividades, retardando ou interrompendo o processo de regularização. Além disso, a falta de recursos pode afetar a capacidade do governo de fornecer assistência técnica e jurídica aos moradores e proprietários afetados, bem como de promover a participação da comunidade no processo de regularização. Por fim, quanto às expectativas na implementação da REURB no município, verificou-se que são boas e otimistas. Entre os comentários mencionados espera-se que haja regularização do maior número possível de imóveis por meio da REURB e possa trazer maior qualidade de vida aos habitantes mais vulneráveis de Curitiba; além disso, proporcionar regularização e segurança jurídica para áreas urbanas informais, promover o acesso à moradia digna e aos serviços públicos básicos para a população de baixa renda, revitalizar áreas degradadas, estimular o desenvolvimento urbano sustentável e promover a inclusão social, reduzir o déficit habitacional, melhorar a qualidade de vida dos moradores e promover o desenvolvimento urbano equilibrado e inclusivo.

O proprietário da Empresa nos informou estar com expectativas boas em relação a possibilidade de implementação da REURB na área, tendo em vista que poderá ajudar as famílias e empresas a regularizar seus imóveis e assim fomentar obras e outros desenvolvimento inclusive do setor imobiliário, além de oportunizar às famílias e empresas a posse do registro do imóvel em seu nome, garantindo a segurança jurídica, beneficiando toda uma região, pois dará oportunidade de realizar construções e ampliação dos imóveis com isso movimentando vários setores do comércio local. Também nos relatou a necessidade da Prefeitura incentivar a participação das empresas e comunidade no processo de REURB-E e REURB-S através de divulgação nas mídias e campanhas de informação para que as pessoas saibam todos os benefícios do programa. Quanto às dificuldades enfrentadas, o mesmo nos relatou sobre as constantes alterações nos processos de pedido de CVCO sem aviso prévio, além do tempo curto para correção do CVCO.

5 CONCLUSÃO

Conforme visto ao longo da análise da implementação da REURB em Curitiba, foram verificados diversos obstáculos e desafios enfrentados no dia a dia, como a complexidade legal e normativa, a falta de recursos financeiros, a resistência de algumas comunidades, possíveis divergências entre órgãos públicos, além da insegurança causada por instabilidades políticas, falta de agilidade na aprovação do

processo devido a burocracia da tramitação, falta de recursos financeiros e operacionais; a falta de documentação adequada dos imóveis e a complexidade dos procedimentos legais e administrativos. Contudo, apesar dessas dificuldades, as expectativas em relação à implementação da REURB no município são positivas, com a perspectiva de trazer melhorias significativas para a qualidade de vida dos habitantes, a inclusão social, reduzir o déficit habitacional e o desenvolvimento sustentável da região.

A REURB é um instrumento essencial para garantir o direito à moradia digna e promover o desenvolvimento sustentável das cidades, com foco especial na região da Cidade Industrial de Curitiba. O artigo descreve não apenas a base teórica da REURB, mas também analisa os desafios e benefícios da sua implementação em um contexto real, demonstrando a perspectiva dos envolvidos diretamente no processo, bem como suas expectativas com a possibilidade da regularização dos lotes.

Ao longo do artigo, foram abordados importantes características relacionadas aos

aspectos legais, sociais, ambientais e econômicos referentes ao direito à moradia e à regularização fundiária, além disso, foram informadas as etapas do processo de REURB, a documentação necessária, as implicações da regularização para os proprietários e a comunidade, bem como os benefícios que a aplicação correta da legislação pode trazer para a cidade e seus habitantes.

O estudo apresentado demonstra a importância e a complexidade da Regularização Fundiária Urbana, ressaltando a necessidade de uma abordagem abrangente e colaborativa entre diferentes atores governamentais e a comunidade para obter sucesso no processo. Importante destacar sobre a necessidade de capacitação de todos os envolvidos na implementação da REURB, para que possam compreender todas as etapas do processo e a importância de cada uma, pois são complementares, servidores capacitados também são mais resilientes às possíveis mudanças que possam ocorrer no decorrer do processo. Também é necessário enfatizar a importância da divulgação à sociedade, sobre os benefícios de regularizar seu imóvel e instruir a população sobre como o processo é realizado, evitando atrasos no processo e uma documentação mais completa.

Este complexo desafio é enfrentado por muitos municípios e Curitiba não é exceção, no entanto, a implementação eficaz da REURB pode trazer benefícios substanciais à população, incluindo maior qualidade de vida, segurança jurídica e acesso a serviços básicos. Um dos desafios mencionados na análise exploratória é a alta demanda, falta de tempo e a complexidade dos procedimentos legais e administrativos, portanto há necessidade de sistematizar melhor o processo de regularização fundiária, para tanto seria necessária a implementação de uma abordagem sistemática que integra as diferentes etapas do processo por meio de um fluxograma específico.

A primeira etapa crucial é o cadastro e triagem inicial dos moradores interessados em regularizar seus imóveis. Este processo envolve uma cooperação estreita com a prefeitura, onde os moradores fornecem informações essenciais e a documentação básica é verificada. Em seguida, uma análise técnica e jurídica é conduzida por uma equipe multidisciplinar, considerando a viabilidade das obras necessárias e a conformidade com a legislação vigente.

Com base nessa análise, elabora-se um plano de regularização personalizado para cada área ou conjunto de imóveis. Este plano detalha as obras necessárias, os prazos, os custos estimados e as etapas do processo de regularização. É fundamental envolver a comunidade nesse processo, por meio de consultas públicas e audiências, onde o plano é apresentado e os moradores têm a oportunidade de fornecer feedback e fazer perguntas.

Após a aprovação do plano de regularização pelas autoridades competentes, inicia-se a execução das obras e atividades necessárias para regularizar os imóveis. Isso pode incluir melhorias de infraestrutura, acesso a serviços básicos e adequações estruturais. Uma vez concluídas as obras, são realizadas vistorias para verificar a conformidade com o plano de regularização e emitir os documentos finais, como escrituras e registros imobiliários. Importante enfatizar que, conforme relatado nas entrevistas, essas são também dificuldades enfrentadas na implementação da REURB, portanto há necessidade da primeira etapa do processo ser realizada de maneira detalhada e com participação de todas as Secretarias envolvidas no processo, para que haja um processo integral e eficiente.

Algumas Secretarias da PMC utilizam a plataforma do SYDLE-ONE, uma ferramenta que permite a implantação de um fluxograma e tramitação dos processos de maneira totalmente digital, de forma rápida e eficiente interligando os cidadãos/ empresas à prefeitura, é um sistema de acompanhamento e monitoramento para garantir a manutenção das

condições de regularização ao longo do tempo o que inclui inspeções periódicas e ações de fiscalização para garantir a conformidade contínua com o plano de regularização, tal plataforma seria de grande utilidade para o processo de REURB no município, pois as secretarias acompanhariam em tempo real o processo.

Em resumo, a abordagem sistemática proposta visa agilizar o processo de regularização fundiária em Curitiba, integrando diferentes etapas do processo por meio de um fluxograma específico. Ao garantir transparência, eficiência e participação da comunidade, podemos alcançar uma regularização fundiária mais rápida e eficaz, beneficiando a população de Curitiba e promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e inclusivo.

Por fim, enfatizamos que a Regularização Fundiária Urbana não apenas cumpre uma função legal, mas também desempenha um papel crucial na promoção da igualdade, na garantia dos direitos humanos básicos e na construção de cidades mais justas, sustentáveis e inclusivas para todos os seus residentes. Além disso, é fundamental reiterar as expectativas positivas em relação aos benefícios potenciais decorrentes da correta aplicação da Regularização Fundiária, tais como a promoção da inclusão social, o aprimoramento da qualidade de vida dos habitantes, a revitalização de áreas urbanas, a redução do déficit habitacional e o estímulo ao desenvolvimento urbano equilibrado.

A análise aqui apresentada, portanto, responde ao objetivo delineado no início do estudo.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. (2007). A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, 9(2), 25. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>.

BRASIL, Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htms Acesso em: 21 set.2023. COHAB-CT.

BRASIL. Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera a Lei no 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei no 11.952, de 25 de junho de 2009, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Seção 1, p. 1. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 21 set. 2023.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA – CURITIBA S.A. **Catálogo de arquivos da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba**. Curitiba, 2023.

CURITIBA. Decreto Municipal nº 1.488, de 07 de outubro de 2022. Dispõe sobre obre a aplicabilidade da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que dispõem sobre as normas de regularização fundiária rural e urbana e regulamenta o processo administrativo de Regularização Fundiária - Reurb, no âmbito do Município de Curitiba. **Diário Oficial do Município de Curitiba**, Curitiba, PR, 07 out. 2022. Disponível em: <https://mid.curitiba.pr.gov.br/2022/00367344.pdf>>. Acesso em: 21 set. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estudos Políticos e Sociais. **Déficit Habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: 2022 Disponível em: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/56121899/51267800-DIREITO-A-MORADIA-N O-BRASIL-libre.pdf?1521643414=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDIREITO_A_MORADIA_NO_BRASIL.pdf&Expires=1695412377&Signature=A 9niBTiOkPRmFsTu-icrHc-hTA7KiKpQZSA7bPEcJWvPu58Jc~ATPLEhXiWUSosNojkl H81T~b52xximtLv6mHg-lBg1dD9HC1lUi9IcUvIKED0wsQXjpnI2j9NOOPn9z~-W1B0Oirxqwbff6z76CCtU1iNOa5aJmXzBVIT12O17WJbxMOoJDYjT2tYmUQa1XSpwzXBL7AC30QildWRtttEOAw~wDLOHhJUDc4JlkgF6hoXwdnm9cO-HVImLuWOeaY89J~lwESDrpwMkH7nx9KaVLJoaxcSPkanToKlwwZeqRor-7NJnt7c1YJFL5ImzAsZbMaV~wtMUHNhAincRA&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA. Acesso em 22/09/2023.

MAPA CADASTRAL. Curitiba, 2023. Disponível em: <<https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>>. Acesso em: 12 dez. 2023.

MEURER, Silvia Aparecida et al. Estudo da aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017, **REURB e seus decretos no município de Florianópolis-Santa Catarina**, 2020.

OSÓRIO, Letícia; SAULE JUNIOR, Nelson. Direito à moradia no Brasil. **Relatório Nacional do Projeto de Relatores Nacionais do DhESC**. São Paulo, 2003.

Regularização Fundiária - Reurb - PMC Curitiba, 2023. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/servicos/regularizacao-fundiaria-reurb/842>. Acesso em: 23 set. 2023.

ROLNIK, Raquel. **Direito à moradia**. 2009. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8264/1/Direito%20%C3%A0%20moradia.pdf>. Acesso em: 22 set. 2023.