

REURB - LEI 13465/2017 E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – UM ESTUDO DE CASO DA CIDADE DE PELOTAS

MARCOS IGOR RESAFFE BARROS¹; ALINE VANESSA PENICHE WALTZER²;
ISADORA MACHADO GONÇALVES³; MARTA MARQUES ÁVILA⁴:

¹Universidade Federal de Pelotas – marcosresaffe911@gmail.com

²Universidade Federal de Pelotas – alinewaltzer@gmail.com

³Universidade Federal de Pelotas – isacamani@hotmail.com

⁴Universidade Federal de Pelotas – mmaavila@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

O presente resumo discorre sobre a lei de Regularização Fundiária Urbana, Lei nº 13.465/2017, (ou simplesmente REURB) que nasce para reestruturar o direito imobiliário e urbanístico nacional, com o objetivo de garantir a segurança jurídica dos ocupantes de imóveis irregulares no Brasil, bem como para fazer cumprir o direito à moradia estabelecido na Constituição Federal de 1988 como um dos direitos fundamentais, refletindo sobre a efetividade e a atual conjuntura de Pelotas no contexto sócio-urbano. O trabalho desenvolvido é um recorte da pesquisa **REURB - LEI 13465/2017 E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – UM ESTUDO DE CASO DA CIDADE DE PELOTAS**, proposto na disciplina de Antropologia Jurídica.

“A importância de se estudar as dificuldades na implementação desta política pública pode ser evidenciada por notório e recente fato ocorrido no Brasil. No dia 24 de março de 2024, o diretor geral da polícia federal, Andrei Rodrigues, afirmou que o assassinato da vereadora e ativista política Marielle Franco¹, em 2018, tem ligação com a regularização fundiária no Rio de Janeiro (BERALDO, 2024). O ministro da Justiça e Segurança Pública, Ricardo Lewandowski, leu o inquérito pelo ministro durante a coletiva disse que “ficou delineada a divergência no campo político sobre questões de regularização fundiária e defesa do direito de moradia”. (...) Este fato jurídico reflete a luta da sociedade brasileira pela regularização de terras ao longo da história. A Fundação João Pinheiro apontou que entre 2019 e 2024, o déficit habitacional no Brasil cresceu de 5.964.993 para 6.215.313 moradias, além de 16 milhões de pessoas morando nas mais de 11 mil favelas existentes no Brasil (...)” (BARROS, GONÇALVES E WALTZER, pág. 03)

O objetivo é analisar como uma das principais medidas de acesso à cidadania, a REURB, tem impactado a sociedade pelotense e o espaço urbano. Espera-se poder retratar a contribuição do REURB para a diminuição da segregação socioespacial na cidade de Pelotas, ao efetuar a análise bibliográfica sobre a lei 13.465/2017 e correlatas; realizar um estudo historiográfico da ocupação da cidade de Pelotas, e por fim, correlacionar os dados levantados a fim de discutir acerca das disparidades fundiárias e a efetividade da lei em solo pelotense.

2. METODOLOGIA

¹ Vereadora da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, assassinada brutalmente em 14 de março de 2018. Mulher, negra, mãe, filha, irmã, esposa e cria da favela da Maré. Marielle foi Presidente da Comissão da Mulher da Câmara e Socióloga com mestrado em Administração Pública (Instituto Marielle Franco, 2024).

A abordagem do artigo tem caráter qualitativo, com o estudo da história, das relações, percepções, representações e crenças, produto das interpretações. A pesquisa foi composta por revisão bibliográfica e análise de dados empíricos. Preliminarmente foi necessária a leitura crítica e detalhada sobre a Lei nº 13.465/2017 (REURB), com o intuito de compreender seus principais aspectos normativos e a sua aplicação no contexto brasileiro.

O estudo passa por uma análise historiográfica da ocupação urbana de Pelotas, focado nas transformações socioespaciais ocorridas ao longo do tempo, dando ênfase no primeiro projeto regularizado na cidade e o mais recente. Em seguida, procedeu-se a uma comparação entre os lotes que recentemente passaram pelo processo de urbanização, o que permitiu identificar o quanto dos projetos de regularização destes locais já foram implementados pela prefeitura, além de verificar o impacto desta lei na melhoria de vida nestes locais.

Como parte da coleta de dados, foi realizado um levantamento de imagens por meio do Google Earth Pro dos loteamentos, Barão de Mauá (2009) e Getúlio Vargas - regularizado em 2022, para observar os efeitos concretos da implementação da REURB, fornecendo subsídios para uma análise crítica do progresso na redução das disparidades fundiárias e da segregação socioespacial em Pelotas.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O estudo da aplicação da Lei nº 13.465/2017 (REURB) na cidade de Pelotas demonstrou que, apesar de a legislação estar em vigor desde 2017, a sua implementação plena enfrenta obstáculos significativos, especialmente no que tange à articulação entre os órgãos governamentais e à conscientização da população sobre seus direitos. A análise historiográfica revelou que a cidade de Pelotas, historicamente marcada por desigualdades fundiárias, tem experimentado lentas transformações no cenário socioespacial, com alguns avanços na regularização de lotes e propriedades que estavam há décadas em situação irregular.

Segundo, o engenheiro civil Cassius, da prefeitura municipal de Pelotas e membro da comissão de regularização urbana, atualmente existem mais de 200 loteamentos irregulares na cidade. Todavia, nem todas essas áreas são passíveis de regularização fundiária, pois existem diversos assentamentos localizados em áreas consideradas de risco (ROSA, 2016). Além disso, em Pelotas, uma parte significativa desses loteamentos nasce do reassentamento de famílias retiradas de áreas de risco.

Com base nas imagens de satélite registradas pelo Google, foi possível notar alguns avanços proporcionados pela REURB em áreas que passaram pelo processo de regularização, como no Loteamento caso Barão de Mauá. O Loteamento Barão de Mauá foi construído para as famílias vítimas da enchente de 2009, as quais moravam em áreas consideradas de “risco”. Ocorre que somente no ano de 2012 algumas casas do Loteamento foram entregues pela Prefeitura Municipal de Pelotas (ROSA, 2016). Embora a titularidade das terras tenha trazido mais segurança jurídica para os moradores, as melhorias na infraestrutura básica, como pavimentação e serviços públicos, ainda são incipientes, conforme pode ser demonstrado nas imagens abaixo:

.
. .
.



Figura 1: Loteamento Barão de Mauá (2012).
(2024). Fonte: Google Earth Pro., 10 set. 2024.

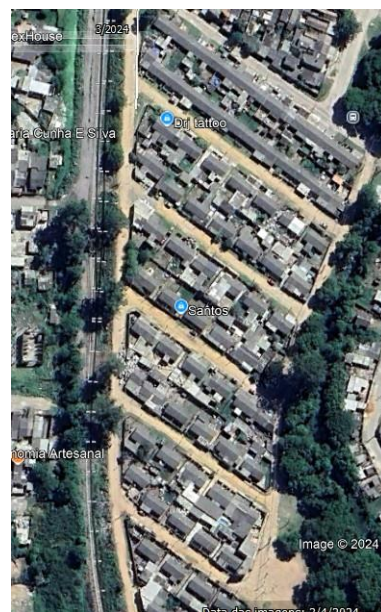


Figura 2: Loteamento Barão de Mauá
(2024). Fonte: Google Earth Pro., 10 set. 2024.

As imagens capturadas pelo Google nos loteamentos analisados demonstram que o impacto da REURB em Pelotas permanece limitado, com falhas significativas na integração entre órgãos como a Prefeitura e a Secretaria de Habitação, o que tem causado atrasos na entrega de títulos de propriedade e dificultado a implementação de um planejamento urbano mais inclusivo. Além disso, os moradores relataram dificuldades em compreender os procedimentos burocráticos exigidos, sugerindo a necessidade de maior apoio informativo e educativo.

Diante dessa pesquisa, quanto a infraestrutura do Loteamento estudado, a pavimentação das ruas na área Barão de Mauá não foi completamente realizada pela Prefeitura, resultando em dificuldades de acesso durante os períodos de chuva. Além disso, há reclamações sobre a demora e a falta de atendimento do SANEP para desentupimento de esgotos e outros serviços. Problemas de infraestrutura básica também são evidentes, como a necessidade de construção de barreiras e drenos pelos próprios moradores a fim de evitar alagamentos. Em suma, a Prefeitura não cumpriu totalmente com a construção de postos de saúde e creches prometidos, deixando a comunidade desassistida em vários aspectos essenciais.

Outro aspecto relevante é a constatação de que, em áreas mais periféricas da cidade, a REURB ainda não foi capaz de atingir seu potencial de mitigação da segregação socioespacial, pois estes loteamentos em áreas mais afastadas carecem de melhorias em transporte, saúde e educação, pautas levantadas pelos moradores. Sem políticas públicas complementares, a simples regularização fundiária não é por si só, suficiente para garantir moradia digna e às condições de vida adequadas.

Os resultados obtidos até agora indicam que, quando aplicada de maneira coordenada e com suporte governamental adequado, a REURB pode ser uma ferramenta importante para a redução das disparidades fundiárias em Pelotas. Porém, a cidade está longe do ideal em termos de regularização, isso se reflete

no fato que somente em 2023 foi constituída a primeira Comissão de Regularização Urbana (REURB). A continuidade da pesquisa se concentrará em aprofundar a análise de outros loteamentos da cidade e em discutir as melhores práticas para superar os entraves identificados, de modo a garantir que o direito à moradia e a função social da propriedade sejam efetivamente cumpridos.

4. CONCLUSÕES

Ao investigar a aplicação da REURB, o trabalho ofereceu uma perspectiva crítica sobre os obstáculos que ainda dificultam sua efetividade, como a falta de integração entre os órgãos responsáveis, e as dificuldades enfrentadas pela população para acessar os benefícios previstos na legislação e também na .

Este estudo contribui para o debate ao ressaltar a importância de se pensar a regularização fundiária não apenas como um processo jurídico-administrativo, mas como um instrumento de justiça social, capaz de promover transformações estruturais no tecido urbano de Pelotas. A reflexão sobre a função social da propriedade, aliada ao estudo das dinâmicas históricas de ocupação da cidade, trouxe à tona a necessidade de uma abordagem mais coordenada e inclusiva para que a REURB cumpra plenamente seu papel de mitigadora das disparidades socioespaciais.

Dessa forma, o estudo propõe que, para além de sua execução técnica, a REURB deve ser vista como parte de um esforço mais amplo de políticas públicas integradas, que garantam não apenas a titulação de terras, mas também o acesso a serviços básicos e infraestrutura urbana adequada. Com essa visão, o trabalho abre novas possibilidades de análise e intervenção sobre os desafios da regularização fundiária, sugerindo que o sucesso da REURB em Pelotas está diretamente ligado à articulação eficiente entre planejamento urbano, apoio governamental e participação cidadã.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 19 ago. 2024..

BERALDO, L. (2024). Motivação da morte de Marielle envolve questão fundiária e milícia. Disponível em Agência Brasil: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/justica/noticia/2024-03/motivacao-da-morte-de-marielle-envolve-questao-fundiaria-e-milici>. Acesso em: 11 abr. 2024.

GOOGLE. **Google Earth Pro. Versão 7.3.3.7786.** Mountain View, CA: Google Inc., 2024. Disponível em: <https://www.google.com/earth/>. Acesso em: 10 out. 2024.

INSTITUTO MARIELLE FRANCO. Quem é Marielle. Instituto Marielle Franco, 2024. Disponível em: <https://www.institutomariellefranco.org/quem-e-marielle>. Acesso em: 12 jul. 2024

ROSA, Natália Carvalho da. **Regularização fundiária em Pelotas: transformações na vida cotidiana dos(as) moradores(as) do Loteamento Barão de Mauá.** 2016. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – PPG em Sociologia, Instituto de Filosofia, Sociologia e Política, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2016. p. 55-56