



APLICAÇÃO DE LEI N. 13.465/17 EM IMÓVEIS FINANCIADOS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR: ESTUDO DE CASO DO EMPREENDIMENTO VILA NOVA NO MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS

APPLICATION OF LAW NO. 13.465/17 IN PROPERTIES FINANCED WITH FUNDS FROM THE RESIDENTIAL RENTAL FUND - FAR: CASE STUDY OF THE VILA NOVA PROJECT IN THE MUNICIPALITY OF PARAUAPEBAS

**Antônio Thúlio Souza Bessa¹
Fabricio Vasconcelos de Oliveira²**

Resumo

O presente artigo, enquanto relato de caso, tem como objetivo analisar de que forma a Lei n. 13.465/17 pode contribuir para a regularização fundiária do empreendimento Vila Nova no Município de Parauapebas-PA, financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial. Quanto ao delineamento metodológico, trata-se de uma pesquisa de análise empírica, do tipo pesquisa-ação, com coleta de dados em fontes documentais descritos e analisados no âmbito de uma estratégia de revisão narrativa. O artigo se divide em quatro partes, a primeira trará o histórico do empreendimento Vila Nova no Município de Parauapebas e a transferência dos lotes para terceiros através do contrato de compra e venda com alienação fiduciária. Na segunda a retomada do programa minha casa minha vida através da Lei n. 14.620/2023 e as alterações realizadas na Lei n. 11.977/09. A terceira a regularização fundiária urbana em áreas pertencentes ao Fundo de Arrendamento Residencial. Por fim, o Programa de regularização fundiária titula Parauapebas instituído pela lei n. 5.158 e regulamentada pelo decreto n. 1066.

Palavras Chaves: Regularização Fundiária, Fundo de Arrendamento Residencial, Município de Parauapebas, Políticas Públicas, Desenvolvimento Urbano

Abstract

¹ Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Direito e Desenvolvimento na Amazônia (PPGDDA), da Universidade Federal do Estado do Pará.

² Doutor em Direito pela Universidade Federal do Pará. É professor associado II da Universidade Federal do Pará, Universidade da Amazônia e Centro Universitário do Estado do Pará.





This paper, as a case study, aims to analyze how Law no. 13.465/17 can contribute to the land regularization of the Vila Nova project in the Municipality of Parauapebas, financed by the Residential Leasing Fund. As for the methodological design, it is an empirical analysis research, of the action research type, with data collection in documentary sources described and analyzed within the scope of a narrative review strategy. The article is divided into three parts, the first will bring the history of the Vila Nova project in the Municipality of Parauapebas and the transfer of the lots to third parties through the purchase and sale contract with fiduciary alienation. In the second, the resumption of the Minha Casa Minha Vida program through Law No. 14.620/2023 and the changes made in Law no. 11.977/09. The third is the regularization of urban land in areas belonging to the Residential Lease Fund. Finally, the Land Regularization Program entitles Parauapebas established by Law No. 5,158 and regulated by Decree no. 1066.

Keywords: Land Regularization, Residential Lease Fund, Municipality of Parauapebas, Public Policies, Urban Development.

1 Introdução

Os estudos sobre a Lei n. 13.465/17 tornaram-se crescentes devido as inovações no procedimento de regularização fundiária urbana, ainda mais, com a delegação aos municípios a responsabilidade de instauração dos procedimentos contemplados na lei. Nesse passo, o presente artigo, enquanto relato de caso, apresentará o empreendimento Vila Nova, no Município de Parauapebas.

Por outro lado, o artigo aborda as alterações trazidas pela Lei n. 14.620/2023, que retomou o programa Minha Casa Minha Vida, ampliando os objetivos e diretrizes do programa, bem como a faixa de renda para acesso aos benefícios. Também são discutidas as mudanças promovidas pela Lei n. 13.465/2017 no procedimento de regularização fundiária urbana, visando integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Diante desse contexto, este artigo busca responder de que forma a Lei n. 13.465/17 pode contribuir para a regularização fundiária registral do caso Vila Nova no Município de Parauapebas.



A pesquisa destaca a importância da titulação como meio de legitimação social da situação de moradia, acesso a serviços urbanos e uso de instrumentos jurídicos que favoreçam a permanência dos moradores na área. Ao final, propõe-se uma reflexão sobre a viabilidade da aplicação da referida lei para solucionar os impasses de titularidade no empreendimento e garantir o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

Em relação aos procedimentos metodológicos para a coleta de dados a pesquisa é documental, com a maior parte dos dados descritos de forma primária, visto que as fontes foram contratos, matrículas de imóveis e legislação federal. Os procedimentos para interpretação e análise dos dados são qualitativos e análise de documentos consultados, com estratégia de revisão narrativa.

O artigo se divide em quatro partes, a primeira trará o histórico do empreendimento vila nova no Município de Parauapebas e a transferência dos lotes para terceiros através do contrato de compra e venda com alienação fiduciária. Na segunda a retomada do programa minha casa minha vida através da Lei n. 14.620/2023 e as alterações realizadas na Lei n. 11.977/09. A terceira a regularização fundiária urbana em áreas pertencentes ao Fundo de Arrendamento Residencial. Por fim, o Programa de regularização fundiária titula Parauapebas instituído pela lei n. 5.158 e regulamentada pelo decreto n. 1066.

2 Histórico do empreendimento Vila Nova no Município de Parauapebas e a transferência dos lotes para terceiros através do contrato de compra e venda com alienação fiduciária

O empreendimento Vila Nova objeto do estudo deste artigo está inserido no Município de Parauapebas localizado no sudeste do Estado do Pará, região amazônica, que nasceu juridicamente na década 80 após a emancipação política, separando-se do Município de Marabá. Sua economia local gira em torno da extração do minério, uma riqueza natural descoberta na década de 60, onde se inicia o povoado local da cidade, contabilizado hoje em aproximadamente 266.424 mil habitantes (IBGE, 2022).

Segundo os dados levantados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Parauapebas, o empreendimento possui matrículas individualizadas para os 444 lotes que foram financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, criado pela Caixa Econômica Federal. No entanto, não consta na matrícula 25.212, livro 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de



Parauapebas, averbação realizada pelo antigo oficial do cartório, sobre as aberturas de matrículas dos lotes para fins de controle (PARAUAPEBAS, 2012).

Sendo assim, por levantamento de amostragem³, foi verificado através da matrícula 26.031, que corresponde ao Lote 37, quadra 06, situado na rua 05, do loteamento Vila Nova, que possui descrição semelhante aos 444 lotes, adquiridos por contrato particular de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no programa minha casa minha vida – PMCMV – recursos do FAR, com pagamento parcelado, firmado em 22 de junho de 2012. A transferência foi efetuada entre o proprietário dos lotes e como comprador o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal. Nesta análise, ainda, foi possível extrair que as unidades possuem construção averbada, equivalente uma área total de 41,12m² (PARAUAPEBAS, 2012).

A matrícula mãe do núcleo urbano Vila Nova é a 25.212, que antigamente era um imóvel rural que foi desmembrado da Fazenda Santa Andréia II, situada na Gleba Rio Novo, com área total de 29,4400ha (vinte e nove hectares e quatro ares). Em 05/06/2012, conforme AV-01/25.212, o imóvel perdeu a vocação para implantação de um Loteamento Urbano. Em continuidade em 05/06/2012, foi registrado o loteamento denominado de “Residencial Vila Nova” aprovado pela Decreto Municipal n. 185, de 04 abril de 2012. E então, a área foi loteada e parcelada em 936 lotes, divididos em 22 quadras, que corresponde ao percentual de 60,35% da área total (PARAUAPEBAS, 2012).

Neste passo, a cadeia de filiação e domínio da matrícula 25.212, no cartório de Parauapebas é composta por: a) desmembrada do AV.05, da matrícula 6.109, cuja descrição é um imóvel rural destacado e/ou desmembrado da porção maior denominada Fazenda Santa Andréia II, situada na Gleba Rio Novo; b) por sua vez, origem da matrícula 6.096, com descrição de imóvel rural, denominado Fazenda Santa Andréia I, situada na Gleba Rio Novo; c) já esta, originou-se após o processo de unificação de áreas das matrículas 956, 894, 4.174. A

³ Esta informação foi levantada pelo oficial substituto. Importante ressaltar, que embora o autor tenha acesso direto aos dados, por ser o substituto legal do oficial titular serventia, nos termos do art. 20, §5º, Lei n. 8.935/94, a Lei 6.766/79, prevê em seu art. 24 “O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca”. Cabe uma ressalva a respeito deste acesso, pois nestas situações deve ser observado a disponibilidade da serventia para fornecer os dados ao interessado para consulta, sendo vedado a reprodução reprográfica, salvo pedido de certidão (art. 19, Lei n. 6.015/73).



matrícula 956 era um imóvel rural denominado Fazenda Santa Andreia II. A matrícula 894 era um imóvel rural denominado de Fazenda Vitória e, a matrícula 4.174 era um imóvel rural denominado Fazenda Santa Andreia (PARAUPEBAS, 1996, 2004, 2012).

Neste contexto, a matrícula 956 é origem da matrícula 121, com descrição de imóvel rural denominado Fazenda Rosalina, situado na Gleba Rio Novo, sendo a última matrícula no registro de imóveis de Parauapebas, pois a sua origem adveio da matrícula 4.657, do registro de imóveis de Marabá. Por sua vez, a matrícula 4.174 é origem da matrícula 955 com descrição de imóvel rural, denominado de Fazenda Santa Andreia I, localizada na rodovia de acesso à Ferrovia Carajás, com origem na matrícula 121 (já descrita supra). E, ainda, a matrícula 894 (já descrita supra) tem origem na matrícula 12.965 do RI de Marabá (PARAUPEBAS, 1992, 1996, 2004).

Portanto, se encerra a descrição da cadeia de filiação e domínio da matrícula mãe do empreendimento Vila Nova. Ressalta-se que, para fins de descrição de cadeia sucessória de matrícula, os registradores descrevem da matrícula atual/recente, buscando para trás todas as matrículas até chegar na última do seu cartório. Algumas matrículas chegam ao final da cadeia sucessória de filiação no cartório onde está registrada, quando o registrador encontra a última matrícula onde a origem é a aquisição originária, ou seja, onde se originou a primeira matrícula. Todavia, existem matrículas que não fecham a cadeia de filiação e domínio no cartório onde se realiza a busca, pois originaram-se de outros cartórios, no qual inicialmente as glebas foram registradas.

De maneira geral, as transmissões dos imóveis foram realizadas através de contrato de compra e venda de terreno e imóvel em produção, mútuo, caução de depósitos e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação – carta de crédito individual FGTS/programa minha casa minha vida – recursos FGTS/PMCMV – SFH/FAR. Este instrumento foi elaborado na modalidade particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei n. 10.188/01, e da Lei n. 11.977/09 em 29 de março de 2016 (CAIXA, 2016).

A modalidade de negociação entre o vendedor Fundo de Arrendamento Residencial FAR e os beneficiário(s)/comprador(es)/fiduciante(s) foram aquisições de lote e construção de imóvel residencial novo – MCMV – recursos FGTS. Desta forma, o valor de compra e venda



do imóvel total foi composto por: financiamento concedido Caixa, desconto concedido pelo FGTS (complemento) e subvenção concedida pelo FAR (CAIXA, 2016).

Neste contexto, o prazo para pagamento do financiamento junto a Caixa Econômica Federal foi de 120 meses ou 10 anos. Vale ressaltar que, o contrato foi celebrado com garantia de alienação fiduciária prevista na Lei n. 9.514/97, assim, o imóvel alienado fiduciariamente no instrumento particular constitui propriedade do FAR, e não se comunica com o patrimônio da sua representante legal (CAIXA, 2016).

Pela observação dos aspectos analisados, a cláusula 15 e 16⁴ do contrato celebrado, prevê várias consequências que podem acarretar o vencimento antecipado da dívida ou até mesmo a rescisão de pleno direito. No mais, em vista que o contrato é celebrado no âmbito da Lei n. 9.514/97 que trata da alienação fiduciária, em caso de não pagamento da dívida, o imóvel poderá ser consolidado, ou seja, retornado ao patrimônio do FAR. Entretanto, a vigésima cláusula contratual, preleciona a opção que o credor fiduciário dispense a realização do leilão após a consolidação e providencie o redirecionamento do imóvel a outro beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da legislação que estiver vigente, ou ainda, poderá realizar os leilões conforme tipifica o art. 27, da Lei n. 9.514/97 (CAIXA, 2016).

Assim, percebe-se que as cláusulas contratuais previstas no instrumento contratual de compra e venda celebrado no âmbito PMCMV com alienação fiduciária, possibilita pouca margem para flexibilização do não cumprimento das partes dos termos assumidos, e ainda,

⁴ 15 – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVUDA – A dívida será considerada antecipadamente vencida, nas seguintes hipóteses: a) não ocupação do imóvel a contar da entrega das chaves. b) destinação do imóvel alienado que não para residência do beneficiário e de sua família; c) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA; d) abandono do imóvel; e) atraso a partir de 30(trinta) dias no pagamento das obrigações; f) ação judicial proposta com objetivo de cobrança de taxas e/ou tributos incidentes sobre o imóvel inadimplidos; g) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia; h) incidência de ato de constrição judicial, propositura de ação contra qualquer DEVEDOR ou decretação de medida judicial/administrativa que afete o imóvel ou a garantia; i) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES); e j) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato. 15.1. A ocorrência das situações previstas nesta cláusula implicará na imediata execução da caução de depósitos, bem como notificação ao(s) DEVEDOR(ES) para que proceda(m) ao pagamento em restituição ao FAR, à vista, em dinheiro e no prazo de 72 (setenta e duas) horas, do valor total da subvenção, indicado no campo “3”. 15.2 O não pagamento da subvenção nas condições estipuladas neste instrumento implicará na constituição do DEVEDOR em mora, ensejando a execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei n. 9.514/97, c/c a Lei 11.977/09. 16. RESCISÃO DE PLENO DIREITO – O descumprimento de quaisquer das cláusulas previstas neste instrumento autorizará a rescisão de pleno direito do Contrato. 16.1. Os valores pagos pelo beneficiário serão revertidos em favor do FAR a título de indenização pela ocupação do imóvel.



restrita forma de destinação do patrimônio a terceiros, que não seja primeiramente pela via da consolidação de propriedade.

Contudo, segundo o levantamento realizado no 1º Ofício de registro de imóveis de Parauapebas os contratos de compras e vendas dos imóveis não foram registrados nas matrículas dos imóveis, mesmo após 7 (sete) anos de emissão. Importa salientar, que a cláusula 34 dos contratos, evidencia a responsabilidade do FAR realizar o registro imobiliário e disponibilizar umas das vias registradas ao devedor (CAIXA, 2016).

3 Retomada do programa minha casa minha vida através da Lei n. 14.620/2023 e as alterações realizadas na Lei n. 11.977/09

A finalidade do programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, é conceituada no art. 1º, da Lei n. 14.620/2023⁵. Nesse esteio, os objetivos do programa são visualmente ampliados para além do que previa a Lei n. 11.977/2009. Dentre dos objetivos citados no art. 2º da Lei 14.620/2023 e que dialogam com o presente trabalho no que diz respeito ao acesso a moradia, temos os incisos I, II, III, VII, VIII⁶.

Ainda, para as diretrizes do programa (art. 3º, Lei n. 14.620/2023), tem-se os incisos I, II, III, IV, V, XVII⁷. No mesmo sentido, ocorre uma ampliação na faixa de renda para as

⁵ Art. 1º. O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal.

⁶ Art. 2º. [...]

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

II - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

[...]

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

VIII - fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais.

⁷ Art. 3º [...]

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda compreendidas nas alíneas “a” dos incisos I e II do art. 5º desta Lei;

II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;



APLICAÇÃO DE LEI N. 13.465/17 EM IMÓVEIS FINANCIADOS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL ? FAR: ESTUDO DE CASO DO EMPREENDIMENTO VILA NOVA NO MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS

pessoas acessarem os benefícios do programa. No artigo 5º, da Lei n. 14.620/2023, as famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar de até R\$8.000,00 podem ser beneficiadas. Nestes termos, a faixa 1 contempla a renda bruta de até R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo, a faixa 2 incluir uma renda até de R\$4.440,00 (quatro mil e quatrocentos reais) e a faixa 3 insere as famílias que ganham até R\$8.000,00 (oito mil reais).

Importante destacar, algumas alterações que a nova lei do PMCMV realizou nas Leis n. 10.188/2001 e 11.977/2009 que contribui para a disposição dos imóveis (BRASIL, 2009).

Quadro 1 – Principais Alterações e Inovações (Leis 10.188/2001 e 11.977/2009)

Lei 10.188/2001	Lei 11.977/09	Alteração / Inovação trazidas pela Lei Federal 14.620/2023
Art. 1º, § 4º. Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis [...].	Art. 6º-A § 16. As unidades habitacionais ociosas e as integrantes de operações pendentes de finalização cuja viabilidade de conclusão restar prejudicada poderão ser doadas pelo FAR ou pelo FDS aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas com vistas à sua disponibilização para outros programas de interesse social, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.	Imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda ou outros negócios jurídicos compatíveis

Fonte: Elaborado pelos autores.

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos beneficiários;
[...]

XVII - incentivo à requalificação e **retrofit** de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais (BRASIL, 2023).





Desta forma, verifica-se que, com a alteração do art. 1º, §4º, da Lei n. 10.188/2001 (BRASIL, 2001a) e art. 6º-A, da Lei 11.977/2009, os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados com natureza diversa do que a opção de compra, conforme preceitua o art. 1º da Lei n. 11.977/09.

4 Regularização fundiária urbana em áreas pertencentes ao Fundo de Arrendamento Residencial

A propriedade no Brasil ganha aspecto relevante quando no artigo 182 da Constituição Federal estabelece a política de desenvolvimento urbano, com objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes. Para isso, o texto constitucional consagra alguns institutos: plano diretor urbano, cumprimento da função social da propriedade, desapropriações de imóveis com prévia indenização em dinheiro, parcelamento ou edificação compulsória, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo, usucapião especial urbana e a concessão de uso especial para fins de moradia (BRASIL, 1988).

O marco constitucional orientou a criação de leis para enfrentar os desafios da urbanização brasileira e seus assentamentos informais. As normas exemplificadas mostram que o poder público reconhece que há um ambiente urbano segregado, com muitas ocupações irregulares, e que é preciso integrá-las ao direito formal (MENDONÇA, 2020). Para tanto, a Lei n. 11.977/2009, publicada para fins de regulamentação do PMCMV foi responsável por instituir as diretrizes da regularização fundiária urbana.

Ainda assim, a primeira norma a tratar sobre a regularização fundiária não foi suficiente para destravar as regularizações fundiárias no país, então fez-se necessário editar a Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, alterando o procedimento da regularização fundiária. Para Santin e Comiran (2018) importante destacar que, para regularizar e urbanizar as áreas de baixa renda nos Municípios brasileiros, é preciso adotar programas e políticas públicas. Um exemplo é o Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal (lei 11.977/2009 e suas alterações pela Lei 13.465/2017), que busca diminuir este problema social.

A moradia irregular é aquela que não tem dignidade, segurança e propriedade. Alguns exemplos são favelas, cortiços, invasões e loteamentos irregulares. A regularização fundiária é



uma das diretrizes da política urbana, prevista no Estatuto da Cidade no inciso XIV⁸, do art. 5º (SANTIN; COMIRAN, 2018).

Com amparo nas informações levantadas é possível associar que o caso do empreendimento Vila Nova, amolda-se nos objetivos da implantação do governo federal para políticas públicas de moradia. Consoante ao que o próprio projeto foi embasado, dentro do PMCMV para famílias de baixa renda. Contudo, as unidades habitacionais foram vendidas aos beneficiários com garantia real de alienação fiduciária que possui regramento específico.

Sob esse prisma, é necessário lembrar que os contratos de compra e venda realizados no âmbito do programa, não foram registrados no cartório de registros de imóveis, logo há uma produção de irregularidade de titularidade do bem. No §1º do art. 1.245 do Código Civil de 2022, diz “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (BRASIL, 2002).

Ademais, é preciso frisar que as cláusulas contratuais não estão sendo fiscalizadas pelo representante do Fundo de Arrendamento Residencial, ou seja, a Caixa Econômica Federal não pode se quer requerer o cumprimento das cláusulas 15 e 16 dos instrumentos de transferências e os artigos 7º-A ao 7º-D da Lei n. 11.977/09.

Neste tocante, é inegável que pode ter ocorrido ao longo desses anos, um processo de ocupação no empreendimento Vila Nova, portanto, talvez muitos dos beneficiários residentes nos imóveis possam não ser mais os titulares dos contratos. Para Holston (2013, p. 159) “[...] a ocupação ilegal é ao mesmo tempo o único meio de acesso à terra para maioria dos cidadãos e, paradoxalmente, uma ilegalidade que inicia a legalização de reivindicações de propriedade [...]”.

De todo modo, é necessário demarcar a importância da titulação: em primeiro lugar, em virtude de seu caráter simbólico de legitimação social da situação de moradia nos assentamentos regularizados; em segundo lugar, em razão de facilitar o acesso aos serviços urbanos e ao uso de instrumentos jurídicos que aumentam as chances de permanência dos moradores na área (GRANJA; MAGALHÃES, 2021).

⁸ Art. 2º [...]

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (BRASIL, 2001b).



Seguindo essa narrativa, o procedimento de regularização fundiária parece adequado para uma cidade formal, garantia de acesso as políticas públicas e ao desenvolvimento. Para Sen (2010, p.55) além do dever constitucional que compete aos municípios, eles devem se preocupar com o desenvolvimento. As políticas públicas devem incluir a liberdade substantiva do ser humano, como capacidades elementares como não ser submetido à fome, à subnutrição, à falta de educação, à falta de segurança pública, lazer e acesso à justiça.

Essas liberdades ou garantias, independentemente de como opera o sistema econômico, devem assegurar as pessoas mais vulneráveis acesso a uma segurança protetora, com fins de uma segurança social, impedindo que as populações sejam expostas a miséria, fome ou até a morte (SEN, 2010, p.60). Sendo assim, para que ocorra o desenvolvimento é necessário encontrar instrumentos jurídicos que possam contribuir para a regularização da propriedade.

Nessa conjuntura, a Lei n. 13.465/2017 trouxe inovações que podem contribuir para o desenvolvimento das cidades, em seu art. 9º, diz:

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.

Com o advento da Lei n. 13.465/2017 os objetivos de regularização foram ampliados como se vê em seu art. 10:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- 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;
- 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;
- 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.

É interessante destacar, que nos artigos 30 a 34 da Lei n. 13.465/17 foi delegado aos Municípios a responsabilidade na instauração dos procedimentos de regularização fundiária urbana. Dentre as ações procedimentais, tem-se a realização de buscas para identificar a titularidade do domínio dos imóveis, aprovação do projeto de regularização fundiária, possibilidade de criação de câmaras de prevenção de resolução administrativa de conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual (BRASIL, 2017).

Como se vê, a conjuntura do empreendimento Vila Nova pode ser considerado um núcleo irregular passível da aplicação da Lei n. 13.465/17 diante do que foi exposto. As questões de restrições do Fundo de Arrendamento Residencial poderiam ser afastadas, tendo em vista que o art. 1, § 4º, inciso I da Lei 10.188/2001, preleciona que os imóveis produzidos com recursos do FAR poderão ser destinados por diversos instrumentos à União, Estados, Distrito Federal e Municípios ou entidades da administração pública indireta desses entes, para destinação a programas habitacionais de interesse social por eles desenvolvidos.

5 Programa de regularização fundiária titula Parauapebas instituído pela lei n. 5.158 e regulamentada pelo decreto n. 1066

Diante dos avanços da aplicação da Lei n. 13.465/17 no município de Parauapebas, foi editada a Lei n. 5.158, de 15 de setembro de 2022 que institui o programa de regularização fundiária denominado “Titula Parauapebas”, conferindo a aplicação aos dispositivos da lei federal uma efetividade em âmbito local, revogando leis municipais antigas que não mais refletia a realidade das situações atuais de regularização imobiliária.

Através da normativa em consonância a Lei Federal o município instituiu a política municipal de regularização fundiária urbana, que corresponde ao conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, para a garantia do direito a moradia e o desenvolvimento das funções sociais da propriedade.

Todavia, a regulamentação da Lei n. 5.158 ocorreu com o decreto n. 1066, de 11 de setembro de 2023. A normatização dos dispositivos da lei marca um novo período da regularização fundiária urbana municipal. Da análise da norma, em especial ao objeto deste



estudo, foi possível observar o artigo 85, que tipifica a possibilidade da regularização de conjuntos habitacionais, vejamos:

Art. 85. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínio horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

§ 3º Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõe a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Neste contexto, o empreendimento vila nova amolda-se ao presente artigo, pois a natureza da sua constituição foi o intuito de comercialização de unidades pelo Fundo de Arrendamento Residencial de unidades edificadas isoladas, que ao longo do tempo como demonstrado na seção 2 deste artigo, ainda, não foram registrados a titularidade imobiliária aos ocupantes, caracterizando um núcleo irregular.

Portanto, a edição do artigo 85 e seus parágrafos do decreto n. 1.066, traz a possibilidade do referido dispositivo normativo como um viés de aplicabilidade na regularização de núcleos reconhecidos como conjuntos habitacionais. Essa interpretação normativa, contempla e simplifica o processo de regularização da propriedade, podendo contribuir para o caso do empreendimento vila nova.

6 Considerações Finais

O estudo realizado sobre o empreendimento Vila Nova, localizado no Município de Parauapebas, permitiu uma análise aprofundada sobre sua origem, a transferência dos lotes por



meio de contratos de compra e venda com alienação fiduciária, e a possibilidade de regularização fundiária. A compreensão do histórico do empreendimento e das normativas que o regem foi essencial para identificar os desafios enfrentados na sua gestão e as perspectivas para o seu desenvolvimento futuro.

Ficou evidente que o Vila Nova, como parte do programa Minha Casa Minha Vida, desempenhou um papel significativo no acesso à moradia para a população de baixa renda da região. No entanto, questões relacionadas à titularidade e ao registro das transações imobiliárias emergiram como desafios a serem superados. A falta de registro adequado dos contratos de compra e venda pode gerar insegurança jurídica para os beneficiários e para o próprio Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Nesse contexto, a Lei n. 13.465/2017 se apresenta como uma possível solução para a regularização fundiária do empreendimento. Suas diretrizes ampliam os objetivos da política urbana, visando a integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e a garantia de direitos reais em favor dos ocupantes. A aplicação da lei poderia oferecer uma base legal sólida para a titulação dos imóveis, conferindo segurança jurídica aos moradores e possibilitando o acesso a serviços urbanos e políticas públicas essenciais.

Além disso, a retomada do programa Minha Casa Minha Vida, conforme estabelecido pela Lei n. 14.620/2023, representa um avanço ao ampliar as faixas de renda elegíveis para os benefícios do programa. Isso possibilita uma maior inclusão de famílias de baixa renda e a promoção do bem-estar social.

No entanto, é fundamental que os órgãos responsáveis, em especial a Caixa Econômica Federal, atentem-se à regularização fundiária e ao correto registro das transações imobiliárias, garantindo o cumprimento das cláusulas contratuais e a proteção dos direitos dos beneficiários. Além disso, é necessário o investimento em mecanismos de fiscalização e acompanhamento das obrigações contratuais para evitar possíveis irregularidades e conflitos futuros.

Em suma, a regularização fundiária do empreendimento Vila Nova é um passo crucial para garantir a segurança jurídica das propriedades, a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social da população de baixa renda. A aplicação da Lei n. 13.465/2017, e ainda, a Lei n. 5.158/2022 e o Decreto n. 1066/2023, aliados aos objetivos ampliados do programa Minha Casa Minha Vida, representa um caminho promissor para alcançar essas



metas. Por fim, a parceria entre os poderes públicos, a iniciativa privada e a comunidade local se tornam imprescindível para viabilizar a regularização fundiária e assegurar o direito constitucional à moradia digna e ao bem-estar da população.

6 Referências

- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 12 fev. 2001a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110188.htm. Acesso em: 23 jul. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 23 jul. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm. Acesso em: 22 jul. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2004. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 10 jul. 2001b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 22 jul. 2023.
- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 2 jul. 2023.



BRASIL. Presidência da República. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 13 jul. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 22 jul. 2023.

BRASIL. Presidência da República. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial do União**: Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 3 jul. 2023.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Contrato de compra e venda de terreno e imóvel em produção, mútuo, caução de depósitos e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação – carta de crédito individual FGTS/programa minha casa minha vida – recursos FGTS/PMCMV – SFH/FAR, n. 882001975036. Parauapebas/PA, 2016.

GRANJA, L. S.; MAGALHÃES, A. F. Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir da experiência de Juiz de Fora (MG). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 23, p. e202122pt, 8 out. 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/rNFyMKhwfnzHnwjxPFJTqnS/?lang=pt>. Acesso em: 8 jul. 2023.

HOLSTON, James. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**; tradução Claudio Carina; revisão técnica Luísa Valentini. — 1ª ed. — São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

MENDONÇA, R. da M. A Formação de Consensos na Realização De Políticas Públicas de Regularização Fundiária: A Lei 13.465/2017 E A Gestão Democrática Das Cidades. **Geo UERJ**, [S. l.], n. 36, p. 48414, 14 fev. 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/48414>. Acesso em: 5 jul. 2023.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto 1066, de 11 de setembro de 2023**. Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 5.158/2022, que trata do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Parauapebas e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2022. Disponível em:



<https://leismunicipais.com.br/a/pa/p/parauapebas/decreto/2023/107/1066/decreto-n-1066-2023-dispoe-sobre-a-regulamentacao-da-lei-n-5158-2022-que-trata-do-procedimento-de-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-no-municipio-de-parauapebas-e-da-outras-providencias>. Acesso em 27 set. 2023.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Lei n° 5.158, de 15 de setembro de 2022**. Cria o programa municipal de regularização fundiária denominado "titula parauapebas", dispõe sobre a aplicação dos dispositivos da lei federal no 13.465/2017 no município de parauapebas, regulamenta o artigo 113, incisos i e vi, da lei orgânica do município, regulamenta o artigo 163 da lei complementar municipal no 24/2021 (plano diretor) e revoga as leis municipais no 31/1989, no 792/1992, no 1.124/1993 e no 4.841/2019. Parauapebas, PA, 2022. Disponível em: <https://sapl.parauapebas.pa.leg.br/ta/443/text?>. Acesso em 20 set. 2023.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 26.031 do livro 02**. Registro em: 18 jul. 2012.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 25.212 do livro 02**. Registro em: 27 jan. 2012.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 6.109 do livro 02**. Registro em: 03 dez. 2004.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 6.096 do livro 02**. Registro em: 10 nov. 2004.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 4.174 do livro 02**. Registro em: 09 mar. 2004.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 956 do livro 02**. Registro em: 22 jul. 1996.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 955 do livro 02**. Registro em: 22 jul. 1996.



PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 894 do livro 02.** Registro em: 08 maio 1996.

PARAUAPEBAS (PA). Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. **Matrícula n. 121 do livro 02.** Registro em: 27 out. 1992.

SANTIN, J. R.; COMIRAN, R. Direito Urbanístico e Regularização Fundiária. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 10, n. 3, 25 jul. 2018. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 11 jul. 2023.