

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM CONJUNTO HABITACIONAL CONSOLIDADO EM NATAL/RN

Caio Alisson Diniz da Silva

Universidade Federal Rural do Semiárido – UFERSA
Programa de Pós-Graduação em Manejo de Solo e Água (PPGMSA/UFERSA)
caio.diniz27@gmail.com

Daniela de Freitas Lima

Universidade Federal de Campina Grande – UFCG
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil e Ambiental (PPGECA/UFCG)
danielafreitas1218@gmail.com

Francisco Nélio da Silva Júnior

Universidade Federal Rural do Semiárido – UFERSA
chico_nelio@hotmail.com

Almir Mariano de Sousa Junior

Universidade Federal Rural do Semiárido – UFERSA
Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido (PLANDITES/UERN)
almir.mariano@ufersa.edu.br

RESUMO

A ausência de planejamento durante a expansão acelerada das cidades brasileiras foi propícia para a instauração de problemas urbanos, dentre os quais está a irregularidade fundiária, que acomete o país, com predominância nas localidades habitadas pelas camadas populares. Neste sentido, o objetivo deste trabalho é discutir os procedimentos de Regularização Fundiária de Interesse Social executados no período de 2018 a 2020, no Conjunto Habitacional Eldorado, localizado no município de Natal/RN. Para tanto, fez-se necessário acompanhar as atividades desempenhadas pelo Projeto Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte (REURB-S) inerentes à Regularização desta área, desde a sua concepção até a fase de entrega de documentos ao Cartório de Registro de Imóveis. Verificou-se que o Conjunto Habitacional foi instalado em 1991, é ocupado predominantemente pela população de baixa renda, e até o ano de 2018 ainda não tinha seus lotes registrados em nome dos proprietários moradores. A execução das etapas da regularização fundiária permitiu pensar o Conjunto para a promoção da qualidade de vida de sua população, com a sugestão de projetos de melhoria e adequação; contribuir para o planejamento da cidade; e avançar na sua inclusão na cidade formal.

Palavras-Chave: Direito à cidade. Direito à moradia. Política urbana. Política habitacional.

LAND REGULARIZATION OF SOCIAL INTEREST IN A CONSOLIDATED HOUSING COMPLEX IN NATAL, RN

ABSTRACT

The lack of planning during the accelerated expansion of Brazilian cities was conducive to the establishment of urban problems, among which is land irregularity, which affects the country, predominantly in localities inhabited by the lower classes. The objective of this work is to discuss the land regularization procedures of Social Interest performed in the period from 2018 to 2020 in the Eldorado Housing Complex, located in the municipality of Natal/RN. Therefore, it was necessary to monitor the activities performed by the Urban Land Regularization Project of the Housing Units of the Various Municipalities that make up the State of Rio Grande do Norte (REURB-S) inherent to the Regularization of this area, from its conception to the phase of delivery of documents to the Registry of Real Estate. It was found that the Housing Complex was installed in 1991, is occupied predominantly by the low-income population and until the year 2018 still had its lots registered in the name of the resident owners. The execution of the stages of land regularization allowed thinking the Set for the promotion of the quality of life of its population, with the suggestion of improvement

and adequacy projects; contribute to the planning of the city; and advancing its inclusion in the formal city.

Keywords: Right to the city. Right to housing. Urban policy. Housing policy.

INTRODUÇÃO

A formação e expansão das cidades brasileiras aconteceram de forma acelerada e não planejada, o que culminou em espaços urbanos fragilizados, marcados pela diferença no habitar e nas condições infra estruturais em função da classe social que as pessoas fazem parte. Os reflexos desse processo ainda são evidentes no século XXI e requerem medidas que visem atenuar e reparar as condições de disparidade e vulnerabilidade existentes.

A partir do período 1940/1950 a industrialização em seu sentido abrangente passou a predominar em grande parte do território brasileiro e gerou urbanização com expansão demográfica (SANTOS, 2009). Entre 1940 e 1970 a população urbana do Brasil foi ampliada de 12,9 milhões para 52 milhões de habitantes, época em que os migrantes, sem condições de acessar o mercado formal e as políticas públicas urbanas, alojaram-se de forma espontânea em determinados espaços, o que resultou em expressivas periferias ilegais e prejudiciais à vida dos trabalhadores e ao meio ambiente (MARICATO; COLOSSO; COMARÚ, 2018). A expansão urbana a partir daquele período elevou o número de núcleos irregulares, geralmente localizados em periferias e construídos para abrigar populações de baixa renda (MONTEIRO; VERAS, 2017).

As políticas urbanas oriundas do período de emergência da urbanização e industrialização brasileiras no século XX não incorporaram instrumentos para a inserção efetiva da população sem recursos financeiros às cidades, contribuindo para a consolidação do conceito conhecido como “cidade informal” (ARRUDA; LUBAMBO, 2019).

Fernandes (2011) elenca que essa expansão da informalidade é decorrente de vários fatores, dentre os quais estão: baixos níveis de renda, sistema jurídico deficiente, terrenos com fornecimento de serviços de rede pública precária e habitações de cunho social com o agravante de planejamento urbano inexistente. As moradias informais, marcadas pela irregularidade fundiária e urbanística e debilidades em infraestruturas são resultantes de um conjunto de elementos, que incluem a limitada oferta de oportunidades habitacionais para as camadas populares, a especulação imobiliária e a baixa capacidade financeira das famílias (INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA, 2016).

A desigualdade social no habitar é traduzida na ocupação desordenada de áreas inapropriadas, assinaladas por debilidades ambientais (uso de áreas ambientalmente protegidas e provável risco da edificação), legais (proibição à construção) e socioeconômicas (população pobre e exclusão social) (PAVEZ; FREITAS; DIAS, 2019). Nessas localidades é visível a insegurança à moradia, e havendo interesse dos verdadeiros proprietários, pode haver despejos inesperados das populações ali instaladas. A desocupação que ocorre nestas áreas, frequentemente, é de forma violenta, deixando as famílias em situação ainda pior, pois perdem tudo que possuíam e que se encontrava nas residências (NASCIMENTO, 2013).

A ilegalidade das ocupações existe em todos os países, mas alcança maiores proporções naqueles que não possuem equilíbrio socioeconômico, como é o caso do Brasil, fato que propaga várias suscetibilidades, dentre as quais estão a restrição no acesso a serviços e bens públicos e privados, instabilidades jurídicas, impactos ambientais, ampliação dos riscos de ocorrência de acidentes (REIS; OLIVEIRA, 2017).

Destaca-se que embora a predominância da irregularidade fundiária esteja associada às favelas ou a loteamento irregulares, esta característica não é limitada a estas áreas. Também podem ser considerados irregulares: conjuntos habitacionais com problemas na base fundiária, áreas com origem indeterminada, cadeias dominiais duvidosas, imóveis com registros imprecisos, parcelamentos com descumprimento de normas urbanísticas (ÁVILA; FERREIRA, 2016). Além disso, Santos et al. (2017) relatam que a

informalidade pode ser instaurada pela população de renda mais alta, para a qual há pouca fiscalização, existe flexibilização de legislações e raramente é realizada reintegração de posse.

Considerando a pertinência da temática da (ir)regularidade fundiária e a necessidade de ações que promovam a inserção dos núcleos urbanos informais nos programas de planejamento urbano, o objetivo deste artigo é discutir os procedimentos de Regularização Fundiária de Interesse Social executados no período de 2018 a 2020 no Conjunto Habitacional Eldorado, localizado no município de Natal/RN, apontando suas particularidades e contribuições. A regularização fundiária está sendo conduzida pelo Projeto de Pesquisa e Extensão Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte (REURB-S), a partir de uma parceria entre a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) do Rio Grande do Norte (RN) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). Neste trabalho, avaliam-se as fases de Regularização deste conjunto desde a sua concepção até a fase de entrega de documentos no Cartório de Registro de Imóveis.

Além desta introdução, este texto é composto pelas seções: a) políticas habitacionais no Brasil, que retrata as políticas que foram implantadas neste país visando reduzir a deficiência de moradias; b) regularização fundiária urbana, que discorre acerca do panorama de irregularidade fundiária no Brasil, as legislações brasileiras voltadas para esta temática e os benefícios da regularização de imóveis; c) metodologia, que apresenta a área de estudo e as etapas para a concretização deste estudo; d) regularização fundiária do conjunto Eldorado, que apresenta os procedimentos para a regularização deste conjunto, efetivados entre 2018 e 2020 e discorre acerca de suas especificidades e colaborações; e) considerações finais; f) agradecimentos.

Políticas habitacionais no Brasil

O direito à moradia é previsto no art. 6º da Constituição Federal brasileira, que rege que “são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”. Entretanto, o que se verifica no território brasileiro é um alto índice de déficit habitacional, que segundo a Fundação João Pinheiro (FJP) (2018), era de 6,35 milhões de domicílios em 2015, dos quais 5,57 milhões, ou 87,7%, estavam localizados nas áreas urbanas.

De acordo com o estudo, a região Nordeste ocupava a segunda colocação entre os maiores índices de déficit habitacional, com a necessidade de 1,971 milhões de moradias, o que corresponde a 31% do total do Brasil, ficando atrás apenas da região Sudeste. Ou seja, milhões de famílias não têm acesso ao direito à moradia digna, embora algumas tentativas de contornar este problema venham sendo realizadas pelo poder público no decorrer dos anos.

Para Santos (2009), o incentivo para a expansão habitacional no Brasil no período que antecede a década de 30 era majoritariamente responsabilidade da iniciativa privada. Segundo o autor supracitado, contudo, tendo em vista a industrialização, o Estado passou a investir na infraestrutura urbana e regional. O histórico de ações habitacionais no Brasil foi iniciado com o “Higienismo”, que atuava em locais considerados ameaça à saúde pública sob os aspectos do controle sanitário, da instauração de leis e códigos de posturas e da execução de obras (BONDUKI, 1998). Segundo o autor, na década de 40, foram adotadas estratégias de congelamento de aluguéis, de produção de moradias por intermédio dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e a Criação da Fundação Casa Popular (FCP) pelo governo federal; sendo os IAPs e a FCP as primeiras expressões voltadas para a habitação popular no Brasil, mesmo que suas atuações não tenham sido efetivas. Os IAPs tinham uma abrangência restrita para este setor em função de suas ações serem direcionadas para os seus associados, o que leva a considerar que a FCP foi o primeiro órgão na provisão de moradias para a população de baixa renda (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Em 1964 foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) financiou a construção de diversos conjuntos habitacionais, no intuito de centralizar a presença estatal na produção habitacional, com recursos provenientes da poupança voluntária e do Fundo

de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (RUBIN; BOLFE, 2014). Oliveira (2014) retrata que nesta época o ramo imobiliário foi fragmentado em dois setores: um dirigido às classes de baixa renda, que seria operado pelas agências estatais, e aquele dirigido às classes de renda média e alta, fomentado por agenciadores privados. Neste contexto, foram instituídas as Companhias Estaduais de Habitação (COHAB's) (OLIVEIRA, 2014). No Rio Grande do Norte, grande parte da produção habitacional para a população de baixa renda foi advinda da COHAB deste Estado (COHAB-RN), que produziu 39.780 unidades (construídas, reformadas e terrenos comprados) entre 1967 e 1991, das quais 61% se concentravam na capital do estado, Natal (MEDEIROS, 2018).

A crise econômica que se instalou no país nos anos seguintes, as dívidas derivadas e os erros e acertos das experiências convencionais, com ênfase nas décadas de 80 e 90, foram o estopim para a extinção do BNH, em 1986 (MARICATO, 2008; LAUSCHNER et al., 2017). Posteriormente a este evento foram formulados Programas com a finalidade de melhorar as condições habitacionais, como o Pró-Moradia e o Habitar-Brasil, na década de 1990; e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em 1999 (FERREIRA, 2017). Esta autora discorre que no ano de 2000 foi instaurado o Projeto Moradia, que previa a utilização de recursos oriundos do Orçamento Geral da União e do FGTS para permitir o crédito e o acesso à moradia para a população de baixa renda; em 2003 foi criado o Ministério das Cidades, que implementou o Programa Nacional de Habitação (PNH) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), em 2005, viabilizado pelo Fundo Nacional de Habitação, e que tinha o objetivo de promover moradia digna para a população de menor renda; em 2007 foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que contemplou o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), criado em 2009, a partir do qual foi instituído o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

De acordo com o art. 1º da Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o PMCMV e outras temáticas, este Programa tinha o objetivo de “criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais)” e abrangia o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). O PMCMV contratou mais de 5,5 milhões de unidades habitacionais, com um investimento de 463,7 bilhões de reais, e entregou aproximadamente 4,1 milhões de unidades, no período de 2009 a 2019 (BRASIL, 2019).

Em 2020 foi lançado o Programa Casa Verde e Amarela, a partir da Medida Provisória (MP) nº 996/2020, convertida na Lei nº 14.118/2021, que objetiva “promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais), e a famílias residentes em áreas rurais, com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural” (art. 1º, Lei nº 14.118/2021) e também tem a regularização fundiária como integrante do seu escopo, o que pode contribuir para superar o déficit habitacional em termos quantitativos e qualitativos, se executado com efetividade.

Regularização Fundiária Urbana

Embora seja concreto o problema da irregularidade fundiária em todo o território do Brasil, existe uma incerteza quantitativa e de qualificação da insegurança da posse neste país, ocorrendo apenas estimativas deste quadro (SANTOS et al., 2017). Uma definição que se aproxima de irregularidade fundiária é a de aglomerado subnormal, que de acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020), em nota técnica de Aglomerados Subnormais 2019, refere-se a ocupações irregulares em terrenos públicos ou privados alheios para fins de habitação em áreas urbanas, caracterizadas, de forma geral, por um “padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação”.

Em 2020, mapeamento preliminar de aglomerados subnormais, executado pelo IBGE utilizando atualizações até dezembro de 2019, com o intuito de fornecer informações para o enfrentamento da pandemia do Coronavírus (Sars-CoV-2), expôs a existência de 13.151 aglomerados subnormais,

compostos por 5.127.747 domicílios, distribuídos em 734 municípios (IBGE, 2020). Este cenário é preocupante, uma vez que esses aglomerados são marcados por fragilidades, pois conforme afirma o IBGE (2020), essas áreas são habitadas por populações com condições socioeconômicas, de saneamento e de moradia bastante precárias.

Desse modo, a regularização fundiária tem por objetivo primordial legalizar a propriedade de moradores, dispostos em áreas urbanas ocupadas de forma irregular e, suplementarmente, promover melhorias no espaço urbano, no que tange à infraestrutura existente e à qualidade de vida das pessoas, incentivando o exercício da cidadania, visando a efetivação da propriedade sobre aquele lugar (ALFONSIN, 2003).

A regularização fundiária é necessária para o desenvolvimento urbano, uma vez que promove a segurança da moradia, se constituindo uma ferramenta de inclusão e de cidadania; também gera melhores potenciais para investimentos públicos na melhoria da habitabilidade, pois, para que ocorra sua concretização é exigida a comprovação de titularidade da área; adicionalmente produz receita para Estados e municípios a partir das transações imobiliárias, permite acesso ao crédito para construção e reforma e possibilita a adoção de imóveis como garantia para financiamentos (ÁVILA; FERREIRA, 2016).

Ao longo do tempo, legislações que tratam do ordenamento do território foram sendo instauradas, incluindo a de regularização fundiária; dentre estas, merecem destaque: a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.799/1979); o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que rege o Plano Diretor Participativo, instrumento que tem o intuito de orientar o crescimento da cidade; as leis e decretos que tratam da Regularização Fundiária Urbana (Leis nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018). A Lei nº 11.977/2009 foi o primeiro marco federal a reservar um capítulo exclusivo para tratar de regularização fundiária urbana. A Lei nº 13.465/2017 revogou os preceitos associados à regularização fundiária da Lei 11.977/2009 e estabeleceu novos regramentos, instituindo, por exemplo, o instrumento da Legitimação Fundiária, que concede o direito real de propriedade no ato de sua emissão.

A Lei nº 13.465/2017, em seu art. 9º, define regularização fundiária como um conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Conforme Deininger, Hilhorst e Songwe (2014), ações de regularização fundiária facilitam a (re)distribuição de terras e aceleram a compra e venda e os arrendamentos, aprimorando a dinâmica fundiária através do aumento do fluxo de negócios do mercado imobiliário. Logo, a Regularização Fundiária, além de assegurar o pleno direito da função social da propriedade, pode promover melhorias em infraestrutura, criar empregos, garantir moradias e desenvolver políticas habitacionais nas escalas local e regional.

A regularização fundiária urbana (Reurb) é dividida em duas modalidades: aquela relativa a núcleos urbanos ocupados pela população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) e a voltada para casos que não se enquadrem nessa primeira hipótese (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E), conforme apresenta a Lei nº 13.465/2017. Neste trabalho, enfatiza-se a Reurb-S.

Em suma, o conceito de Reurb-S, mediante a Lei nº 13.465/2017, para Arruda e Lubambo (2019), consiste em uma intervenção pública que busca formalizar ocupações consolidadas e com caráter irreversível utilizadas para fins de moradia ou uso misto, e que estejam em desconformidade com a lei, fornecendo a estas um amparo administrativo, social, topográfico e jurídico.

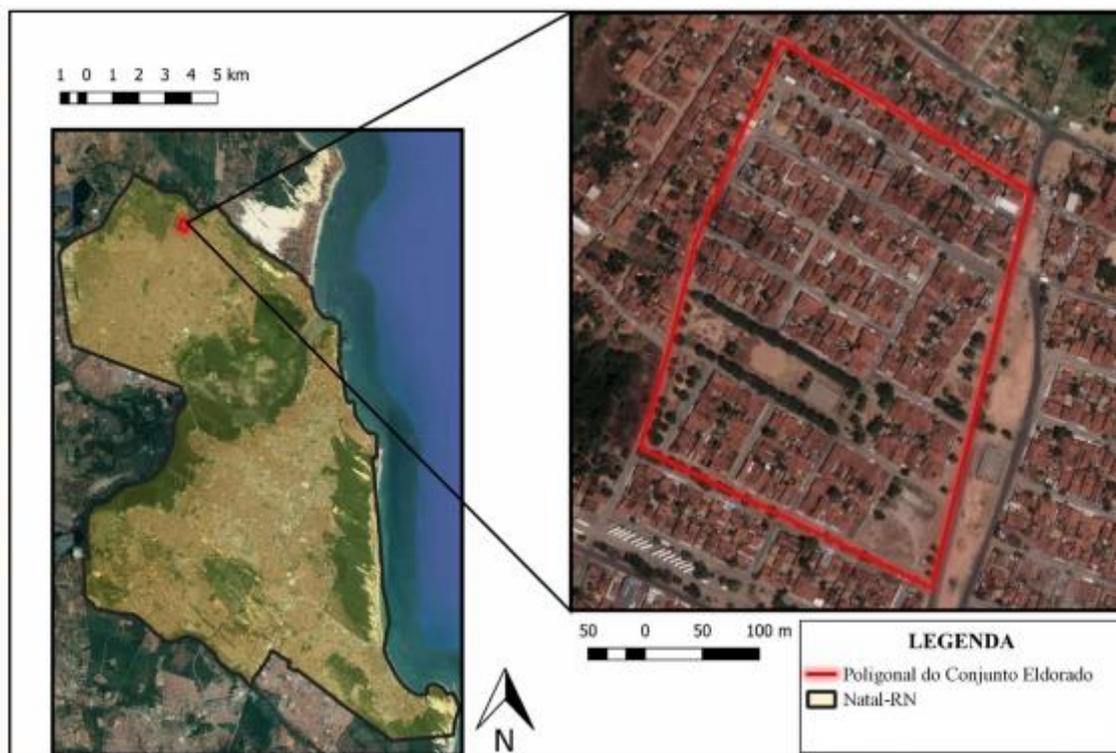
METODOLOGIA

Área de Estudo

O objeto de estudo desta análise é o Conjunto habitacional Eldorado, localizado no Bairro Lagoa Azul, zona norte de Natal/RN. Conforme o IBGE (2020), o município de Natal possui uma população estimada para o ano de 2020 de 890.482 habitantes e, de acordo com o Censo 2010, apresenta uma densidade

demográfica de 4.805 hab/km² (IBGE, 2010). A renda média mensal em Natal/RN foi de 3,1 salários-mínimos em 2018 (IBGE, 2020). Levantamento da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEMURB) demonstra que o bairro Lagoa Azul possuía rendimento nominal médio mensal de 0,79 salários-mínimos em 2012 (NATAL, 2017). A localização do conjunto Eldorado no município de Natal/RN é demonstrada na Figura 01.

Figura 01 - Natal (RN): localização do Conjunto Eldorado.



Fonte - Malhas do IBGE (2018) e Google Earth Pro (2020). Elaboração gráfica dos autores (2021).

Natal/RN é uma das capitais brasileiras com mais moradias provenientes de conjuntos habitacionais, com cerca de 35% das residências nesta condição (MEDEIROS, 2007). Os conjuntos habitacionais surgiram expressivamente na cidade de Natal com a atuação do BNH, pois na década de 1940 ocorreram algumas iniciativas por parte dos IAPs, dos militares, da FCP e da Caixa Econômica Federal, mas com pouca significância (MEDEIROS, 2007; 2015). Tem-se que 79% das unidades da COHAB-RN foi direcionado para Natal/RN e Mossoró/RN (MEDEIROS, 2018).

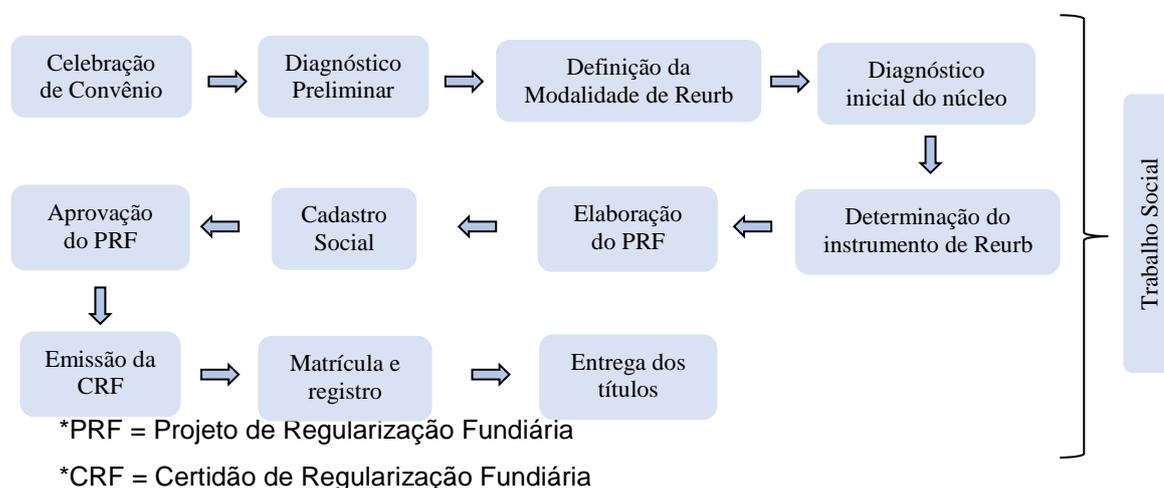
Procedimentos Metodológicos

Para a efetivação deste trabalho realizou-se o acompanhamento e a análise das etapas e produtos da Regularização Fundiária Conjunto Habitacional Eldorado, desde o estabelecimento de convênio entre o executor (UFERSA, por meio do Projeto de Pesquisa e Extensão Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte) e a CEHAB até a disponibilização dos documentos técnicos para o cartório de registro de imóveis em que a gleba do Conjunto está registrada.

Os procedimentos de concretização da Reurb do Conjunto Eldorado foram orientados pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, que a regulamenta, com adaptações à realidade do conjunto. A Figura 02 apresenta as fases de execução da Reurb do Conjunto em discussão. Para este artigo não

foram avaliadas as etapas matrícula e registro dos imóveis e, entrega dos títulos, uma vez que na época de sua redação, estas ainda não tinham sido materializadas.

Figura 02 - Etapas de concretização da Reurb do Conjunto Habitacional Eldorado.



Fonte - Elaborada pelos autores (2021).

Para este caso foi firmado convênio, consolidando parceria entre a CEHAB e a UFERSA para a concretização da Reurb. O diagnóstico das condições do núcleo ocorreu após a celebração do convênio, com o intuito de analisar preliminarmente suas condições jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais e, constatar a viabilidade de instaurar o processo no tempo de execução previsto. Para esta análise, utilizaram-se ferramentas digitais e busca em órgãos ambientais e urbanos que subsidiaram a verificação de possíveis áreas de preservação permanente, unidades de conservação ou áreas de mananciais; presença de licenciamento; existência ou não da infraestrutura essencial (de acordo com o art. 36, §1º, Lei nº 13.465/2017, corresponde a: sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem); equipamentos públicos e comunitários; parcelamento do solo e proprietários; possíveis ações judiciais; dominialidade da gleba e de lotes que fossem registrados; dados sociais.

A definição da modalidade da Reurb (Reurb-S ou Reurb-E) aconteceu para a verificação da possibilidade de aplicação ou não de gratuidade de custos e emolumentos cartorários, bem como da definição das responsabilidades pela implantação de infraestrutura essencial, caso necessária (art. 33, Lei nº 13.465/2017). Em seguida, foi realizado um diagnóstico inicial do núcleo, que aprimorou as informações obtidas no diagnóstico preliminar por meio de pesquisas cartorárias para identificação de matrículas e proprietários e se delimitou a poligonal de intervenção em imagem de satélite. Determinou-se o instrumento de regularização, dentre os listados na Lei nº 13.465/2017, em função das características da área e das condições impostas ao processo.

O trabalho social, que consiste na sensibilização, mobilização, informação, capacitação e envolvimento da população moradora deve acontecer antes da entrada da equipe na área para a realização de atividades e durante todas as fases de consolidação da Reurb, uma vez que a população precisa conhecer e concordar com a regularização e seus mecanismos para que haja o sucesso de todas as etapas. Para este artigo foi avaliado o trabalho social voltado para o início dos trabalhos na área e para a realização de cadastro social.

O Projeto de Regularização Fundiária foi consolidado atendendo as especificações da Lei nº 13.465/2017 e os parâmetros estabelecidos pelo município (§ 4º, art. 36 da Lei nº 13.465/2017). De acordo o art. 35 da Lei nº 13.465/2017, o projeto de Regularização Fundiária deve ser composto por: Levantamento planialtimétrico e cadastral, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), sendo as anotações dispensadas em caso do projeto ser executado por servidor ou empregado público (art. 21 do Decreto nº 9.310/2018); planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; estudo

preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; projeto urbanístico; memoriais descritivos; proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; estudo técnico ambiental, quando for o caso; cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico em caso de ações necessárias. A existência ou não de todos esses elementos depende do nível de consolidação do núcleo urbano.

O cadastro social foi executado pela equipe responsável, em cada imóvel, e visou elaborar e atualizar cadastros com a coleta de documentos e informações sociais, econômicas e de infraestrutura. Em seguida, todas as peças técnicas do Projeto de Regularização Fundiária foram enviadas ao município, que analisou, solicitou correções e, mediante os ajustes, aprovou o Projeto de Regularização Fundiária.

Aprovada a Reurb, foi emitida Certidão de Regularização Fundiária (CRF), uma vez que se optou por adotar ato único para o registro de imóveis, e foram encaminhados os documentos para o cartório de Registro de Imóveis.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Regularização Fundiária do Conjunto Eldorado: particularidades e contribuições

Considerando que em 2018 ainda havia um considerável quantitativo de conjuntos habitacionais construídos a partir da COHAB-RN em Natal/RN em situação de irregularidade fundiária, foi celebrado, no referido ano, um Convênio de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação entre a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano, na condição de concedente; a Universidade Rural do Semi-Árido (UFERSA), como conveniente e executora; e a Fundação Guimarães Duque (FGD), interveniente, para a implantação da regularização de Conjuntos situados em Natal/RN, dentre os quais está o Conjunto Eldorado, discutido neste trabalho.

A concretização dos procedimentos técnicos da regularização fundiária ficou sob a responsabilidade do Projeto de Pesquisa e Extensão Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte (REURB-S), que é integrante do Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada, da UFERSA, composto por diversos programas e projetos em temáticas associadas ao planejamento e desenvolvimento urbano. O Projeto REURB-S é formado por uma equipe multidisciplinar de mestres, doutores, profissionais e estudantes bolsistas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Tecnologia da Informação, Engenharia Civil, Engenharia Ambiental e Sanitária, Assistência Social, Marketing, Administração, Comunicação Social e Direito, que atuam de forma interligada.

O ato de firmar uma parceria desta natureza mostra que a irregularidade fundiária é uma realidade presente até mesmo em conjuntos habitacionais edificados há mais de vinte anos e que a sua regularização é necessária para que diversas garantias sejam conferidas à população que neles habita. O direito à moradia regular facilita o acesso a outros direitos, como a educação, saúde, trabalho e lazer (ARRUDA; LUBAMBO, 2019). Nunes e Figueiredo Junior (2018) explicitam que a segurança habitacional é um dos mecanismos para a garantia de melhores condições de vida à população.

Além disso, expõe o papel da Universidade para a sociedade, uma vez que esta contempla conhecimento qualificado e compromisso para a execução de produtos precisos que contribuam para o bem-estar da população. A desmitificação do meio acadêmico como um ambiente indiferente e impassível à realidade da comunidade à sua volta é um exercício necessário e demonstra a cooperação da universidade para com a sociedade (MOREIRA et al., 2017).

Firmada a parceria entre a CEHAB e a UFERSA, foram realizadas assembleias entre a equipe do Projeto REURB-S, CEHAB, Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (DATANORTE) e Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo do Município de Natal/RN (SEMURB) para obtenção de dados a comporem o diagnóstico preliminar e executadas análises de imagens de satélites do Conjunto. Foi possível coletar partido urbanístico originário, cópia de certidão de registro do imóvel, lista de beneficiários do conjunto, informações acerca da constituição, licenciamento, configuração urbanística e ambiental da

Reurb-S; do primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e do fornecimento de certidões de registro para estes atos.

O Conjunto Eldorado é situado na Zona Norte de Natal/RN. Medeiros (2007) descreve que os Conjuntos da COHAB-RN de Natal/RN foram edificados predominantemente nesta zona porque nela havia terrenos maiores e mais baratos, fato que ratifica a condição de interesse social do Conjunto em debate, uma vez que essa Companhia era responsável por assistir a população de menor renda.

O 3º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro de Natal/RN foi contatado para a apresentação do Projeto REURB-S, informe da abertura do processo de Reurb no Conjunto Eldorado, solicitação de confirmação de matrícula e informações cartorárias, diálogo acerca dos padrões por ele adotados para os documentos técnicos desta regularização e conversa de possíveis prazos para a realização de trâmites nesta unidade. Mediante ratificação da matrícula já apresentada pela DATANORTE, executou-se delimitação da poligonal coincidente com a matrícula sobre imagem de satélite para guiar outros trabalhos (mobilização social e planejamento de cartografia básica, por exemplo).

Em função da característica de constituição do Conjunto (ocupação consolidada e existente em 22 de dezembro de 2016) e das peculiaridades que geram celeridade e redução dos custos para o processo de Regularização Fundiária inerentes ao instrumento de legitimação fundiária, este foi o escolhido para o Conjunto Eldorado. A legitimação fundiária concede o direito real da propriedade imediatamente ao beneficiário, sem necessidade de espera para a conversão de posse em propriedade. Além disso, com este instrumento, há a dispensa de títulos individualizados e cópias de documentos da qualificação dos beneficiários para o poder público, pois, este pode encaminhar para o cartório apenas a Certidão de Regularização Fundiária (ato único para registro) acompanhada pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam, conforme estabelecido no § 5º, art. 23 da Lei nº 13.465/2017.

Enfatiza-se que no caso da Reurb-S, o § 1º, art. 23 da Lei nº 13.465/2017 determina que beneficiário da legitimação fundiária não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; não ter sido contemplado previamente com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, ele necessita de reconhecimento pelo poder público do interesse público de sua ocupação.

O trabalho social, com a finalidade de sensibilizar, mobilizar, informar, capacitar e envolver a população moradora quanto aos procedimentos a serem concretizados no Conjunto em que habitam, foi iniciado pela identificação das lideranças comunitárias, com a respectiva explicação do Processo de Regularização Fundiária de Interesse Social ao qual o conjunto Eldorado estava sendo submetido e dos benefícios deste para os moradores e para o espaço urbano. A partir desta interação, aconteceu participação em rádio, panfletagem e diálogo entre a equipe do REURB-S e a comunidade para explanação da regularização fundiária e esclarecimento de dúvidas. Também pelo trabalho social (Figura 04) foram comunicadas as datas de realização do cadastro social e listados os documentos necessários para serem disponibilizados.

Figura 04 - Conjunto Eldorado: Trabalho Social para entrada na área e para Cadastro Social.



Fonte - Projeto REURB-S (2019).

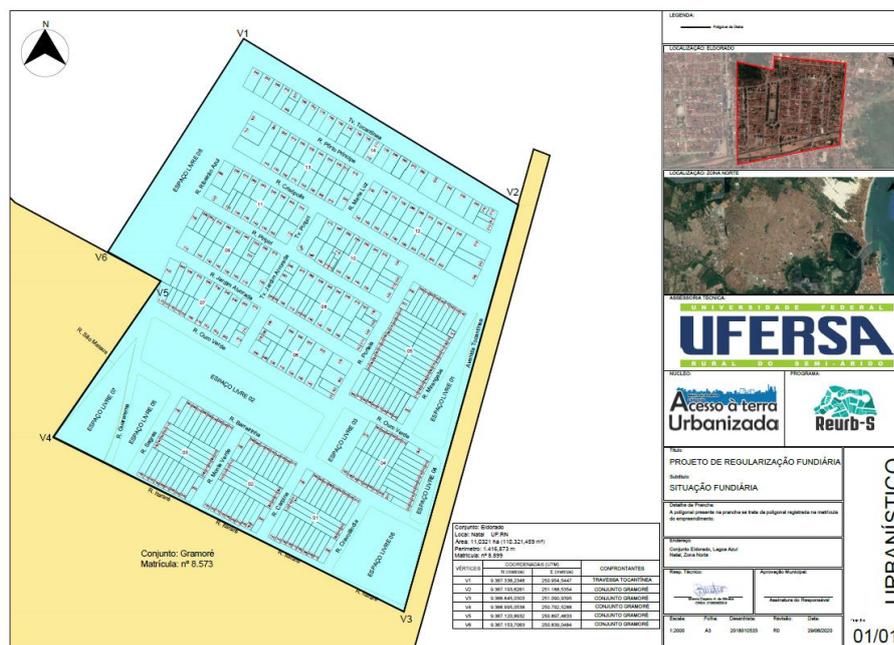
O trabalho social configura-se como uma etapa indispensável e de elevada relevância para a regularização fundiária urbana de interesse social, uma vez que é demandado que a população receba a equipe de execução das atividades com aprovação, seja em áreas comuns dos núcleos, seja em suas residências; conceda documentos requeridos para a regularização fundiária e; aceite participar do processo, para que a mudança do quadro informal dos núcleos urbanos seja implementada.

Desse modo, a comunidade precisa estar sensibilizada com a causa, a partir do entendimento dos avanços que a regularidade de suas residências vai propiciar; capacitada, compreendendo o conceito, o propósito e as tarefas da regularização fundiária; mobilizada, de maneira a se envolver no processo, contribuindo de forma positiva para a sua materialização; informada, para que prepare-se para o repasse de dados, para participar das ações inerentes à regularização e, para estar inteirada das atuações das equipes associadas ao processo. Assim, o engajamento da população, propiciado por um trabalho social efetivo, é condição para que a regularização fundiária urbana de interesse social obtenha êxito.

Após o trabalho social inicial, foram realizadas as atividades de campo e de processamento para a elaboração dos elementos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária. O Conjunto Habitacional Eldorado é dotado de infraestrutura essencial e, de acordo com as análises de plantas (incluindo as geradas pelo levantamento planialtimétrico) e visitas *in loco*, não possui áreas de preservação permanente, unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais. Logo, o Projeto de Regularização Fundiária foi composto pela planta de perímetro; levantamento planialtimétrico; projeto urbanístico; e memoriais descritivos.

O levantamento planialtimétrico cadastral foi realizado com equipamentos que garantissem elevada precisão, de modo que o erro conferido à planta cartográfica foi inferior a oito centímetros, atendendo prescrição do art. 28 do Decreto nº 9.310/2018. A planta de perímetro desta área é exposta na Figura 05.

Figura 05 - Planta de perímetro Conjunto Habitacional Eldorado.



Fonte - Projeto REURB-S (2020).

Observa-se na figura 05 que a matrícula da gleba identificada no diagnóstico preliminar e em cartório de registro de imóveis, delimitada pelo polígono de cor azul abrange todo o perímetro do Conjunto Eldorado, o que mostra que não há desconformidade entre a área registrada e a área consolidada. Em amarelo está a especificação da matrícula do conjunto confinante, Gramoré.

O projeto urbanístico foi composto por uma planta urbanística com caracterização física da área (Figura 06); por uma planta com a delimitação dos lotes e quadras, contendo também o quadro de áreas e coordenadas para os usos residenciais (Figura 08); por propostas de intervenções, descritas em relatório, em planta genérica (Figura 09) e em plantas detalhadas (Figura 10). Todos esses materiais foram

concretizados a partir do levantamento planialtimétrico e das necessidades observadas pelas visitas de campo.

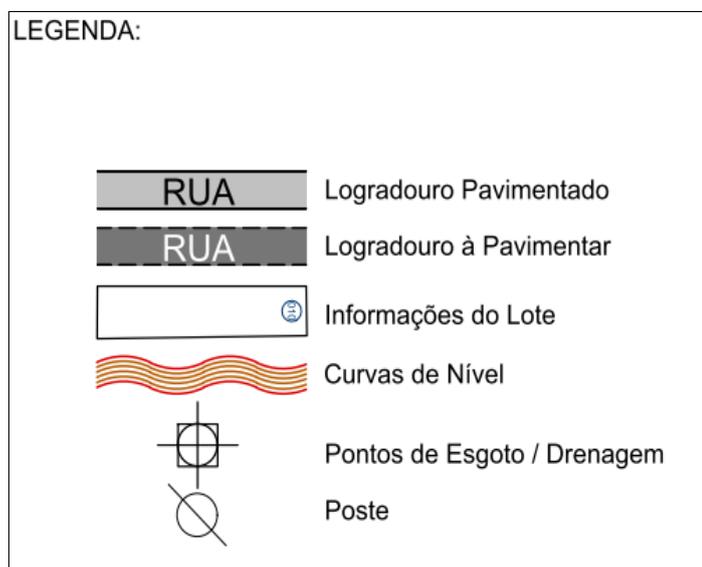
Figura 06 - Planta de caracterização Física do Conjunto Habitacional Eldorado.



Fonte - Projeto REURB-S (2020).

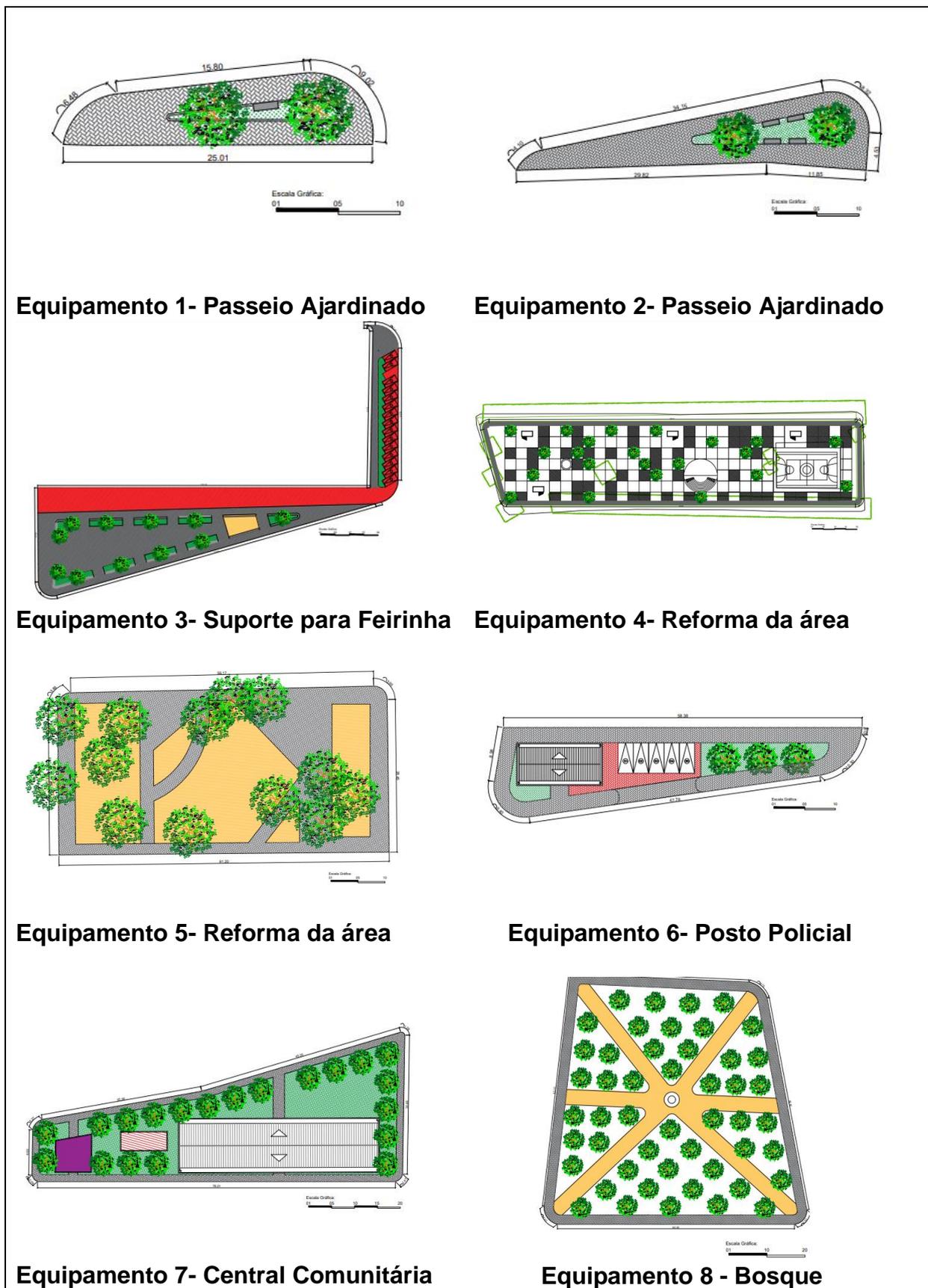
Na planta da Figura 06 há a identificação dos lotes, logradouros pavimentados e a pavimentar, pontos de esgoto, pontos de drenagem e curvas de nível, com representação conforme legenda mostrada na Figura 07, e espaços livres. Os quadros presentes nesta figura referem-se às coordenadas e áreas das localidades não residenciais; aos nomes, dimensões e situação dos logradouros; e ao resumo da representatividade das áreas e respectivos percentuais dos lotes, vias, espaços livres, áreas de equipamentos e áreas públicas estaduais. A área de registro e o perímetro da poligonal também são evidenciados e há uma imagem de satélite com a delimitação do núcleo. Essa caracterização permite planejar ações para este Conjunto, como é caso de pavimentação de vias com ausência deste serviço e aproveitamento das áreas sem uso.

Figura 07 - Legenda da planta urbanística.



Fonte - Projeto REURB-S (2020).

Figura 10 - Plantas detalhadas da infraestrutura proposta para o Conjunto Habitacional Eldorado.



Fonte - Projeto REURB-S (2020).

Foram identificadas oito áreas livres com potencial para a instalação de equipamentos (Figura 06), conforme a representação na Figura 10 e detalhamento na Figura 11. A posposta corresponde a equipamentos públicos que visam o fortalecimento do bem-estar social e o fomento a economia local.

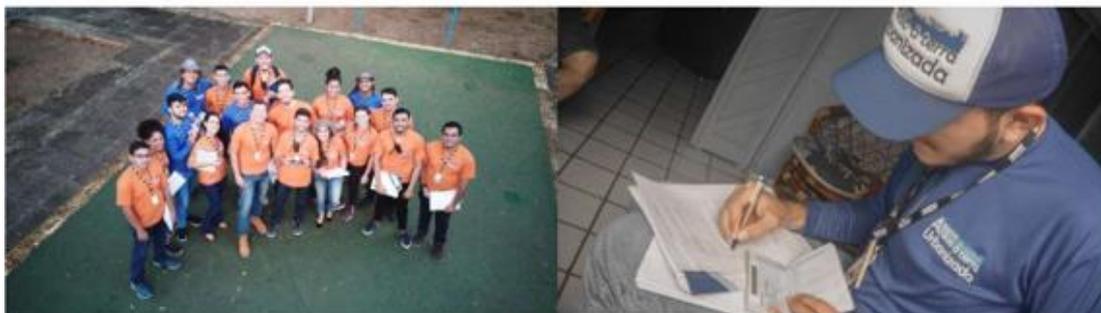
O memorial descritivo da gleba foi integrado por: nome do núcleo, ano de implementação, cidade, Estado, área total, perímetro, número da matrícula; medidas perimetrais e localização georreferenciada; traçado da poligonal, dados do parcelamento (área ocupada por lotes, sistema viário, espaços livres, equipamentos comunitários e áreas públicas), situação fundiária, informações de infraestrutura, serviços, ressalvas e recomendações.

O memorial descritivo dos lotes foi um componente da CRF e conteve especificações textuais (identificação do número do lote; localização quanto a conjunto ou loteamento, bairro, cidade, comarca, quadra, rua; área total; perímetro e área da edificação; descrição perimetral georreferenciada), poligonal do lote (com suas medidas perimetrais, área total, confinantes, descrição das coordenadas em quadro e escala gráfica) e planta de localização do lote na quadra.

O cronograma e termo de compromissos não foram elaborados porque existe infraestrutura essencial no Conjunto e, de acordo com o §1º, art. 30 do Decreto nº 9.310/2018, dispensam-se esses documentos para áreas nesta situação, devendo ser exposta essa ausência de necessidade de compensações urbanísticas ou ambientais ou obras e serviços em CRF (§2º, art. 30, Decreto nº 9.310/2018). A anotação de responsabilidade técnica do projeto foi emitida no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Norte (CREA-RN) e assinada por profissional competente.

O cadastro social do conjunto Eldorado consistiu no levantamento de informações socioeconômicas das famílias para a qualificação que deveria compor a CRF, adicionado de caracterização da condição familiar e da habitação. A Figura 11 exemplifica esta tarefa. Este cadastro pode ser útil para estudos de infraestrutura das edificações e para atualização de banco de dados do município relativos a esta localidade, possibilitando a implantação de ações de melhoria da habitabilidade.

Figura 11 - Cadastramento social no Conjunto Habitacional Eldorado.



Fonte - Projeto REURB-S (2019).

Formatados todos os documentos técnicos do Projeto de Regularização Fundiária, a CEHAB requereu a sua aprovação à SEMURB. O Departamento de gestão do sistema de informações geográficas (DGSIG) da SEMURB realizou a solicitação de ajustes e complementações para que o pedido fosse atendido. As adequações foram executadas pela equipe do Projeto REURB-S, pactuadas com a CEHAB, e o Projeto de Regularização Fundiária foi reencaminhado para a SEMURB. Desse modo, foi emitida certidão pela SEMURB aprovando este projeto em termos urbanísticos e ambientais.

Após a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, a CRF foi emitida e encaminhada juntamente com o Projeto para o 3º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro, do município de Natal/RN. Os dados contidos na CRF foram: nome do núcleo urbano, localização, modalidade da regularização, memorial descritivo do lote, fotografia da fachada principal e qualificação do beneficiário. O modelo de CRF foi enviado previamente a este cartório de registro de imóveis para análise e foi considerado adequado para o processo.

As etapas consecutivas correspondem ao registro da CRF, individualização das matrículas dos lotes, registro dos direitos reais indicados na CRF em nome dos beneficiários que aceitaram participar do

processo de regularização fundiária e entrega dos títulos. Com a conclusão do processo, os proprietários disporão de segurança jurídica comprovada sobre a sua propriedade.

As ocupações irregulares devem ser submetidas à regularização fundiária para que o acesso à moradia e à produção seja instalado (REIS; OLIVEIRA, 2017). A regularização fundiária do conjunto habitacional Eldorado exemplifica a efetivação de uma política habitacional inclusiva e a viabilidade de tornar a Universidade, enquanto universo da construção de conhecimento prático de futuros profissionais, um forte parceiro de outros órgãos públicos na perspectiva de superar o desafio da irregularidade urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária é necessária em escala nacional, considerando o panorama de informalidade que remonta a sua formação urbana e os efeitos negativos que esta acarreta para seus ocupantes, para o desenvolvimento citadino e para a administração pública, uma vez que está inerente à irregularidade a insegurança da moradia, a limitação na destinação de recursos e a restrição da aplicabilidade de cobranças previstas em instrumentos urbanos.

Na modalidade de interesse social, a regularização fundiária atende a população mais vulnerável, ampliando suas oportunidades de acesso à moradia adequada e o direito à cidade, aspecto que está sendo concretizado para o Conjunto Habitacional Eldorado, Natal/RN, que apesar de ter sido edificado a partir de políticas públicas em 1991, transcorridos 27 anos de sua existência, ainda se encontrava em situação irregular, pois os proprietários não possuíam a matrícula individualizada de seus lotes.

A parceria pactuada entre a UFERSA e a CEHAB, com a articulação com outros órgãos que tratam de aspectos urbanos e ambientais, avançou na regularização desta área e executou procedimentos que em sua configuração contribuem para a melhoria do bem-estar da população ao identificar as características do núcleo urbano, possibilitando a realização de estudos mais rebuscados e a implantação de obras e ações que colaborem para a qualidade de vida dos moradores, ao mesmo tempo em que integram requisitos legais para a consolidação da emissão da matrícula e registro do parcelamento.

O formato de execução da Reurb do conjunto Eldorado escolheu o instrumento de legitimação fundiária, instituído pela Lei nº 13.465/2017, e vivenciou a simplificação de documentos enviados para o cartório de registro de imóveis, a celeridade e a redução de custos que a dispensa de títulos individualizados neste instrumento acarreta. As etapas foram e continuam a ser executadas em consonância com a legislação de Reurb, a partir do conhecimento de uma equipe que desenvolve ações de regularização fundiária desde o ano de 2014 e do comprometimento da Universidade com a sociedade.

Portanto, os trâmites de regularização do Conjunto Eldorado, acompanhados e analisados para este trabalho, demonstram a necessidade da interação entre diversas escalas e setores, utilização de equipamentos precisos e mão de obra capacitada para que a regularização fundiária tenha progresso no Brasil. A qualidade dos produtos da regularização fundiária deve ser prezada para que haja colaboração para o planejamento urbano e para que todo o seu processo seja coerente com a realidade socioespacial local, de modo a inserir o núcleo no contexto formal da cidade e garantir direitos à população, especialmente a de menor poder aquisitivo.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem ao Projeto de Pesquisa e Extensão Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte (REURB-S), que viabilizou esta pesquisa.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, J. T. **O acesso à terra como conteúdo de direitos humanos fundamentais à alimentação e à moradia**. Porto Alegre: S.A. Fabris, 2003.

ARRUDA, S. DE O.; LUBAMBO, C. W. Entre a cidade informal e a cidade formal: a regularização fundiária como instrumento de inclusão dos invisíveis sociais na Comunidade de Roda de Fogo no Município do Recife. **Ciência & Trópico**, v. 43, p. 159-184, 2019.

[https://doi.org/10.33148/CeTropico_v.43n.esp\(2019\)p.154-176](https://doi.org/10.33148/CeTropico_v.43n.esp(2019)p.154-176)

ÁVILA, P. C.; FERREIRA, F. P. M. A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 8, n. 2, p. 197-210, 2016. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.008.002.ao03>

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011. <https://doi.org/10.7476/9788579820557>

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRASIL. **Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 10 de agosto de 2020.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 de agosto de 2020.

_____. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 12 de agosto de 2020.

_____. **Lei 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas... Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 13 de agosto de 2020.

_____. **Lei 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 14 de agosto de 2020.

_____. **Decreto 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm. Acesso em: 15 de agosto de 2020.

_____. SECRETARIA DE AVALIAÇÃO, PLANEJAMENTO, ENERGIA E LOTERIA. **BOLETIM MENSAL SOBRE OS SUBSÍDIOS DA UNIÃO: PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, 10 ed. 2019. Disponível: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2019/08/boletim-mensal-dos-subsidios-da-uniao-avalia-resultados-do-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 02 de janeiro de 2021.

_____. **Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020**. Institui o Programa Casa verde e Amarela. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/Mpv/mpv996.htm. Acesso em: 17 de fevereiro de 2021.

_____. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993... Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm. Acesso em: 17 de fevereiro de 2021.

DEININGER, K.; HILHORST, T.; SONGWE, V. Identifying and addressing land governance constraints to support intensification and land market operation: Evidence from 10 African countries. **Food Policy**, v. 48, p. 76–87, 2014. <https://doi.org/10.1016/j.foodpol.2014.03.003>

FERNANDES, E. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Foco em políticas fundiárias. Lincoln Institute of Land Policy, 2011. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacao-assentamentos-informais-full_1.pdf. Acesso em: 10 de maio de 2020.

FERREIRA, A. C. A. Casa sem pessoas para pessoas sem casa: a reabilitação de áreas históricas e o uso habitacional na realidade brasileira. **Tese** (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Natal: UFRN. 2017.

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: FJP, 2018. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>. Acesso em: 01 de janeiro de 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Densidade demográfica de Natal-RN**. 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rn/natal.html>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

_____. **Aglomerados subnormais 2019**: Classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19. 2019. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/f9d10a1135cdaa0e845108f06b1c00f1.pdf. Acesso em: 29 de dezembro de 2020.

_____. **Aglomerados subnormais 2019**. 2019. Disponível em: <https://socecodem-ibgedgc.hub.arcgis.com/app/ac337e4ee5164c0daa9c99f8689ad3f8>. Acesso em: 30 de agosto de 2020.

_____. **População estimada de Natal-RN**. 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rn/natal.html>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

_____. **Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2018]**. 2018. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/natal/panorama>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório brasileiro para o Habitat III**. 2016. Disponível em: <http://uploads.habitat3.org/hb3/National-Report-LAC-Brazil-Portuguese.pdf>. Acesso em: 20 de dezembro de 2020.

LAUSCHNER, M. C. X. G. D. S. et al. **A luta do Movimento de Mulheres por Moradia Orquídea em Manaus**: uma análise na perspectiva de gênero. Disponível em: <https://silo.tips/download/a-luta-do-movimento-de-mulheres-por-moradia-orquidea-em-manaus-uma-analise-na-pe>. Acesso em: 10 de dezembro de 2020.

MARICATO, E. O nó da terra. **Piauí**, v. 2, p. 34-35, 2008. Disponível em: <http://www.ecodebate.com.br/2008/07/14/ono-da-terra-artigo-de-erminia-maricato>. Acesso em: 12 de agosto de 2020.

MARICATO, E.; COLOSSO, P.; COMARÚ, F. D. A. Um projeto para as cidades brasileiras e o lugar da saúde pública. **Saúde em Debate**, v. 42, p. 199-211, 2018. <https://doi.org/10.1590/0103-11042018s315>

MEDEIROS, S. R. F. Q. D. A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais de Natal. **Dissertação** (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Natal: UFRN. 2007. <https://doi.org/10.4000/confins.12964>

MEDEIROS, S. R. F. Q. D. Produção do Espaço Residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais. **Tese** (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Natal: UFRN. 2015.

MEDEIROS, S. R. F. Q. D. COHAB/RN: o caminho da interiorização. **CONFINS**, v. 34, n. 34, 2018. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/12964>. Acesso em: 10 de outubro de 2019.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. DE R. THE HOUSING ISSUE IN BRAZIL. **Mercator**, v. 16, n. 7, p. 1-12, 2017. <https://doi.org/10.4215/rm2017.e16015>

MOREIRA, D. P. D. S. et al. Análise do procedimento de cadastramento social para regularização fundiária em áreas de interesse social. **Anais IV CONAPESC**. Campina Grande: Editora Realize, 2019. Disponível em: <http://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/56480>. Acesso em: 20 de outubro de 2020.

NASCIMENTO, M. C. G. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL NO DIREITO BRASILEIRO. **Dissertação** (Mestrado em Direito) - São Paulo: USP, 2013. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4108502/mod_resource/content/1/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento%20%283%29.pdf. Acesso em: 10 de maio de 2020.

NATAL. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Conheça melhor seu bairro**: região administrativa Norte. Natal, 2017. Disponível em: <https://planodiretor.natal.rn.gov.br/anexos/estudos/CONHE%c3%87A%20MELHOR%20SEU%20BAIRRO%20-%20ZONA%20NORTE.pdf>. Acesso em: 09 de julho de 2020.

NUNES, M. A. D. C.; FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 2, p. 887-916, 2018. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31769>

OLIVEIRA, V. F. D. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: mudanças e permanências na política habitacional. **Caminhos de Geografia**, v. 15, n. 50, p. 36-53, 2014. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/22937>. Acesso em: 10 de dezembro de 2020.

PAVEZ, C. M. P.; FREITAS, M. J. C. C.; DIAS, V. L. N. “FAVELA” TERRITORY (IES) AND SOCIO-ENVIRONMENTAL CONFLICTS: IN THE ARVOREDO COMMUNITY, FLORIANÓPOLIS-SC. **Ambiente & Sociedade**, v. 22, 2019. <https://doi.org/10.1590/1809-4422asoc20170169r2vu2019l2ao>

REIS, E. V. B.; OLIVEIRA, M. L. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n. 2, p. 41-53, 2017. <https://doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4748>

RUBIN, G. R.; BOLFE, S. A. The development of social housing in Brazil. **Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 213, 2014. <https://doi.org/10.5902/2179460X11637>

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SANTOS, A. P. et al. O lugar dos pobres nas cidades: exploração teórica sobre periferização e pobreza na produção do espaço urbano Latino-Americano. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, n. 3, p. 430-442, 2017. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.003.ao04>

Recebido em: 22/02/2021

Aceito para publicação em: 30/08/2021