



O IMPACTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO DIREITO DE PROPRIEDADE EM ÁREAS URBANAS

THE IMPACT OF LAND REGULARIZATION ON PROPERTY RIGHTS IN URBAN AREAS

EL IMPACTO DE LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS EN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN ZONAS URBANAS

 <https://doi.org/10.56238/levv16n53-147>

Data de submissão: 28/09/2025

Data de publicação: 28/10/2025

Ana Gabriela Costa Sales

Graduanda em Bacharelado em Direito

Instituição: Instituto de Ensino Superior do Sul do Maranhão – (IESMA)

E-mail: anagabrielacostasales1@hotmail.com

Francine A. Rodante Ferrari Nabhan

Mestre em Gestão e Desenvolvimento Regional

Instituição: (UNITAU)

E-mail: francinenabhan@hotmail.com

RESUMO

O direito de propriedade, previsto no art. 5º da Constituição Federal, constitui um princípio fundamental que, embora assegure ao indivíduo a posse e o uso do bem, deve ser exercido em conformidade com limites e deveres impostos pela ordem jurídica, especialmente aqueles voltados à concretização da sua função social. Nessa perspectiva, a regularização fundiária urbana (Reurb), instituída pela Lei nº 13.465/2017, surge como instrumento de efetivação desse princípio, ao promover ações de natureza jurídica, social e urbanística destinadas à integração de assentamentos informais ao ordenamento urbano, garantindo segurança jurídica da posse e contribuindo para a justiça social, sustentabilidade ambiental e ao desenvolvimento econômico. Assim sendo, um procedimento substancial para que todas as pessoas tenham acesso a habitações com a devida dignidade, segurança jurídica e investimentos. Por outro lado, a regularização fundiária envolve um emaranhado de normas e princípios jurídicos, que requerem uma atuação articulada entre o poder público e a sociedade, em suas diversas esferas, em busca de transformar realidades historicamente marcadas pela informalidade, em ocupações mais democráticas e adequadas. Diante dessa vasta informalidade, o poder público possui um papel central, ele pode e deve ser compelido a garantir que todas as medidas desse mecanismo sejam implementadas na sociedade, considerando a quantidade expressiva de áreas ainda irregulares existentes no Brasil. A necessidade é justificada pela quantidade expressiva de ocupações informais, tais como: favelas, loteamentos clandestinos, assentamentos precários e ocupações em áreas de preservação permanente (APP).

Palavras-chave: Direito de Propriedade. Regularização Fundiária. Função Social. Informalidade.

ABSTRACT

Property rights, as provided in Article 5º of the Brazilian Federal Constitution, constitute a fundamental principle that, while guaranteeing individuals the possession and use of their property, must be

exercised in accordance with the limits and duties imposed by the legal system, especially those aimed at fulfilling its social function. From this perspective, urban land regularization (Reurb), established by Law n°. 13.465/2017, emerges as an instrument for implementing this principle by promoting legal, social, and urban measures aimed at integrating informal settlements into the urban framework, ensuring legal security of possession and contributing to social justice, environmental sustainability, and economic development. Accordingly, it constitutes a substantial procedure to ensure that all individuals have access to housing with due dignity, legal security, and investment opportunities. On the other hand, land regularization involves a complex set of legal norms and principles, requiring coordinated action between public authorities at various levels and society in order to transform historically informal realities into more democratic and adequate settlements. In light of this widespread informality, public authorities play a central role and must be compelled to ensure that all measures of this mechanism are effectively implemented in society, given the significant number of irregular areas still existing in Brazil. This necessity is justified by the considerable presence of informal occupations, such as slums, clandestine allotments, precarious settlements, and occupations in permanent preservation areas (APPs).

Keywords: Property Rights. Urban Land Regularization. Social Function. Informality.

RESUMEN

Los derechos de propiedad, consagrados en el artículo 5º de la Constitución Federal de Brasil, constituyen un principio fundamental que, si bien garantiza a las personas la posesión y el uso de su propiedad, debe ejercerse de conformidad con los límites y deberes impuestos por el ordenamiento jurídico, en especial aquellos orientados al cumplimiento de su función social. Desde esta perspectiva, la regularización del suelo urbano (Reurb), establecida por la Ley n.º 13.465/2017, se presenta como un instrumento para la implementación de este principio, mediante la promoción de medidas legales, sociales y urbanísticas dirigidas a la integración de los asentamientos informales al tejido urbano, garantizando la seguridad jurídica de la posesión y contribuyendo a la justicia social, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo económico. En consecuencia, constituye un procedimiento sustancial para asegurar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna, con seguridad jurídica y oportunidades de inversión. Por otra parte, la regularización del suelo implica un complejo conjunto de normas y principios jurídicos, que exige la acción coordinada entre las autoridades públicas de diversos niveles y la sociedad para transformar realidades históricamente informales en asentamientos más democráticos y adecuados. Ante esta extendida informalidad, las autoridades públicas desempeñan un papel fundamental y deben garantizar la implementación efectiva de todas las medidas de este mecanismo en la sociedad, dado el número significativo de zonas irregulares que aún existen en Brasil. Esta necesidad se justifica por la considerable presencia de asentamientos informales, como barrios marginales, parcelas clandestinas, asentamientos precarios y ocupaciones en áreas de preservación permanente (APP).

Palabras clave: Derechos de Propiedad. Regularización del Suelo Urbano. Función Social. Informalidad.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária constitui a forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Lei da Reurb (Lei nº 13.465/2017). Em outras palavras, aquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, a posse da unidade imobiliária com destinação urbana, será legitimado a ser detentor do imóvel, sendo livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Nesse passo, este trabalho versa sobre o impacto da regularização fundiária urbana (Reurb) no direito de propriedade e a sua representação social e urbanística em áreas urbanas.

Mais à frente, a legitimação fundiária em áreas urbanas, revela-se como uma política pública destinada a integrar os assentamentos irregulares à estrutura legal e planejada das cidades. Os efeitos se estendem por todo território nacional, como um instrumento técnico de gestão territorial e um verdadeiro aliado na reconstrução da cidadania e na efetivação do direito à moradia digna. Em síntese, transcende o simples ato de formalizar a propriedade, pois envolve a democratização do espaço urbano, a inclusão social de populações historicamente marginalizadas e a consolidação de uma nova realidade sobre a ocupação do solo. No entanto, o desafio permanece: a distância entre a ordem jurídica e a realidade urbana, marcada por profundas desigualdades territoriais, pela ausência de planejamento integrado e fragmentação institucional entre os entes federativos nas garantias constitucionais.

Assim, a legalização de imóveis, especialmente quando vinculada à proteção social por parte dos entes federativos e à gestão democrática das cidades, apresenta-se como um dos pilares para a construção de uma nova ordem urbanística, mais justa, participativa e coerente com a complexa dinâmica metropolitana brasileira. No mais, o processo legal de regularização fundiária tem o dever de envolver o corpo social e fortalecer o sentimento de pertencimento das comunidades ao espaço sociourbano. Historicamente, as cidades brasileiras têm se desenvolvido de forma desordenada, o que gera a consolidação de núcleos urbanos informais à margem do direito de propriedade. Diante disso, impacta diretamente nas garantias de direitos fundamentais e na promoção de medidas de desenvolvimento social, bem como a disponibilidade de serviços, investimento em infraestrutura, equipamentos públicos e um conjunto de condições que uma habitação necessita ter.

O problema norteador do presente estudo é responder ao seguinte questionamento: como a ausência da regularização fundiária compromete o direito à moradia, à propriedade e a segurança jurídica das famílias que vivem em áreas irregulares?

O objetivo do presente artigo é averiguar os impactos da regularização fundiária no Brasil, destacando seus reflexos sociais, jurídicos, econômicos e urbanísticos, bem como seus limites e potencial transformativo dentro do cenário social. Para mais, tornar público o conhecimento acerca do tema, analisar os entraves jurídicos enfrentados pelo poder público para implementar o procedimento da Lei da Reurb, avaliar a relação entre regularização fundiária e desenvolvimento socioeconômico e,



por fim, identificar os marcos normativos que estruturam a política da regularização fundiária no Brasil.

A metodologia utilizada para realização do estudo será do tipo exploratória e explicativa, por meio de uma pesquisa qualitativa com análise documental, pretendendo alcançar o entendimento sobre o impacto da regularização fundiária no direito de propriedade em áreas urbanas.

Para desenvolver o referido artigo e alcançar os objetivos propostos, inicialmente serão apresentados os fundamentos iniciais da regularização fundiária, de modo a contextualizar o tema sob a ótica jurídica e social. Em seguida, será analisada a relação entre o déficit habitacional urbano e a regularização fundiária, evidenciando sua inter-relação e relevância para a efetivação do direito à moradia. Posteriormente, serão discutidos os desdobramentos sociais, econômicos e jurídicos decorrentes desse processo, seguidos da abordagem sobre os impactos e perspectivas futuras da regularização fundiária no cenário urbano brasileiro. Por fim, serão expostas as conclusões alcançadas a partir das reflexões e análises realizadas ao longo do trabalho.

2 FUNDAMENTOS INICIAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária representa um marco histórico na consolidação de uma das mais importantes políticas públicas dentro do direito de propriedade em áreas urbanas. Em sua dimensão jurídica, inclui quatro modalidades previstas na legislação brasileira: a) regularização fundiária de interesse social; b) regularização fundiária de interesse específico; c) regularização fundiária de interesse misto.

A Reurb de interesse social (Reurb-S) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda (art.13, I, Lei 13.465/2017).

A Reurb de interesse específico (Reurb-E) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população com condições financeiras de custear a Reurb (art. 13, II, Lei 13.465/2017).

Reurb mista (Reurb-M) aplicável simultaneamente as populações de baixa renda e com condições financeiras de arcar com despesas de Reurb (art. 17, § 4º, Prov.CGJ).

No que diz respeito aos direitos, a regularização fundiária é regida por três pilares fundamentais, sendo eles: a exigência constitucional de proteção ao direito à moradia, mencionada no art. 6º da Constituição Federal, verificada como uma das obrigações que são atribuídas aos entes federados ao promover programas de construção de moradias, melhorias habitacionais e de saneamento básico. Também o direito à propriedade, previsto no art. 5º da Constituição Federal, considerado como direito fundamental, o qual positiva o interesse individual na propriedade privada, com o dever de exercer a função social da propriedade. Isto é, em sua perspectiva social, tutelar o interesse da coletividade, com objetivo de diminuir as desigualdades sociais provocadas pela distribuição de terras rurais e urbanas. Por fim, é de se referir também a segurança jurídica, que garante



as famílias que vivem em áreas irregulares o reconhecimento legal da posse e da propriedade sobre o imóvel em que residem, assegurando a estabilidade, previsibilidade e proteção dos direitos inerentes à moradia.

Tais diretrizes são indispensáveis dentro do ordenamento jurídico, tendo em vista suas funções estruturantes sociais e habitacionais aos assentamentos irregulares. No entanto, é necessário o envolvimento de diversos atores, como Municípios, Estados, Poder Judiciário e a sociedade civil, para garantir melhor compreensão e aplicação das normas regimentais da Reurb.

A política de desenvolvimento urbano, por sua vez, positiva o interesse coletivo, fixando a exigência da função social da propriedade, sem que perca seu caráter individual de liberdade, mas relativizando-a em busca do pleno direito das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O art. 182, 2º, da Constituição Federal, afirma:

“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (...)

2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Portanto, a regularização fundiária configura-se como um direito fundamental, em razão da inafastável conexão que mantém com princípios constitucionais, especialmente com o da função social da propriedade e com o da dignidade da pessoa humana. Tais eixos normativos atuam de maneira integrativa e coesa, orientando a interpretação e aplicação das normas relacionados à propriedade, de modo a assegurar que seu exercício esteja em consonância com o interesse coletivo. Dito de outra forma, enquanto um estabelece a necessidade de que a propriedade cumpra sua finalidade social, o outro direciona a aplicação dessas normas para que o desenvolvimento econômico e o uso da terra promovam o bem-estar de seus habitantes.

3 O DÉFICIT HABITACIONAL URBANO E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O déficit habitacional e as ocupações irregulares de áreas urbanas, constituem um dos maiores problemas sociais do Brasil. A expansão desordenada das cidades, aumentam gradativamente a falta de eficiência dos procedimentos de regularização fundiária, resultando em um cenário marcado pela informalidade. Segundo Fernandes (BBC NEW BRASIL, 2013, P. 1), o Brasil tem pelo menos, 6,9 milhões de famílias sem casa para morar, ainda que, 6,05 milhões de imóveis estejam desocupados a décadas. Esse descompasso, que já havia sido indicado pelo Censo de 2010, tem motivado uma conta de ocupações e invasões irregulares em uma escala jamais vista no Brasil. Dado esse que abre margem para relevância de envolver o procedimento de regularização fundiária nos parâmetros sociais, econômicos e jurídicos da sociedade.



A histórica desordem na demarcação de áreas habitáveis, está fortemente vinculada a falta de regularização fundiária no Brasil. A necessidade de formalizar a posse, especialmente em litígios de natureza coletiva, onde a ausência de regulamentação fundiária pode levar as famílias, em especial aos grupos vulneráveis, a serem lançados à condição de moradores de rua, desabrigados ou desassistidos, é marcado pelo crescimento desordenado das cidades e pelo êxodo de populações menos favorecidas, resultando na existência de milhares de assentamentos urbanos sem a devida legitimação da posse das habitações. A dimensão desse problema é mencionada pelo doutrinador, José dos Santos Carvalho Filho, que declara:

“Apenas à guisa de informação, tivemos a oportunidade de registrar, com base em dados estatísticos do IBGE, que cerca de 23% dos 5.561 municípios possuem favelas em seus centros urbanos e em 10% deles se instalaram cortiços. Por outro lado, o número de domicílios em favelas, entre 1999 e 2001, passou de 921 mil para 2,36 milhões – um crescimento de 156%. Além disso, o número dessas comunidades (favelas, mocambos, palafitas e outro gênero) alcançavam, há pouco tempo, o montante de 16.433.17 contabilizando no município do Rio de Janeiro, até 2003, o total de 752 favelas cadastradas”.

A busca por integrar esses assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades é meio mais adequado de garantir direitos fundamentais e converter a situação informal dos núcleos em um vínculo jurídico formal e legítimo. Com isso, a Lei nº 13.465/2027, tem o objetivo de contemplar um procedimento mais rápido, eficiente, acessível para a população em geral, principalmente para as famílias de baixa renda, que são o maior número de habitantes do cenário da informalidade habitacional presente no Brasil. Este processo não se limita só a legalização dos imóveis, mas se apresenta como um catalisador para a redução da pobreza e a promoção da inclusão social, garantindo o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades.

4 DESDOBRAMENTOS SOCIAIS, ECONÔMICOS E JURÍDICOS

O Brasil é caracterizado por um número expressivo de imóveis irregulares e precários. Estima-se que entre 30% e 50% dos imóveis brasileiros necessitem de alguma forma de regularização, sendo que a maioria expressiva dessas moradias pertencem a pessoas de baixa renda (FIGUEIREDO, 2022, p.8). O impacto mais grave dessa estrutura recai sobre as camadas mais vulneráveis da população. O fato de que até metade dos imóveis do país necessitam de algum tipo de regularização, demonstra que a informalidade urbana não é um fenômeno pontual, mas estrutural, ligado a exclusão de parcelas vulneráveis da população dos processos formais de acesso à terra e à moradia. Além disso, ao indicar que a maioria dessas moradias pertencem a pessoas de baixa renda, reforça a dimensão social e econômica do problema, destacando os reflexos da falta de alcance da política de regularização fundiária como instrumento de inclusão e justiça social.

A segurança jurídica fornecida pela regularização fundiária tende a valorizar o imóvel de imediato, construindo um choque no patrimônio para quem o possui. Essa valorização atingirá fortemente as camadas inferiores de renda, promovendo mudanças estruturais na desigualdade de renda, contribuindo de forma permanente para o aumento do bem-estar social. A flexibilização na estrutura social, representada pelo aumento na mobilidade de renda, contribui para a melhoria da distribuição dos rendimentos, e, consequentemente, gera um acréscimo no nível de bem-estar econômico.

Os conflitos relacionados à posse e ocupações irregulares têm contribuído para o aumento gradativo das demandas no Poder Judiciário e na prestação de assistência gratuita realizada pela Defensoria Pública. Embora ainda existam muitas críticas relacionadas a regularização fundiária, ela ainda continua sendo um imperioso instrumento de resoluções pacíficas de conflitos possessórios. A população, como destaca juíza de direito na Revista de Cadernos Jurídicos, Direito Urbanístico, Cynthia Tomé (2017, p.65):

"[...]necessita de moradia, mas não tem condições de arcar com o alto custo de uma moradia digna. Busca, então, satisfazer a necessidade de acordo com suas condições individuais, ocupando áreas destituídas de interesse econômico, muitas vezes ambientalmente frágeis e sem qualquer infraestrutura. Essa forma de ocupação não proporciona ao morador acesso a saúde, educação e lazer, além de dificultar sobremaneira o acesso ao trabalho em razão da distância a ser necessariamente percorrida. Tais condições prejudicam a qualidade de vida do ser humano".

Tal circunstância, evidencia a urgência de se fazer um planejamento mais estratégico do espaço urbano, a fim de tornar possível, por meio da regularização fundiária, a identificação de quais imóveis ainda estão sendo ocupados de forma irregular, quais foram abandonados ou estão sendo subutilizados, e com isso, implementar programas e parcerias com a iniciativa privada que viabilizem o exercício do direito à moradia digna. De igual modo, deve haver o realinhamento da Reurb com as normas legais, tornando os procedimentos mais simples, menos custosos e que proporcionem a população mais acesso a assistência jurídica gratuita.

Outrossim, a regularização fundiária desempenha um papel determinante no desenvolvimento socioeconômico das cidades, sendo um estímulo positivo na transformação de assentamentos irregulares e vulneráveis, em oportunidades de crescimento econômico, diminuição das desigualdades e melhorias nos índices de bem-estar social. Quando o cidadão possui a titulação do seu imóvel, a moradia automaticamente agrega maior valor no mercado imobiliário. Há a geração de empregos, obtenção de crédito, fomento na criação de negócios. Além disso, a propriedade formalizada, reduz o risco de conflitos urbanos, perda de propriedade e melhora o planeamento da vida financeira a médio e longo prazo.

A informalidade dos núcleos urbanos se manifesta como um fardo jurídico, social e urbanístico, sendo fundamentalmente prejudicial as cidades. As implicações são graves e manifestam-se de

diversos modos: jurídico, social, ambiental, político e economicamente. No livro Regularização Fundiária de Assentamentos Informais, Edésio Fernandes (2011) cita a informalidade como a principal causadora da falta de segurança total da posse, que expõe os residentes de assentamentos informais ao risco permanente de despejo pelas autoridades públicas ou proprietários de terrenos. Diante disso, a regularização fundiária é um dos principais instrumentos com o objetivo de combater a informalidade, pois atua diretamente sobre as causas e efeitos resultantes do problema, ao conceber direitos reais de uso aos ocupantes, transformando ocupações informais em propriedades formalmente reconhecidas, garante segurança jurídica aos moradores e desestimula o aparecimento de novas ocupações irregulares.

5 IMPACTOS E PERSPECTIVAS FUTURAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

No contexto atual, a regularização fundiária tem um papel fundamental na redução da pobreza e na promoção da inclusão social. A segurança de ter um lar sobre o qual se possuem plenos direitos, permite que famílias planejem melhor o seu futuro, invistam em educação e tenham acesso a melhores oportunidades de emprego. Além disso, contribui para que assentamentos urbanos se consolidem e se tornem instrumento na diminuição das disparidades sociais.

Para mais, ultrapassa a dimensão da segurança da posse dos imóveis, pois além de assegurar a dignidade de uma moradia estável, possibilita a inserção dos proprietários dos imóveis regularizados no sistema informal da economia. Ao transformar habitações informais em ativos legalmente estabelecidos, abre-se margem para gerar renda na dinâmica do mercado de trabalho, consolidando a função social da propriedade. Conforme a titular da Secretaria de Estado das Cidades e Territórios do Estado do Amazonas, Renata Queiroz afirma em nota (2025, p.2):

“A regularização fundiária não apenas assegura a dignidade de uma moradia fixa ao cidadão, mas também abre portas para que o proprietário possa melhorar sua vida em outros aspectos sociais. O título definitivo, da propriedade, é fundamental para o desenvolvimento econômico local. Quando as propriedades são regularizadas, os proprietários podem acessar créditos e financiamentos para investir em suas terras, o que pode levar à criação de novos empregos e à atração de investimentos.”

A regularização fundiária impacta positivamente nas finanças públicas, aumentando da base de arrecadação tributária dos municípios. Isto é, aqueles que possuem imóveis regularizados, adquirem obrigações tributárias, bem como a contribuição com o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e o pagamento de impostos de Transmissão (ITBI). À vista disso, há uma ampliação na base tributária, aumentando os investimentos em infraestrutura urbana, serviços públicos e programas sociais, o que melhora a qualidade de vida da população e incentiva o desenvolvimento econômico das cidades.

Um dos principais benefícios econômicos da legitimação da posse é a ampliação do acesso ao crédito para os proprietários de imóveis regularizados. Com o registro imobiliário, os indivíduos



podem utilizá-lo como garantia para realização de empréstimos bancários, abrindo oportunidade para investimentos em negócios próprios, reformas e melhorias residenciais, promovendo o empreendedorismo e até mesmo a quitação de dívidas. A legalização de imóveis antes considerados irregulares, promove a valorização imobiliária nas áreas envolvidas, atraindo investimentos significativos tanto dos proprietários quanto de investidores externos, pois torna os investimentos nos imóveis menos arriscados e mais atraentes.

De forma análoga, a regularização fundiária garante aos moradores o título de propriedade formal dos seus imóveis, proporcionando segurança jurídica e valorização patrimonial. Além disso, a supressão da clandestinidade em relação a posse e o equilíbrio jurídico da propriedade e de seu uso. Reconhecido como direito social, a Reurb busca assegurar que todos tenham acesso a moradias com infraestrutura mínima, serviços públicos e condições dignas de habitação. A vida digna e a moradia são indissociáveis, pois garante a posse legal dos imóveis pertencentes as famílias de baixa renda, conferindo a dignidade de uma fixa ao cidadão. Ao garantir a posse de moradias e a melhoria das condições de vidas, a Reurb respeita e promove a dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil.

O Estado tem o fim de propiciar condições para que as pessoas se tornem dignas, afastando-as da exclusão social. Posto isso, a Reurb alinhada à função social da propriedade, buscará integrar assentamentos informais à malha urbana formal de maneira planejada e sustentável. O desenvolvimento urbano e a garantia do bem-estar de seus habitantes são objetivos fundamentais da política urbana. Ao incluir populações historicamente marginalizadas no acesso à propriedade e à moradia digna, a Reurb contribui para a redução das desigualdades e para o desenvolvimento das cidades.

Diante disso, a aplicação prática da formalização da posse tem sido cada vez mais objeto de análise recorrente nos tribunais, especialmente diante de conflitos entre o direito de propriedade e o direito fundamental à moradia. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Paraná, ao julgar o Processo nº 0015307-75.2020.8.16.0000, reconheceu a relevância da Lei nº 13.465/2017 como instrumento de pacificação social e de efetivação do direito à moradia digna, ao determinar a realização de mediação prévia em ação de reintegração de posse envolvendo ocupação consolidada por diversas famílias. A decisão evidencia que a regularização fundiária não se limita à titulação formal de imóveis, mas representa uma política pública essencial à concretização da função social da propriedade e à inclusão de grupos vulneráveis no espaço urbano. Desse modo, a jurisprudência tem contribuído para consolidar a compreensão de que a regularização fundiária é elemento estruturante da cidadania e da justiça urbana no Brasil.

Em conclusão, a criação do Provimento nº 158/2023 (05 de dezembro de 2023), institui o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas –



“Solo Seguro - Favela”. O provimento tem alcance nacional e incide no âmbito do poder Judiciário, com objetivo de promover ações sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais para integrar núcleos informais ao planejamento territorial urbano. Este esforço também visa conceder títulos de propriedade aos ocupantes de imóveis irregulares, mesmo para terras inicialmente classificadas como rurais. Além disso, o documento impõe deveres aos oficiais de registro de imóveis, como a comunicação mensal de dados ao Operador Nacional do Registro e a divulgação das modalidades de regularização.

6 CONCLUSÃO

A regularização fundiária reconhecida como direito fundamental e uma obrigação do Estado no âmbito da política urbana, constitui um instrumento indispensável para a efetivação da justiça social e da promoção à cidadania. Seus impactos não se restringem ao campo jurídico ou aos discursos políticos, mas evidenciam avanços e desafios que coexistem no processo de construção de uma sociedade mais inclusivas e sustentáveis. Apesar de seu potencial transformador, observa-se que a política de regularização fundiária ainda enfrenta limitações estruturais, especialmente em razão dos baixos investimentos públicos e da falta de trabalho conjunto e coordenado entre os diferentes níveis de governo, o que restringe o alcance e a democratização do acesso ao direito de regularizar. Dessa forma, a Reurb não deve ser vista como um privilégio para alguns, mas como uma política universal, capaz de gerar benefícios coletivos ao impulsionar a economia privada, aumentar a arrecadação de tributos e viabilizar investimentos em infraestrutura urbana, saneamento básico e equipamentos públicos.

Sob essa ótica, a regularização fundiária representa muito mais que a simples legitimação de propriedade. Ela é um mecanismo de equilíbrio entre o direito individual e o direito coletivo, ao assegurar a gestão planejada de recursos, sejam eles urbanísticos, sociais ou econômicos. Do mesmo modo, possibilita a transformação de posses informais em propriedades legalmente reconhecidas, conferindo segurança jurídica aos ocupantes e garantindo o acesso eficiente ao direito à moradia. Com isso, reduz conflitos fundiários, promove a pacificação social e fortalece o sentimento de pertencimento das comunidades ao território. Além do impacto jurídico e social, a regularização também promove o desenvolvimento econômico ao valorizar imóveis, facilitar o acesso ao crédito, estimular o empreendedorismo e ampliar a base tributária municipal. Esses efeitos fortalecem o mercado imobiliário formal e impulsionam o crescimento econômico local, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento urbano e inclusão social.

No campo urbanístico e ambiental, a regularização fundiária contribui para o ordenamento territorial, possibilitando a integração dos assentamentos irregulares ao tecido urbano. Ao reconhecer juridicamente áreas antes marginalizadas, o poder público passa a planejar e investir, fomentando melhorias em mobilidade, infraestrutura e saneamento, além de assegurar a preservação ambiental e a

mitigação de riscos urbanos. Assim, a Reurb atua como um instrumento técnico e social capaz de alinhar a expansão urbana à sustentabilidade, evitando a perpetuação da informalidade e da exclusão socioespacial.

Por fim, é imprescindível que os entes federados atuem de forma comprometida com a aplicação da legitimação fundiária, por meio de programas e políticas públicas eficientes que garantam a efetividade do direito à moradia e o pleno desenvolvimento urbano. A consolidação desse instrumento exige vontade política, planejamento estratégico e cooperação entre as esferas governamentais, assegurando que a regularização fundiária alcance as populações mais vulneráveis e seja implementada com transparência e responsabilidade social. Nesse contexto, o instrumento não se limitará à titulação de imóveis, mas será a representação de um mecanismo de transformação estrutural das cidades, capaz de desenvolver assentamento urbanos, promover social e assegurar o uso justo do solo urbano. Assim, reafirma-se como um processo essencial para o fortalecimento do direito à moradia digna, a redução das desigualdades e a construção de cidades mais equilibradas, inclusivas e sustentáveis.



REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE, 1997.

BBC NEWS BRASIL. Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, aponta estudo. São Paulo, 13 abr. 2023. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/articles/c7e1j4n44q6o>.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Brasília: Câmara dos Deputados, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais na América Latina. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2011. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/publications/policyfocus-reports/regularizacao-assentamentosinformais-na-america-latina>.

HEINIG, Fernanda Odilla; PASSARINHO, Nathalia; BARRUCHO, Luis. Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista. BBC News Brasil, 2008. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/heinig_rbdu12/481.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. O que é regularização fundiária de assentamentos urbanos? Brasília: Ministério das Cidades, 21 mar. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/regularizacao-fundiaria/1-o-que-e-regularizacao>.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. Regularização fundiária no Brasil, 2018. Disponível em: <https://governancadeterras.com.br/wp-content/uploads/2018/03/REGULARIZAC%CC%A7A%CC%83O-FUNDIA%CC%81RIA-NO-BRASIL-Artigo-Semina%CC%81rio-2018-1-1.pdf>.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA. Moradia como direito fundamental. Migalhas, 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/5/F9CB02726DACC8_moradia.pdf.

LEI Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a gestão de imóveis da União. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Acórdão no Processo nº 0015307-75.2020.8.16.0000, Relator: Des. Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, 17ª Câmara Cível, julgado em 16 mar. 2021. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000013132081/>.

PODER EXECUTIVO. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L13.465.htm.

PODER EXECUTIVO. Lei nº 13.484, de 26 de setembro de 2017. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 [...]. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13484.htm.



SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO AMAZONAS. Transformando comunidades: o impacto da regularização fundiária na economia local. Manaus, 2023. Disponível em: <https://www.sect.am.gov.br/transformando-comunidades-o-impacto-da-regularizacao-fundiaria-na-economia-local/>.

THOMÉ, Cynthia. (Des)ocupação de imóveis em centros urbanos e seu impacto no acesso à moradia digna. Revista Cadernos Jurídicos, Direito Urbanístico, São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, ano 18, n. 46, p. 65, jan./mar. 2017.

SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (Amazonas). SECT AM. Disponível em: <http://sect.am.gov.br>.

USUCAMPEÃO. O impacto econômico da regularização fundiária. Disponível em: <https://usucampeao.com.br/impacto-economico-da-regularizacao-fundiaria/>.

ZACKY, Clarissa Jobim; ROLNIK, Raquel. Regularização fundiária e produção do espaço legalizado no Brasil. Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro: FGV, v. 274, p. 291-330, 2017. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rda/article/download/41552/40864>.