

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM GOIÂNIA: TRAJETÓRIA JURÍDICO-HISTÓRICA, MAPEAMENTO DE POLÍTICAS E TENSIONAMENTOS SOCIOESPACIAIS**

**URBAN LAND REGULARIZATION IN GOIÂNIA: LEGAL HISTORICAL TRAJECTORIES, POLICY MAPPING AND SOCIO SPATIAL TENSIONS**

**REGULARIZACIÓN FUNDIARIA EN GOIÂNIA: TRAYECTORIAS JURÍDICO HISTÓRICAS, MAPEO DE POLÍTICAS Y TENSIONES SOCIOESPACIALES**

 <https://doi.org/10.56238/arev7n11-293>

**Data de submissão:** 24/10/2025

**Data de publicação:** 24/11/2025

**Linda Valéria Ribeiro Pereira**

Mestranda em Desenvolvimento Regional

Instituição: Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA)

Endereço: Goiás, Brasil

E-mail: lindavaleria01@yahoo.com.br

Orcid: <https://orcid.org/0009-0005-0123-9990>

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9450803619685538>

**Gustavo Garcia do Amaral**

Doutor (Ph.D) e Mestre em Arquitetura

Instituição: Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA)

Endereço: Goiás, Brasil

E-mail: [gustavo.amaral@ku.edu](mailto:gustavo.amaral@ku.edu)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0260-2967>

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1057176367433838>

**RESUMO**

Considerando a persistência de assimetrias entre o marco normativo brasileiro e as práticas municipais de regularização fundiária em Goiânia, este artigo parte do problema da distância entre “lei” e “cidade vivida” e de seus efeitos sobre o direito à moradia e a função social da propriedade. Objetiva-se analisar a trajetória jurídico-histórica da regularização na capital, identificar inflexões institucionais e avaliar a efetividade recente dos instrumentos (com ênfase na REURB). Para tanto, procede-se a um desenho qualitativo que combina: (i) mapeamento jurídico de leis, decretos, planos e programas; (ii) leitura hermenêutica dos princípios constitucionais e urbanísticos; e (iii) leitura socioespacial de dois estudos de caso — Setor Leste Universitário (área central consolidada) e Jardim Nova Esperança (periferia em expansão). Desse modo, observa-se a coexistência de avanços institucionais (maior coordenação intersetorial e focalização de ZEIS/áreas de interesse social) com seletividades territoriais e gargalos administrativos (cadastros, titulação, integração de bases). Os resultados indicam que a efetividade depende da articulação entre diretrizes de inclusão (direito à cidade, função social, moradia adequada) e capacidade de execução contínua com monitoramento e participação social, o que permite concluir pela necessidade de políticas de longo prazo alinhadas ao planejamento urbano e à justiça espacial.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária. Goiânia. Função Social da Propriedade. Direito à Cidade. REURB.

## ABSTRACT

Considering the persistent asymmetries between Brazil's legal framework and municipal practices of urban land regularization in Goiânia, this paper addresses the gap between the "law" and the "lived city" and its impacts on the right to housing and the social function of property. It aims to analyze the legal-historical trajectory of regularization in the city, identify institutional turning points, and assess the recent effectiveness of instruments (with emphasis on REURB). To this end, we adopt a qualitative design combining: (i) legal mapping of statutes, decrees, plans, and programs; (ii) a hermeneutic reading of constitutional and urban principles; and (iii) a socio-spatial reading of two case studies—Setor Leste Universitário (consolidated central area) and Jardim Nova Esperança (expanding periphery). The results show institutional advances (greater intersectoral coordination and targeting of social-interest areas) coexisting with territorial selectivity and administrative bottlenecks (cadastre, titling, data integration). Findings indicate that effectiveness hinges on aligning inclusion-oriented guidelines (right to the city, social function, adequate housing) with sustained implementation capacity, monitoring, and social participation, which allows us to conclude that long-term policies aligned with urban planning and spatial justice are required.

**Keywords:** Urban Land Regularization. Goiânia. Social Function of Property. Right to The City. REURB.

## RESUMEN

Considerando las asimetrías persistentes entre el marco normativo brasileño y las prácticas municipales de regularización fundiaria en Goiânia, este artículo aborda la distancia entre la "ley" y la "ciudad vivida" y sus efectos sobre el derecho a la vivienda y la función social de la propiedad. Tiene como finalidad analizar la trayectoria jurídico-histórica de la regularización en la capital, identificar inflexiones institucionales y evaluar la efectividad reciente de los instrumentos (con énfasis en la REURB). Para ello se procede a un diseño cualitativo que combina: (i) mapeo jurídico de leyes, decretos, planes y programas; (ii) lectura hermenéutica de principios constitucionales y urbanísticos; y (iii) lectura socioespacial de dos estudios de caso —Setor Leste Universitário (área central consolidada) y Jardim Nova Esperança (periferia en expansión). De esta manera se observa la coexistencia de avances institucionales (mayor coordinación intersectorial y focalización de áreas de interés social) con selectividades territoriales y cuellos de botella administrativos (catastro, titulación, integración de datos). Los resultados indican que la efectividad depende de articular directrices de inclusión (derecho a la ciudad, función social, vivienda adecuada) con capacidad sostenida de ejecución, monitoreo y participación social, lo que permite concluir la necesidad de políticas de largo plazo alineadas al planeamiento urbano y a la justicia espacial.

**Palabras clave:** Regularización Fundiaria. Goiânia. Función Social de la Propiedad. Derecho a la Ciudad. REURB.

## 1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária em Goiânia constitui mais do que um procedimento técnico voltado à titulação de imóveis urbanos: trata-se de um fenômeno jurídico, político e social que reflete as contradições do processo de urbanização brasileira. Desde a década de 1960, a capital goiana tem sido marcada por intensas transformações territoriais e pela convivência entre o planejamento formal e as ocupações espontâneas, em um cenário de desigualdade social e omissão estatal. A cidade revela, portanto, um campo de disputas onde o direito, a política e o território se entrelaçam.

De acordo com Barroso (2014) em Goiânia, capital planejada entre 1933 e 1949 sob o ideal de modernidade e racionalidade urbana, o processo de expansão territorial resultou, paradoxalmente, em novas formas de segregação e de informalidade habitacional. Desde os anos 1960, a cidade testemunha o surgimento de diversas ocupações irregulares — como o Setor Leste Universitário e o Jardim Nova Esperança — que, embora consolidadas ao longo do tempo, enfrentam contínuos desafios para obtenção de segurança jurídica e infraestrutura adequada. Esses espaços tornaram-se laboratórios da política urbana local e refletem as ambiguidades entre ordenamento legal e exclusão social.

O direito à cidade surge, no Brasil, como resposta à contradição entre um ordenamento jurídico progressista e uma realidade urbana profundamente desigual. A partir da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade, o espaço urbano passou a ser reconhecido como bem coletivo, mas sua efetiva democratização permanece dependente da atuação política e da interpretação social das normas. (Fernandes, 2007, p. 205)

Com base nessa leitura, o presente artigo busca compreender como os instrumentos normativos de regularização fundiária — e sua aplicação em Goiânia — têm contribuído tanto para a solução quanto para a reprodução de conflitos fundiários, revelando o papel do direito como mediador entre inclusão e exclusão social.

A relevância do tema está na necessidade de analisar a regularização fundiária sob uma perspectiva que transcenda o aspecto meramente documental e alcance a dimensão social e jurídica da moradia. O reconhecimento da função social da propriedade, incorporado pela Constituição Federal de 1988 e consolidado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), redefine o paradigma do direito de propriedade no Brasil, ao vincular seu exercício à promoção da dignidade humana e ao uso social do solo urbano.

Silva (2018) sintetiza com clareza essa mudança de paradigma:

A função social da propriedade consiste em subordinar o direito individual ao interesse público. Não se trata apenas de limitar o uso da propriedade, mas de orientar sua utilização para fins compatíveis com o bem comum, de modo a harmonizar os interesses particulares com as exigências da coletividade. (Silva, 2018, p. 752)

A relevância histórica do tema é reforçada pelo contexto metropolitano: Goiânia é hoje uma das capitais brasileiras com maior número de processos de REURB-S (Regularização de Interesse Social) em andamento, coordenados pela Prefeitura e pela Agência Goiana de Habitação (AGEHAB, 2023). Entretanto, o sucesso dessas iniciativas depende da capacidade institucional de conciliar titulação, urbanização e justiça socioambiental — um desafio que mobiliza juristas, urbanistas e gestores públicos. Nesse sentido, compreender a regularização fundiária implica compreender também o papel do Estado na efetivação do direito à moradia e na construção de uma cidade mais justa e acessível. Goiânia, enquanto caso empírico, permite visualizar como a legislação urbanística e a prática administrativa dialogam — ou entram em tensão — diante da realidade das ocupações informais.

O presente artigo tem por objetivo analisar o desenvolvimento histórico e jurídico dos programas de regularização fundiária em Goiânia, identificando os marcos normativos e políticos que orientaram sua formulação desde a década de 1960 até a atualidade. Busca-se examinar, de forma crítica, como o direito tem sido mobilizado tanto para corrigir distorções sociais quanto para reproduzir desigualdades estruturais.

Coelho (2019) pontua que, na capital goiana,

A política de regularização fundiária em Goiânia enfrenta dificuldades estruturais: carência de informações cadastrais, fragmentação entre órgãos e ausência de um banco de dados integrado. Esses fatores comprometem o alcance social dos programas, que acabam priorizando áreas de maior interesse econômico em detrimento das periferias urbanas. (Coelho, 2019, p. 67)

Dessa forma, o artigo organiza-se em sete seções: a introdução, seguida da revisão bibliográfica e do referencial teórico; a metodologia empregada; o mapeamento jurídico das políticas de regularização; a análise dos estudos de caso — *Setor Leste Universitário* e *Jardim Nova Esperança*; a discussão interpretativa e, por fim, a conclusão, que sintetiza os principais resultados e propõe perspectivas futuras para a consolidação da regularização fundiária como instrumento de justiça urbana.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A regularização fundiária urbana constitui um campo de convergência entre direito, planejamento urbano e políticas públicas. Essa intersecção exige uma leitura teórica capaz de integrar fundamentos normativos, abordagens sociourbanas e interpretações históricas sobre a ocupação e o uso do solo.

Nesta seção, são apresentadas as principais bases conceituais que sustentam a análise: (i) as abordagens sobre o direito fundiário urbano e a função social da propriedade; (ii) os estudos sobre irregularidade urbana e políticas de solo; e (iii) as perspectivas hermenêuticas e históricas que orientam a leitura crítica das normas.

## 2.1 ABORDAGENS SOBRE O DIREITO FUNDIÁRIO URBANO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O debate sobre o direito fundiário urbano no Brasil remonta à necessidade de repensar a propriedade como categoria jurídica a partir de sua função social. O marco da Constituição Federal de 1988, ao elevar o princípio da função social ao patamar de cláusula estruturante da ordem econômica e social, alterou profundamente a compreensão tradicional da propriedade. Como destaca Alfonsin (2001),

A regularização fundiária, quando tratada como instrumento de política urbana, constitui um meio de promover justiça social e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Ela não deve ser vista como mera formalização de posses, mas como processo de inclusão cidadã e reconhecimento de direitos historicamente negados. (Alfonsin, 2001, p. 198)

Autores como Edésio Fernandes (2007) e Ermínia Maricato (2000) reforçam que o debate jurídico não pode se dissociar do contexto de desigualdade urbana. Maricato observa que a informalidade e a autoconstrução são expressões legítimas da luta popular pelo direito à moradia — e que o Estado, ao reconhecer esses territórios, deve agir como agente redistributivo, não apenas como regulador. Fernandes, por sua vez, lembra que o direito à cidade surge como uma construção política e normativa, cujo potencial emancipatório depende da capacidade do Estado de integrar o social e o jurídico.

A função social da propriedade é também a função social do direito: um princípio que impõe ao intérprete a responsabilidade de aplicar a norma em consonância com a justiça social e a dignidade humana.

## 2.2 ESTUDOS SOBRE IRREGULARIDADE URBANA E POLÍTICAS DE SOLO

A irregularidade urbana, fenômeno intrinsecamente ligado à exclusão socioespacial, é abordada por diversos autores sob perspectivas que articulam o urbano, o jurídico e o político. Fernandes (2007) identifica a informalidade como produto histórico da desigualdade estrutural brasileira. Para o autor,

A informalidade urbana é produto da exclusão histórica. Milhões de brasileiros vivem em assentamentos irregulares não por escolha, mas por ausência de alternativas formais de acesso à moradia. O desafio do direito urbanístico é enfrentar essa realidade sem criminalizar a pobreza, reconhecendo o valor social da autoconstrução. (Fernandes, 2007, p. 213)

Maricato (2011) aprofunda essa crítica ao mostrar que o modelo de desenvolvimento urbano brasileiro foi historicamente excludente, produzindo uma “cidade legal” e uma “cidade ilegal” coexistentes. Rolnik (2015) acrescenta que, na era da financeirização, as políticas de solo passaram a atender mais à lógica da valorização fundiária do que à democratização do acesso à terra. Para ela, a regularização fundiária é hoje um campo de disputa entre o direito à moradia e os interesses do capital imobiliário.

Bonduki (1997), ao examinar a formação das periferias urbanas, observa que as ocupações irregulares não são meros desvios da norma, mas parte constitutiva da urbanização brasileira — uma resposta social à ausência de políticas públicas consistentes de habitação popular.

### 2.3 PERSPECTIVAS HERMENÊUTICAS E HISTÓRICAS NA LEITURA DAS NORMAS

A hermenêutica jurídica contemporânea propõe uma superação do positivismo normativo, deslocando o foco da aplicação mecânica da lei para a interpretação comprometida com valores constitucionais e contextos históricos. Streck (2017) sustenta que a interpretação jurídica é, antes de tudo, um ato político, e que a neutralidade judicial é um mito que oculta escolhas valorativas. Segundo o autor,

Interpretar o direito é um ato político. Nenhum texto normativo se basta em si mesmo: sua aplicação depende do horizonte de compreensão do intérprete. A hermenêutica crítica busca romper com o formalismo, recolocando o direito em diálogo com a realidade social e com os valores constitucionais de igualdade e dignidade. (Streck, 2017, p. 47)

Essa leitura aproxima-se da tradição marxista do pensamento urbano, especialmente de Lefebvre (2008), para quem o direito à cidade é um projeto de transformação social, e de Harvey (2014), que identifica no urbano o campo central das disputas de poder e acumulação capitalista. Ambos reforçam a ideia de que o espaço urbano é produto social e, portanto, deve ser regido por princípios de justiça distributiva.

A aplicação dessa perspectiva ao estudo da regularização fundiária permite compreender o direito não apenas como norma, mas como linguagem interpretativa em permanente disputa. Assim, a análise hermenêutica adotada neste artigo propõe-se a reconstruir o sentido das normas fundiárias de Goiânia, inserindo-as em seu contexto histórico, político e social.

### 3 METODOLOGIA

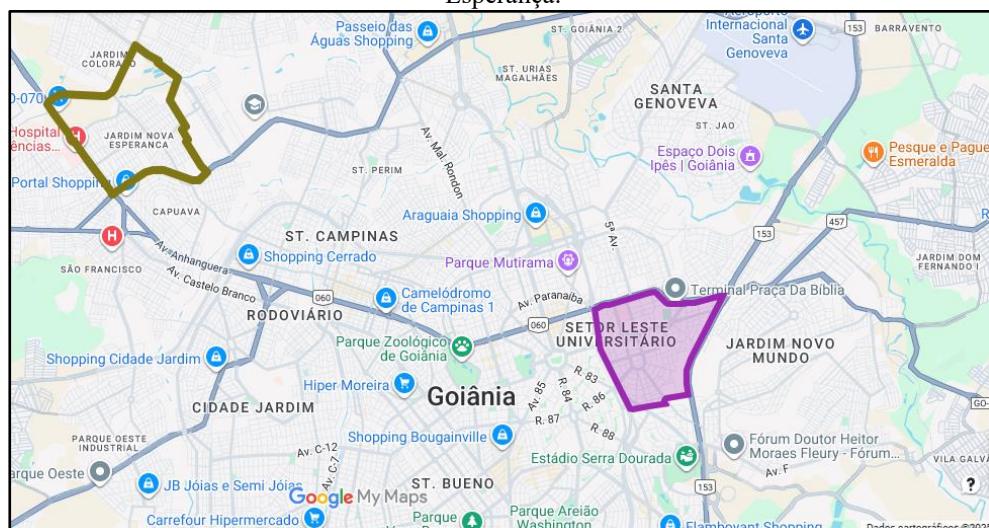
A pesquisa adota um desenho qualitativo, descriptivo e interpretativo, baseado na triangulação entre análise documental, leitura hermenêutica e estudo de caso. Essa combinação metodológica busca compreender a trajetória normativa e empírica da regularização fundiária urbana em Goiânia, articulando a evolução jurídica dos instrumentos à sua materialização territorial e social. Conforme defendem Cunha e Silva (2013) e Gil (1989), a abordagem qualitativa é particularmente adequada quando o objetivo é examinar processos históricos e institucionais cuja complexidade ultrapassa a mensuração estatística e requer análise de significados e contextos.

O percurso metodológico, inspirado na estrutura da dissertação de origem, desenvolve-se em três frentes principais: (i) o mapeamento documental e normativo; (ii) a análise hermenêutica das leis e decretos municipais; e (iii) a investigação empírica por meio de dois estudos de caso representativos. Essa estratégia visa assegurar coerência entre problema, evidências e inferências, além de garantir rastreabilidade das conclusões.

#### 3.1 ESTRATÉGIAS DE ANÁLISE: MAPEAMENTO DOCUMENTAL E ANÁLISE HERMENÊUTICA

A pesquisa adota um método qualitativo-interpretativo, estruturado a partir de duas frentes principais: o mapeamento documental, que reúne e sistematiza as normas jurídicas relativas à regularização fundiária de Goiânia; e a análise hermenêutica, que busca compreender os significados produzidos por essas normas à luz de seus contextos.

Figura I — Localização de Goiânia e delimitação dos bairros analisados: Setor Leste Universitário e Jardim Nova Esperança.



Fonte: Elaboração própria a partir do Google My Maps (2025)

Inspirando-se em Streck (2017) e Gadamer (1999), a hermenêutica aqui aplicada considera o texto jurídico como produto histórico e linguístico, cujo sentido se renova na interação entre norma e realidade social.

### 3.2 FONTES NORMATIVAS: LEIS, DECRETOS E PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS

As fontes primárias desta pesquisa compreenderam legislações, decretos e documentos administrativos coletados em bases oficiais e arquivos públicos. Entre as principais fontes utilizadas, destacam-se: (i) Leis e decretos federais: Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 13.465/2017 (REURB), Decreto nº 9.310/2018 (regulamentação da REURB) e normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Programa Solo Seguro). (ii) Legislação municipal: Lei nº 4.526/1972 (parcelamento do solo em Goiânia), Planos Diretores de 1969, 2007 e 2023, além de decretos específicos de regularização fundiária publicados entre 1990 e 2024.(iii) Fontes complementares: Relatórios da Agência Goiana de Habitação (AGEHAB), registros cartoriais, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e documentos técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAM).

Essas fontes foram interpretadas como produtos e vetores de políticas públicas, ou seja, instrumentos que tanto refletem escolhas políticas quanto moldam práticas administrativas (Costa, 2014). A análise dessas normas foi sistematizada em uma matriz de dados que relaciona ano, escopo jurídico, objetivo e impacto territorial, permitindo visualizar a progressão das políticas municipais ao longo das décadas.

O mapeamento resultante não se restringe à descrição cronológica, mas propõe uma interpretação crítica das dinâmicas jurídico-urbanas, destacando como os dispositivos legais expressam modelos de governança e de regulação do território. Essa etapa preparou o terreno para a comparação entre o discurso normativo e a realidade empírica observada nos estudos de caso.

### 3.3 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS CASOS ANALISADOS

A seleção dos dois estudos de caso — Setor Leste Universitário e Jardim Nova Esperança — baseou-se em critérios de relevância histórica, diversidade socioespacial e representatividade institucional. Conforme Yin (2015), o estudo de caso é apropriado quando se busca compreender fenômenos contemporâneos inseridos em contextos complexos, onde múltiplas variáveis interagem de forma indissociável.

O Setor Leste Universitário foi escolhido por representar um dos primeiros núcleos de urbanização planejada de Goiânia que passou por processos de reconfiguração fundiária desde a

década de 1960. Sua trajetória evidencia as ambiguidades entre ordenamento formal e informalidade consolidada, tornando-se exemplar para discutir as políticas de regularização voltadas a áreas centrais.

O Jardim Nova Esperança, por sua vez, simboliza a expansão periférica e os desafios da regularização de interesse social. Localizado na região noroeste de Goiânia, o bairro surgiu de ocupações espontâneas nas décadas de 1980 e 1990 e tornou-se objeto de múltiplas intervenções públicas, envolvendo programas estaduais (AGEHAB) e municipais (REURB-S).

Na interpretação de Barroso (2014) e Coelho (2019), o histórico de conflitos ambientais e dominiais do bairro ilustra a complexidade da efetivação dos instrumentos legais em territórios socialmente vulneráveis, revelando a distância entre o marco normativo e a realidade das práticas urbanas.

A análise empírica de ambos os casos foi conduzida a partir de triangulação de fontes: (i) Documentos oficiais e legislação (atos administrativos, decretos e planos de regularização); (ii) Materiais de imprensa e relatórios institucionais; e (iii) Cartografias históricas e ortofotos, que permitiram correlacionar as transformações físicas do território às medidas jurídicas adotadas.

Essa triangulação reforça a confiabilidade dos resultados e viabiliza a leitura interdisciplinar do fenômeno, em consonância com o modelo lógico de avaliação de políticas públicas proposto por Gertler et al. (2018), que articula insumos, atividades, produtos e impactos.

A integração dessas etapas — mapeamento jurídico, leitura hermenêutica e estudo empírico — possibilita compreender como o direito urbano opera, simultaneamente, como fator de ordenamento e de produção de desigualdades, tensionando o ideal da função social da propriedade frente às práticas concretas de regularização em Goiânia.

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

O processo de formação e expansão de Goiânia esteve, desde sua origem, associado a políticas estatais de ordenamento do território e de ocupação planejada. Contudo, a partir da década de 1960, a rápida urbanização e a ausência de políticas habitacionais estruturadas produziram um cenário de ocupações irregulares e conflitos fundiários que desafiaram o modelo inicial da cidade modernista. A resposta jurídica a esse processo manifestou-se de forma fragmentada, por meio de leis, decretos e planos diretores que, ao longo das décadas, buscaram conciliar o crescimento urbano com a regularização da posse e o cumprimento da função social da propriedade.

O presente mapeamento reconstrói essa trajetória em três etapas analíticas: (i) a linha do tempo dos decretos e leis municipais, (ii) a interpretação histórico-jurídica da formulação normativa, e (iii)

as relações entre o marco federal e a regulação local, evidenciando os tensionamentos entre diretrizes nacionais e práticas municipais.

#### 4.1 LINHA DO TEMPO DOS DECRETOS E LEIS MUNICIPAIS SOBRE OCUPAÇÕES IRREGULARES

A partir da década de 1960, Goiânia passou a adotar políticas específicas voltadas ao controle da expansão urbana e ao tratamento jurídico das áreas irregulares. Conforme destaca Costa (2014), a Lei nº 4.526/1972 — inspirada na Lei Federal nº 6.766/1979 — representou o primeiro marco municipal com impacto direto na regularização fundiária, ao estabelecer diretrizes para a aprovação de loteamentos, exigindo infraestrutura mínima e critérios de uso e ocupação do solo. Na leitura do autor, contudo, a ausência de mecanismos eficazes de fiscalização e a pressão por moradia popular favoreceram a proliferação de ocupações irregulares em áreas públicas e particulares, evidenciando a distância entre a norma e a prática urbana.

Durante as décadas de 1980 e 1990, Coelho (2019) observa que se multiplicaram decretos municipais voltados à regularização pontual de bairros consolidados, como o Setor Leste Universitário e o Jardim Nova Esperança. Esses atos buscavam reconhecer situações de fato — ocupações antigas e consolidadas —, concedendo títulos de posse ou autorizações provisórias de uso. Na análise do autor, tratava-se de políticas casuísticas e fragmentadas, condicionadas à conjuntura política e desvinculadas de uma política urbana integrada.

O Plano Diretor de 2007 representou uma inflexão nesse percurso, ao integrar o tema da regularização fundiária à política urbana municipal e introduzir o conceito de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Como observa Pinho (2023), esse momento marca a transição entre respostas pontuais e uma tentativa de institucionalização da política fundiária, ainda que persistam lacunas na continuidade administrativa e na articulação entre os órgãos públicos.

O histórico das políticas de regularização em Goiânia demonstra que as ações do poder público se concentraram, por muito tempo, em respostas pontuais e de caráter emergencial. A falta de continuidade administrativa e a ausência de um planejamento integrado produziram um mosaico normativo fragmentado, no qual os decretos municipais surgiam para resolver situações isoladas, sem constituir uma política pública permanente. (Pinho, 2023, p. 54, Entraves históricos na regularização fundiária no Município de Goiânia, Dissertação de Mestrado, PUC Goiás)

A década de 2020 consolidou a articulação institucional entre o município e o Estado de Goiás, com a atuação conjunta da Agência Goiana de Habitação (AGEHAB) e do Tribunal de Justiça de Goiás (TJ-GO) no programa Solo Seguro, que visa acelerar os processos de titulação de posse

(AGEHAB, 2023). O Plano Diretor de 2023 incorporou as diretrizes da Agenda 2030 da ONU, reafirmando o compromisso com a sustentabilidade e a justiça social. A partir desse marco, a regularização fundiária passou a ser compreendida não apenas como instrumento de titulação, mas como estratégia de inclusão e reparação urbana.

Essa linha do tempo revela a transição de uma política reativa e fragmentada para uma abordagem institucionalizada e normativa, ainda que persistam desafios de integração e efetividade.

#### 4.2 INTERPRETAÇÃO HISTÓRICO-JURÍDICA DO PROCESSO DE FORMULAÇÃO NORMATIVA

A evolução normativa da regularização fundiária em Goiânia reflete, em escala local, a transição do direito urbano brasileiro de um modelo formalista para um modelo social.

Baracho e Muniz (2015) interpretam as décadas de 1960 e 1970 como o auge de uma racionalidade tecnocrática, voltada à proteção da propriedade privada e à manutenção da ordem territorial, em detrimento da justiça social. A Constituição Federal de 1988 rompeu com essa tradição, ao consagrar a função social da propriedade e o direito à moradia como fundamentos de uma nova hermenêutica urbana.

Em Goiânia, esse processo traduziu-se na paulatina incorporação desses valores à legislação municipal. O Plano Diretor de 2007, por exemplo, reconheceu formalmente as ocupações de interesse social como parte integrante da estrutura urbana. Essa virada normativa se deveu, em grande parte, à influência dos movimentos sociais e das novas correntes de pensamento jurídico que defendem uma hermenêutica constitucional emancipatória, conforme argumenta Streck (2017). O direito, nessa perspectiva, deixa de ser mera técnica de controle e passa a atuar como instrumento de inclusão e redistribuição.

Nos anos seguintes, com a implementação da REURB e o fortalecimento da política habitacional estadual, as ações de regularização passaram a incorporar dimensões urbanísticas, ambientais e sociais, ainda que com variações na execução. Autores como Fernandes (2007) e Alfonsin (2001) ressaltam que a consolidação de uma política fundiária efetiva depende da coordenação entre entes federativos e da superação da fragmentação burocrática. Goiânia exemplifica esse desafio: a coexistência de múltiplos órgãos responsáveis — Prefeitura, AGEHAB, cartórios, Ministério Público e TJ-GO — torna o processo de regularização lento e desigual.

O município, enquanto ente federado, é o espaço privilegiado da política urbana. É nele que as contradições da cidade se manifestam com maior intensidade e onde as normas precisam dialogar com a realidade concreta. A legislação municipal não deve reproduzir de forma acrítica as diretrizes federais, mas reinterpretá-las à luz de suas condições locais, garantindo a participação social e o cumprimento da função social da cidade. (Costa, 2014, p. 112)

#### 4.3 RELAÇÕES ENTRE O MARCO FEDERAL (LEI 13.465/2017) E A REGULAÇÃO LOCAL

A Lei nº 13.465/2017 marcou a consolidação de um novo modelo jurídico de regularização fundiária, ao criar as modalidades REURB-S e REURB-E e reunir instrumentos normativos antes fragmentados. Enquanto Coelho (2019) enfatiza o impacto dessa norma na reorganização das competências locais, Pinho (2023) observa que sua implementação em Goiânia revelou tanto avanços institucionais quanto limitações estruturais, decorrentes da falta de integração entre órgãos públicos e registros fundiários.

No plano prático, o município incorporou inovações como a legitimação fundiária, a demarcação urbanística e a classificação dos núcleos urbanos informais consolidados, buscando alinhar o marco federal às especificidades do território goianiense. Entre as principais inovações incorporadas à prática municipal estão: (i) a legitimação fundiária como forma de aquisição originária da propriedade; (ii) a demarcação urbanística de assentamentos informais; e (iii) a criação de núcleos urbanos informais consolidados como categoria jurídica específica.

A Regularização Fundiária Urbana – REURB tem por objetivo identificar, organizar e regularizar os núcleos urbanos informais, assegurando o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A REURB compreende duas modalidades: I – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e II – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos demais núcleos urbanos informais. (Brasil, 2017, art. 9º, Lei nº 13.465/2017)

Na leitura de Pinho (2023), a aplicação dos instrumentos da REURB em Goiânia ainda esbarra em limitações estruturais significativas, entre elas a insuficiência de dados cadastrais e a falta de integração entre os sistemas municipais, judiciais e cartoriais.

Apesar desses entraves, a própria AGEHAB (2023) destaca que a articulação interinstitucional promovida pelo Programa Solo Seguro tem contribuído para agilizar a titulação e reduzir a judicialização dos conflitos fundiários.

Em um plano mais amplo, o alinhamento entre o marco federal e a regulação local revela uma tendência à convergência normativa, mas também a persistência de assimetrias federativas: a União define as diretrizes gerais, enquanto os municípios permanecem encarregados da execução e fiscalização, o que gera desigualdades na efetividade das políticas.

## 5 ESTUDO(S) DE CASO

Os estudos de caso aqui apresentados visam demonstrar, de forma empírica, como os instrumentos de regularização fundiária urbana foram aplicados em contextos distintos de Goiânia, revelando tanto avanços normativos quanto limitações estruturais e políticas.

A análise recai sobre dois territórios emblemáticos: o Setor Leste Universitário, que representa o desafio da regularização em áreas centrais consolidadas, e o Jardim Nova Esperança, que exemplifica a complexidade da regularização em zonas periféricas e de interesse social. Ambos os casos foram selecionados pela relevância histórica, pela diversidade de agentes envolvidos e pelo valor simbólico no debate sobre o direito à cidade.

### 5.1 O SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO: GÊNESE URBANA, SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E MARCOS LEGAIS

O Setor Leste Universitário é um dos bairros mais antigos e tradicionais de Goiânia. Como explica Bernardes (2009), o bairro foi planejado na década de 1940 como área de expansão urbana, destinada a instituições de ensino e residências de padrão médio, dentro de uma lógica modernista de ordenação do território.

Ao longo das décadas seguintes, contudo, o setor passou por intensas transformações: o adensamento populacional, a multiplicação de construções irregulares e a valorização imobiliária acentuaram os conflitos fundiários e a pressão por requalificação urbana.

Tabela I — Setor Leste Universitário

Questões	Resultados encontrados	Fonte / observação
a) Por que as ocupações aconteceram neste local?	As primeiras ocupações urbanas avançaram ao longo das margens do Córrego Botafogo e, com o tempo, a expansão da cidade se projetou para leste; a diretriz original de manter faixas preservadas (parkways) não foi plenamente implantada, favorecendo apropriações ao longo do vale.	Rocha, Pasqualetto & Nunes (PUC Goiás), cap. 1.6
b) O que o local oferecia?	Localização imediatamente a leste do Centro, infraestrutura e forte presença universitária (UFG e PUC Goiás em endereços no Setor Leste Universitário), o que gera demanda residencial e de serviços.	

c) A área seria destinada à preservação ambiental?	Sim. O Córrego Botafogo possui APP definida por lei municipal com faixas bilaterais de 50 m a partir das margens (mais restritiva que o Código Florestal à época); estudos empíricos mostram consolidação de ocupações nessas faixas entre 2006–2016.	Estudo de caso em Goiânia (CaderNAU)
d) Características das ocupações.	Origem não planejada nas franjas de vale, com posterior adensamento e consolidação; presença de usos residenciais e institucionais lindeiros à APP; conflitos recorrentes de regularização fundiária.	Rocha, Pasqualetto & Nunes (PUC Goiás, 2021)
e) Endereço (Região da Cidade)	Região Administrativa Centro S; Setor Leste Universitário.	Anuário Estatístico de Goiânia 2013
f) Área (da ocupação original)	Não posso confirmar isso. (Não localizei fonte pública que traga a metragem específica da “ocupação original”.) Área oficial do bairro (2013): 3.279.091,97 m <sup>2</sup> (3,28 km <sup>2</sup> ).	Anuário Estatístico de Goiânia 2013
g) Número de famílias (na ocupação original)	Não há série oficial consolidada. Dado pontual útil: na Quadra 88 do Leste Universitário, há disputa histórica envolvendo cerca de 53 famílias, ocupantes há décadas.	Fonte: reportagem do Jornal Opção (26 dez. 2021)
h) Distância para o Centro	Setor é contíguo ao Setor Central	classificação oficial da região administrativa.
i) Houve desocupação?	Não há registro de “desocupação em massa” do bairro; prevalecem processos de regularização/disputa fundiária de quadras específicas (ex.: Quadra 88) e debates recentes em audiências públicas.	Jornal Opção (histórico de 53 famílias na Quadra 88) e nota da Câmara Municipal sobre audiência de 2023 referente a imóveis抗igos no Leste Universitário.
j) Qual a ocupação atual?	25.381 habitantes (Censo 2022)	IBGE 2022

Fonte: Autores.

Na análise de Pinho (2023), a situação fundiária do bairro reflete a sobreposição de domínios e a fragmentação cadastral, resultantes de sucessivas transferências administrativas entre União, Estado e município. A ausência de uma política contínua de atualização cadastral e de regularização de títulos produziu um cenário de insegurança jurídica e disputas entre proprietários, posseiros e o poder público.

Conforme observa Coelho (2019), nas décadas de 1980 e 1990, a Prefeitura de Goiânia chegou a editar decretos específicos para regularizar lotes e reconhecer a posse de famílias com longa

permanência. Todavia, a falta de padronização documental e de integração entre cartórios e órgãos municipais limitou a efetividade dessas medidas, perpetuando a irregularidade fundiária mesmo em áreas valorizadas e centrais da cidade.

O Setor Leste Universitário apresenta um caso paradigmático da complexidade fundiária goianiense. Trata-se de uma área central consolidada, mas permeada por sobreposições dominiais, irregularidades cadastrais e conflitos entre usos públicos e privados. A ausência histórica de integração entre os registros administrativos e cartoriais transformou o bairro em um espaço de disputas permanentes, no qual as tentativas de regularização ocorrem em ciclos descontínuos e com resultados parciais. (Coelho, 2019, p. 72)

Com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, o município iniciou um novo processo de diagnóstico do bairro, visando enquadrar os imóveis nas modalidades REURB-E (interesse específico) e REURB-S (interesse social), conforme o perfil socioeconômico dos ocupantes. Essa classificação permitiu o avanço na titulação de parte dos imóveis residenciais e na regularização das áreas institucionais vinculadas à Universidade Federal de Goiás (UFG) e à Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás).

No entanto, persistem desafios relacionados à compatibilização do zoneamento urbano com o regime jurídico dos terrenos e à ausência de políticas de habitação voltadas às famílias em situação de vulnerabilidade que ainda ocupam áreas de risco. A experiência do Setor Leste Universitário revela, portanto, a contradição entre a modernidade formal das leis e a complexidade material da cidade, onde a regularização fundiária assume caráter seletivo e desigual, refletindo interesses econômicos e pressões imobiliárias.

Além de sua relevância empírica, o caso evidencia um aspecto simbólico: mesmo em áreas centrais e dotadas de infraestrutura consolidada, a aplicação da legislação urbanística enfrenta entraves históricos e administrativos. O direito, que deveria operar como instrumento de ordenamento e justiça territorial, acaba muitas vezes reforçando dinâmicas de exclusão e diferenciação socioespacial.

## 5.2 O JARDIM NOVA ESPERANÇA E OS LIMITES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

O Jardim Nova Esperança, localizado na região noroeste de Goiânia, representa um dos mais emblemáticos desafios históricos de regularização fundiária da capital. Na interpretação de Barroso (2014), sua origem remonta à década de 1980, quando famílias de baixa renda — vindas sobretudo do interior de Goiás e do norte de Minas Gerais — ocuparam uma área sem infraestrutura e sem definição dominial, em busca de moradia digna.

O autor destaca que o processo de ocupação, marcado pela autoconstrução e pela solidariedade entre moradores, consolidou o bairro como uma ocupação de interesse social, cujas práticas coletivas de organização comunitária revelam a capacidade de resistência das populações periféricas frente à ausência de políticas públicas.

Desde o início dos anos 2000, o Jardim Nova Esperança tornou-se objeto de múltiplas ações públicas. O Plano Diretor de 2007 reconheceu oficialmente a área como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), abrindo caminho para sua inclusão em programas estaduais de regularização. A partir de 2017, com a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018, o bairro passou a integrar o programa REURB-S Municipal, coordenado pela Prefeitura em parceria com a AGEHAB e o TJ-GO, no âmbito do Programa Solo Seguro.

Os decretos municipais publicados entre 2018 e 2024 disciplinaram as etapas do processo de regularização, prevendo a elaboração de projetos urbanísticos, a identificação dos ocupantes e a expedição dos Certificados de Regularização Fundiária (CRF).

Tabela II — Jardim Nova Esperança

Questões	Resultados encontrados	Fonte / observação
a) Por que as ocupações aconteceram neste local?	Ocupação coletiva iniciada em 1979, em área da Fazenda Caveiras, com acampamentos de lona e abertura de ruas pelos próprios moradores; marco fundador do bairro e da expansão popular na Região Noroeste.	Dissertação PUC Goiás (Barroso, 2014)
b) O que o local oferecia?	Extenso vazio urbano na borda noroeste, com possibilidade de loteamento popular e acesso a eixos viários regionais; posterior consolidação de comércio local nas avenidas Central e Sol Nascente.	Barroso (2014)
c) A área seria destinada à preservação ambiental?	Sim. Presença da microbacia do Córrego Caveiras; cursos d'água urbanos possuem APP ao longo das margens, e estudos apontam degradação/ocupação nessas faixas na microbacia.	Artigo técnico sobre Córrego Caveiras (IBDU).
d) Características das ocupações.	Origem não planejada, por autoconstrução e lotes populares; conflitos fundiários e tentativas de coibir novas invasões no início dos anos 1980 (p.ex., Jardim Boa Sorte, 1981); bairro consolidado ao longo das décadas seguintes.	Moyses (2001) e Barroso (2014)

e) Endereço (Região da Cidade)	Região Noroeste de Goiânia (classificação oficial)	Anuário Estatístico de Goiânia 2013
f) Área (da ocupação original)	Não localizei metragem do recorte histórico inicial. Área oficial do bairro (2013): 1.502.261,01 m <sup>2</sup>	Anuário Estatístico de Goiânia 2013
g) Número de famílias (na ocupação original)	Não encontrei cadastro histórico público com contagem inicial de domicílios/famílias para 1979–1980.	
i) Houve desocupação?	Não houve desocupação em massa do bairro; o processo predominante foi de regularização fundiária e consolidação, com conflitos e ações pontuais contra novas invasões no entorno.	Barroso (2014)
j) Qual a ocupação atual?	Anuário 2013 traz 15.480 habitantes (base 2010)	Anuário Estatístico de Goiânia 2013

Fonte: Autores.

Segundo dados da AGEHAB (2023), mais de 2.000 famílias foram contempladas com títulos de propriedade, acompanhados de obras de pavimentação e redes de saneamento. Apesar desses avanços, o processo revelou a fragilidade da coordenação institucional, uma vez que as titulações não foram seguidas de políticas contínuas de manutenção urbana e de inclusão social.

O Jardim Nova Esperança nasceu como ocupação espontânea de famílias trabalhadoras que buscavam moradia em um contexto de forte segregação urbana. Ao longo das décadas de 1980 e 1990, a comunidade consolidou-se sem infraestrutura, mas com forte organização social. A regularização fundiária posterior representou um avanço formal, embora insuficiente para alterar a condição de vulnerabilidade, já que os títulos de propriedade não foram acompanhados de investimentos em urbanização e serviços públicos. (Barroso, 2014, p. 89)

Do ponto de vista jurídico, o Jardim Nova Esperança constitui um exemplo paradigmático da aplicação prática dos instrumentos da REURB-S, mas também evidencia suas limitações estruturais. O tempo médio entre o início dos levantamentos e a emissão dos títulos supera cinco anos, refletindo a morosidade dos trâmites administrativos e cartoriais.

Na leitura de Fernandes (2007), a regularização fundiária em contextos como esse impõe um duplo desafio: compatibilizar o direito fundamental à moradia com a proteção ambiental, especialmente quando as ocupações incidem sobre fundos de vale ou áreas de preservação permanente.

O caso demonstra, portanto, que a efetivação da função social da propriedade depende não apenas de instrumentos legais, mas também da capacidade institucional de mediar interesses coletivos e ambientais de forma equilibrada. O estudo evidencia que, embora os decretos municipais e os instrumentos da REURB tenham ampliado o acesso formal à propriedade, a efetividade social da regularização ainda depende de políticas integradas que articulem habitação, infraestrutura e desenvolvimento social. Em síntese, a regularização no Jardim Nova Esperança foi juridicamente bem-sucedida, mas socialmente incompleta, mantendo desigualdades estruturais no espaço urbano.

### 5.3 RESULTADOS E INTERPRETAÇÕES: O DIREITO COMO OPERADOR DA DESIGUALDADE ESPACIAL

A comparação entre os dois estudos de caso permite identificar padrões de continuidade e diferenciação nas práticas de regularização fundiária em Goiânia. No Setor Leste Universitário, as medidas de regularização concentraram-se na legalização de propriedades e na readequação urbanística de áreas valorizadas, enquanto no Jardim Nova Esperança predominaram ações de titulação em assentamentos de baixa renda, vinculadas a programas de interesse social. Essa distinção ilustra a dualidade estrutural da política fundiária local: universalista em discurso, mas seletiva na aplicação.

Os resultados indicam que o direito urbano, em vez de atuar apenas como instrumento de inclusão, frequentemente reforça hierarquias espaciais. Em bairros centrais, a regularização tende a valorizar o patrimônio e consolidar a propriedade privada; nas periferias, busca-se apenas mitigar a informalidade sem alterar a lógica de desigualdade. Essa assimetria decorre da combinação entre interpretações jurídicas restritivas, interesses econômicos e fragilidade institucional, conforme já apontam Fernandes (2007) e Alfonsin (2001).

A cidade contemporânea reproduz desigualdades não apenas pela economia, mas também por meio de seus instrumentos jurídicos e urbanísticos. O direito, que deveria atuar como mediador da justiça social, converte-se muitas vezes em instrumento de reprodução das lógicas de acumulação, legitimando a apropriação desigual do espaço urbano. (Harvey, 2014, p. 36, *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*, Trad. J. Camargo, Martins Fontes)

A leitura hermenêutica desses resultados sugere que o direito à cidade, no contexto goianiense, permanece tensionado entre o ideal normativo e a realidade política. Enquanto a legislação avança na direção de um urbanismo inclusivo, as práticas administrativas continuam submetidas a padrões seletivos de implementação. Assim, o direito revela sua ambiguidade: é simultaneamente instrumento

de emancipação e de reprodução da desigualdade, operando dentro dos limites de uma estrutura socioespacial historicamente excludente.

## 6 CONCLUSÃO

A análise desenvolvida neste artigo demonstrou que a trajetória da regularização fundiária em Goiânia, entre 1960 e 2025, evidencia tanto avanços institucionais relevantes quanto persistentes desafios estruturais. O levantamento histórico e jurídico revelou a transição de um modelo formalista e excludente — centrado na proteção da propriedade privada — para uma abordagem mais ampla, orientada pelos princípios da função social da propriedade e do direito à moradia, consagrados pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Contudo, essa evolução normativa não se converteu plenamente em transformação social: a implementação local continua permeada por burocracia, fragmentação institucional e seletividade territorial. Os estudos de caso analisados — Setor Leste Universitário e Jardim Nova Esperança — exemplificam essa dualidade.

Enquanto o primeiro reflete um esforço de compatibilização jurídica em área valorizada e consolidada, o segundo revela os limites da regularização de interesse social em contextos periféricos e vulneráveis.

Assim, ainda que a Lei nº 13.465/2017 (REURB) tenha modernizado os instrumentos e procedimentos, as desigualdades espaciais permanecem. Fernandes (2007) argumenta que o direito urbano brasileiro tende a se afirmar como emancipatório em seu discurso, mas restritivo em sua prática, quando operado em estruturas institucionais desiguais. Alfonsin (2001) complementa que a efetivação do direito à moradia exige não apenas titulação, mas políticas integradas que reconheçam a centralidade da cidade como espaço de vida coletiva.

A experiência de Goiânia confirma, portanto, o papel ambíguo do direito: simultaneamente instrumento de reconhecimento social e de reprodução das desigualdades urbanas, desafiando o poder público a transformar avanços normativos em efetividade concreta.

A crise do direito não reside na falta de normas, mas na sua incapacidade de produzir legitimidade e sentido na vida social. Superar o formalismo significa resgatar o papel ético do intérprete e reconhecer que a decisão jurídica é sempre um ato de responsabilidade frente à realidade e aos valores constitucionais. Interpretar é, portanto, um ato de compromisso com a democracia. (Streck, 2017, p. 289)

Como contribuição teórica e metodológica, o artigo propõe uma leitura hermenêutico-crítica do direito fundiário urbano, evidenciando que a regularização fundiária deve ser compreendida não

apenas como procedimento técnico, mas como processo político e histórico. Essa perspectiva permite compreender o direito à cidade como um projeto inacabado, cuja efetividade depende da articulação entre interpretação jurídica, vontade política e participação social.

A presente investigação abre múltiplas frentes para aprofundamentos futuros. Primeiramente, recomenda-se o desenvolvimento de estudos comparativos entre Goiânia e outras capitais brasileiras, de modo a avaliar como diferentes contextos políticos e administrativos influenciam os resultados da regularização fundiária. Outra linha promissora envolve a análise da efetividade pós-titulação, isto é, o acompanhamento das condições de vida e da valorização imobiliária após a emissão dos títulos, tema ainda pouco explorado pela literatura.

Além disso, pesquisas interdisciplinares podem integrar tecnologias geoespaciais e análises de dados cadastrais para mapear, com maior precisão, as áreas regularizadas e os impactos sociais e ambientais dessas intervenções. Também é necessário investigar os efeitos da judicialização dos conflitos fundiários, que se intensificam com a multiplicidade de interpretações sobre a aplicação da REURB.

Esses desdobramentos poderão subsidiar políticas públicas mais equitativas e fortalecer o papel do direito na promoção da justiça urbana.

O percurso histórico examinado permite concluir que o direito urbano, em Goiânia, opera como força produtora e organizadora do espaço, mas também como elemento de disputa simbólica e material. A regularização fundiária, quando desvinculada de políticas sociais e urbanísticas mais amplas, corre o risco de formalizar a desigualdade, legalizando estruturas de exclusão sob a aparência de inclusão.

Por outro lado, quando compreendida em sua dimensão política e social, a regularização pode constituir uma ferramenta de reparação histórica, promovendo a democratização do acesso à terra e a efetivação do direito à cidade.

A consolidação de uma política fundiária justa e sustentável exige, portanto, a superação de três desafios centrais: (i) Reconfigurar a hermenêutica jurídica, orientando a interpretação das normas pela ótica da justiça social; (ii) Fortalecer a governança urbana, integrando órgãos públicos, cartórios e sociedade civil em redes colaborativas; e (iii) Ampliar a participação cidadã, garantindo que as decisões sobre o território sejam construídas coletivamente.

Somente assim o direito poderá cumprir sua função emancipatória, transformando-se de instrumento de controle territorial em agente de construção democrática do espaço urbano.

A experiência de Goiânia, com seus êxitos e contradições, evidencia que a justiça espacial não

é um ponto de chegada, mas um processo contínuo de luta, interpretação e transformação social. Harvey (2014) sintetiza o desafio contemporâneo:

A cidade é o espaço onde se revelam, de modo mais evidente, as contradições do capitalismo. Ela é, ao mesmo tempo, local de reprodução da desigualdade e de possibilidade de emancipação. Reivindicar o direito à cidade é reivindicar o poder de moldar os processos de urbanização segundo as necessidades humanas, e não segundo a lógica da acumulação de capital. (Harvey, 2014, p. 23)

A regularização fundiária, portanto, não deve limitar-se à formalização da propriedade, mas ser compreendida como política de justiça territorial. Em Goiânia, o direito urbano pode — e deve — transformar-se em instrumento de redistribuição, reconhecimento e construção coletiva do espaço.

## REFERÊNCIAS

AGEHAB. Programa Solo Seguro: regularização fundiária em parceria com o TJ-GO. Goiânia: Agência Goiana de Habitação, 2023.

ALFONSIN, B. M. Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2001.

BARACHO, J. de O.; MUNIZ, C. P. Direito urbano e políticas públicas: desafios da cidade contemporânea. Belo Horizonte: Fórum, 2015.

BARROSO, E. S. Ocupações urbanas e o direito à cidade: o caso do Jardim Nova Esperança em Goiânia. Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2014.

BERNARDES, A. Urbanização e patrimônio público em Goiânia: a formação dos bairros centrais. Goiânia: Editora da UFG, 2009.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 31 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (REURB). Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm).

COELHO, F. A. Regularização fundiária e política urbana em Goiânia: avanços e desafios institucionais. Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2019.

COSTA, J. P. Política urbana e parcelamento do solo em Goiânia: legislação e práticas fundiárias (1960–2010). Goiânia: Editora UFG, 2014.

FERNANDES, E. Direito urbanístico brasileiro. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

FERNANDES, E. O direito à cidade e a governança fundiária: desafios contemporâneos. In: FERNANDES, E.; ROLNIK, A. (Orgs.). Direito à cidade e inclusão social. São Paulo: Annablume, 2017. p. 35–58.

HARVEY, D. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de J. Oliveira. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LEFEBVRE, H. O direito à cidade. 5. ed. Tradução de R. E. Faria. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

PINHO, R. A. Regularização fundiária e governança urbana em Goiás: entre o marco legal e a prática institucional. Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2023.

ROLNIK, R. Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil. In: ROLNIK, R. (Org.). Reforma urbana e direito à cidade. São Paulo: FAPESP, 2009. p. 13–34.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

STRECK, L. L. Hermenêutica jurídica e(m) crise: uma exploração hermenêutica da construção do direito. 12. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017.