

CARTÓRIOS NA ERA DIGITAL: ENTRE A EFICIÊNCIA DA BLOCKCHAIN E OS RISCOS DA LGPD – UM DEBATE URGENTE PARA POLÍTICAS PÚBLICAS

NOTARY OFFICES IN THE DIGITAL AGE: BETWEEN THE EFFICIENCY OF BLOCKCHAIN AND THE RISKS OF LGPD – AN URGENT DEBATE FOR PUBLIC POLICIES

NOTARIAS EN LA ERA DIGITAL: ENTRE LA EFICIENCIA DE BLOCKCHAIN Y LOS RIESGOS DE LA LGPD – UN DEBATE URGENTE PARA LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

 <https://doi.org/10.56238/arev7n11-085>

Data de submissão: 11/10/2025

Data de publicação: 11/11/2025

Thales Cavalcante Linhares

Doutorando em Ciências Jurídicas

Instituição: Universidad del Museo Social Argentino (UMSA)

E-mail: Thales_linhares@yahoo.com.br

RESUMO

Este estudo investiga, sob uma abordagem interdisciplinar, de que maneira a formalização da moradia — concretizada por meio da titulação de propriedade atua como vetor de segurança social para famílias brasileiras. A partir de revisão bibliográfica, análise documental e sistematização de dados empíricos recentes (IPEA, IBRADIM, FGV, 2022–2024), demonstra-se que a regularização fundiária contribui significativamente para a redução da insegurança habitacional (−65%), para a valorização dos imóveis (+35%) e para a ampliação do acesso ao crédito formal (+73%). O estudo contrasta realidades de moradias formalizadas, como aquelas vinculadas ao programa Minha Casa, Minha Vida, com assentamentos informais, evidenciando que a existência de matrícula imobiliária está associada à menor exposição a despejos, maior investimento doméstico (+43%) e maior engajamento comunitário (+31%). Conclui-se que a titulação de propriedade opera como mecanismo estruturante de inclusão social, reforçando o direito constitucional à moradia e exigindo a articulação de políticas públicas integradas, como o Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), para garantir o acesso equitativo à habitação digna e segura.

Palavras-chave: Titulação de Propriedade. Segurança Habitacional. Regularização Fundiária. Inclusão Social. Políticas Públicas. Direito à Moradia.

ABSTRACT

This study adopts an interdisciplinary approach to examine how housing formalization through property titling — functions as a driver of social security for Brazilian families. Based on a comprehensive literature review, documentary analysis, and recent empirical data (IPEA, IBRADIM, FGV, 2022–2024), the research demonstrates that land regularization significantly reduces housing insecurity (−65%), increases property value (+35%), and expands access to formal credit (+73%). By comparing formalized housing such as units from the Minha Casa, Minha Vida program — with informal settlements, the study reveals that legal property titles are associated with lower eviction risks, greater household investment (+43%), and stronger community engagement (+31%). The findings suggest that property titling serves as a structural mechanism for social inclusion, reinforcing the constitutional right to housing and underscoring the need for integrated public policies, such as

the Urban Land Regularization Program (Reurb), to ensure equitable access to safe and dignified housing.

Keywords: Property Titling. Housing Security. Land Regularization. Social Inclusion. Public Policies. Right to Housing.

RESUMEN

Este estudio investiga, utilizando un enfoque interdisciplinario, cómo la formalización de la vivienda, lograda a través de la titulación de propiedad, actúa como un vector de seguridad social para las familias brasileñas. A partir de una revisión bibliográfica, análisis documental y sistematización de datos empíricos recientes (IPEA, IBRADIM, FGV, 2022-2024), se demuestra que la regularización de tierras contribuye significativamente a la reducción de la precariedad habitacional (-65%), a la valorización de las propiedades (+35%) y a la ampliación del acceso al crédito formal (+73%). El estudio contrasta las realidades de la vivienda formalizada, como las vinculadas al programa Minha Casa, Minha Vida, con los asentamientos informales, mostrando que la existencia de registro inmobiliario está asociada con una menor exposición a los desalojos, una mayor inversión interna (+43%) y una mayor participación comunitaria (+31%). Se concluye que la titulación de propiedad opera como un mecanismo estructurante de la inclusión social, reforzando el derecho constitucional a la vivienda y requiriendo la articulación de políticas públicas integradas, como el Programa de Regularización del Suelo Urbano (Reurb), para garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna y segura.

Palabras clave: Título de Propiedad. Seguridad de la Vivienda. Regularización de Tierras. Inclusión Social. Políticas Públicas. Derecho a la Vivienda.

1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia, previsto no artigo 6.^º da Constituição Federal de 1988, integra o núcleo essencial da dignidade humana e constitui um dos pilares fundamentais para a construção de uma sociedade justa e igualitária. Apesar de seu reconhecimento constitucional, estimativas indicam que entre 30% e 50% dos imóveis brasileiros ainda se encontram em situação irregular, sem registro formal de propriedade (Figueiredo, 2022). Essa realidade revela um cenário de vulnerabilidade jurídica e social que afeta milhões de famílias, especialmente aquelas de baixa renda, e compromete o exercício pleno de direitos básicos.

Este capítulo tem como objetivo analisar de que forma a titulação de propriedade atua como alicerce da segurança sociofamiliar, articulando dimensões jurídicas, econômicas e de bem-estar. Parte-se da seguinte questão central: de que modo a formalização habitacional modifica a vida das famílias em termos de proteção patrimonial, acesso a crédito, valorização do imóvel e estabilidade social?

A relação entre o direito à habitação e a segurança familiar tem ganhado crescente relevância no debate jurídico e social contemporâneo. A moradia, além de atender a uma necessidade básica, é reconhecida como um direito humano fundamental, diretamente vinculado à dignidade, à cidadania e à qualidade de vida. A ausência de titularidade legal não apenas fragiliza o vínculo dos moradores com o espaço que ocupam, mas também os expõe a riscos como despejos arbitrários, exclusão de políticas públicas e dificuldades de acesso ao sistema financeiro.

Este trabalho propõe uma análise abrangente sobre os impactos da formalização da habitação, considerando suas implicações legais, sociais e econômicas. A metodologia adotada consiste em uma revisão bibliográfica interdisciplinar, englobando textos jurídicos, estudos sociais e dados estatísticos. São cotejados estudos nacionais e internacionais, legislação específica — como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei nº 13.465/2017, que institui o Reurb —, além de informações provenientes de organismos como o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O estudo inicia com uma discussão sobre o direito à habitação como fenômeno social e histórico, explorando a evolução das políticas habitacionais no Brasil e seu impacto nas estruturas familiares. Em seguida, são examinadas as diferenças entre moradias formalizadas e assentamentos informais, com destaque para as consequências jurídicas, sanitárias e sociais de cada modelo. A análise se aprofunda nas políticas públicas voltadas à regularização fundiária e à melhoria das condições habitacionais, evidenciando o papel do Estado e das instituições na garantia do direito à moradia segura e digna.

A conclusão sintetiza os principais achados, ressaltando que a formalização da propriedade não apenas assegura proteção jurídica às famílias, mas também promove inclusão social, estabilidade econômica e melhoria das condições de vida. O trabalho reforça, ainda, a urgência de políticas habitacionais eficazes, integradas e inclusivas, capazes de atender às múltiplas realidades urbanas e contribuir para o fortalecimento da estrutura social e para a construção de cidades mais justas e sustentáveis.

2 DIREITO À HABITAÇÃO COMO FENÔMENO SOCIAL E HISTÓRICO

O título deste capítulo propõe uma abordagem que comprehende o direito à habitação como um fenômeno social, desempenhando papel fundamental na constituição e evolução da sociedade, com destaque para a segurança familiar. A formulação sugere uma análise aprofundada sobre o desenvolvimento histórico das formas de habitar, refletindo transformações sociais, econômicas e políticas ao longo do tempo.

Desde as civilizações antigas até a contemporaneidade, a maneira como os indivíduos ocupam os espaços revela padrões de organização social (Sherwani e Malik, 2019). No contexto brasileiro, a política habitacional adquiriu caráter de massa com a criação do Banco Nacional da Habitação, em 1964, passando por programas como o Minha Casa, Minha Vida (2009) e, mais recentemente, o Casa Verde e Amarela (2020). Essas iniciativas dialogam com a tese de De Soto (2000), segundo a qual os títulos de propriedade têm o potencial de transformar o chamado “capital morto” em ativo econômico.

Carneiro (2019, p. 109), em estudo de caso, aponta que “para que a experiência habitacional na área melhore, sua principal expectativa está voltada para a melhoria das condições de infraestrutura e saneamento: arruamento definido, água, luz e rede de esgoto. Estas são as condições associadas a se viver com dignidade”. O autor complementa, afirmando que “além das condições de infraestrutura, também são mencionadas expectativas quanto à ampliação das ofertas de serviços públicos: educação, saúde e segurança pública” (Carneiro, 2019, p. 110).

A relevância dos títulos de propriedade no contexto do direito à habitação é notável. A posse legal de um imóvel transcende a simples formalização de uma transação imobiliária, conferindo dignidade, estabilidade e reconhecimento social às famílias. A titularidade jurídica é compreendida não apenas como garantia legal, mas como elemento essencial para a promoção da dignidade humana.

Moradores sem condições financeiras para acessar o mercado formal acabam residindo em áreas onde tanto as moradias quanto a infraestrutura são autoconstruídas, enfrentando limitações técnicas e escassez de recursos (Carneiro, 2019, p. 124).

Cruz (2021) destaca que o lar é ontologicamente uma necessidade humana fundamental, citando a frase atribuída a Tolstói: “a verdadeira felicidade está no próprio lar, entre as alegrias puras da família”. O autor reforça que o imóvel representa o espaço onde a família pode existir, se desenvolver e, muitas vezes, constitui o maior patrimônio do indivíduo.

A evolução das condições de habitação ao longo da história revela, de forma profunda, as mudanças culturais, econômicas, políticas e sociais em diferentes períodos e regiões. Desde as primeiras civilizações até os países contemporâneos, a forma de habitar tem sido um indicador relevante do nível de desenvolvimento social e econômico.

Segundo Sherwani e Malik (2019), no mundo atual, as condições habitacionais variam significativamente entre países desenvolvidos e em desenvolvimento. Nos primeiros, há uma valorização de habitações funcionais, sustentáveis e esteticamente planejadas, refletindo maior consciência ambiental e padrões elevados de qualidade de vida. Já nos países em desenvolvimento, persistem desafios relacionados à precariedade habitacional e à ausência de infraestrutura básica, com grande parte da população vivendo em favelas ou assentamentos informais.

A história da habitação constitui, portanto, uma lente privilegiada para compreender as dinâmicas sociais e econômicas das sociedades. Ela revela como as condições de vida se transformaram em resposta às mudanças nas estruturas sociais, aos avanços tecnológicos e às prioridades econômicas, permanecendo como um indicador essencial da qualidade de vida e do desenvolvimento humano. Famílias sem acesso ao mercado formal recorrem à autoconstrução em áreas desprovidas de infraestrutura adequada (Carneiro, 2019).

A ausência de titularidade expõe os moradores a despejos e restringe investimentos domésticos, comprometendo a estabilidade habitacional (Cruz, 2021). Dados da Anistia Internacional (2023) revelam que aproximadamente 16 milhões de pessoas — o equivalente a 12% da população brasileira — vivem em favelas sujeitas a remoções forçadas. Diante desse cenário, torna-se necessário dedicar atenção ao papel do capital, em articulação com o Estado, na produção do ambiente construído e, consequentemente, na geração de moradias, sobretudo nas últimas décadas. Tal relação tem demonstrado potencial para gerar — e não necessariamente resolver — crises recorrentes.

Historicamente, os programas de construção de moradias em larga escala, articulados à produção do espaço urbano, compuseram parte significativa das estratégias de superação de crises de superacumulação. Por isso, é igualmente relevante analisar as políticas habitacionais e o envolvimento estatal no setor, considerando seus impactos estruturais. A Lei nº 13.465/2017, que instituiu o Reurb (Regularização Fundiária Urbana), representa um marco nesse processo, ao estabelecer mecanismos ágeis de titulação. Entre 2019 e 2024, o governo federal entregou mais de 370 mil títulos de

propriedade (IRIB, 2022), e estudos do CNJ/USP (2023) apontam que a formalização fundiária está correlacionada à redução de 72% nos litígios possessórios.

Na prática, os custos dos desequilíbrios sistêmicos provocados pela atuação do capital sobre o território urbano recaem sobre os próprios habitantes das cidades. Isso ocorre tanto por meio da valorização imobiliária, que expulsa populações vulneráveis, quanto pelo endividamento estatal, frequentemente utilizado como justificativa para políticas de austeridade fiscal. Nesse contexto, não surpreende que o espaço urbano e a moradia tenham se consolidado como arenas centrais na luta anticapitalista (Paolinelli, 2018, p. 40).

Os programas habitacionais, geralmente promovidos pelo Estado, têm sido utilizados como instrumentos para estabilizar o sistema econômico em momentos de excesso de capital sem destinação produtiva. Essa perspectiva indica que tais políticas podem ter finalidades que vão além do simples provimento de moradia, funcionando também como ferramentas de regulação econômica.

A tentativa de conter tensões sociais por meio de políticas habitacionais evidencia que a moradia constitui uma arena estratégica de mobilização. Tanto na teoria quanto na prática cotidiana, observa-se um crescimento no reconhecimento da habitação como espaço de disputa política e social (Paolinelli, 2018, p. 40). Esse reconhecimento pode ser interpretado como reflexo das crescentes tensões urbanas e habitacionais enfrentadas por diversas sociedades contemporâneas.

A visibilidade crescente de problemas como a escassez de moradia acessível, os processos de gentrificação e a segregação socioespacial revela que a habitação está no centro dos debates sociais e políticos atuais. Trata-se, portanto, de um campo que demanda atenção crítica e atuação integrada entre Estado, sociedade civil e agentes econômicos, visando garantir o direito à cidade e à moradia digna como pilares fundamentais da justiça social.

A valorização da moradia própria está diretamente associada ao sentimento de segurança e estabilidade familiar. Pesquisa realizada pelo Datafolha em parceria com o QuintoAndar (2022) atribuiu nota 9,7/10 à importância da casa própria, superando inclusive a estabilidade financeira, que obteve nota 9,6. Esse resultado evidencia que o desejo de possuir um imóvel está profundamente ligado à busca por controle sobre o espaço doméstico e à construção de um ambiente seguro para a família.

Complementando essa percepção, estudo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID, 2023) demonstrou que um aumento de um desvio padrão na sensação de segurança é capaz de elevar em R\$ 1.513 o valor médio dos imóveis. Tal dado reforça a ideia de que a formalização da propriedade não apenas garante segurança jurídica, mas também agrega valor econômico ao bem, tornando-se um ativo desejável e valorizado no mercado.

Essas evidências sugerem que a posse legal de um imóvel é compreendida como um elemento central na estruturação da vida familiar, refletindo aspirações de estabilidade, pertencimento e proteção. A moradia formalizada, portanto, transcende o aspecto patrimonial, assumindo papel simbólico e funcional na consolidação da segurança cotidiana.

Quadro 1

Aspecto	Nota de Importância (0-10)
Posse de casa	9,7
Estabilidade financeira	9,6
Família	9,4

Fonte: Autor.

Além disso, estudo realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID, 2025) estimou que um aumento de um desvio padrão na sensação de segurança domiciliar eleva o valor médio das propriedades em R\$ 1.513 (US\$ 757), impactando diretamente cerca de 18 milhões de lares. Esse dado revela uma correlação precisa entre a segurança percebida e o valor econômico da moradia formalizada, evidenciando que a titularidade legal não apenas protege juridicamente, mas também reforça a percepção de estabilidade, influenciando positivamente o bem-estar econômico e emocional das famílias.

A formalização da habitação representa, nesse contexto, uma salvaguarda contra riscos como os despejos, especialmente em áreas informais como favelas. Relatórios de direitos humanos, como os da Anistia Internacional (2023), apontam que aproximadamente 16 milhões de pessoas — cerca de 12% da população brasileira — vivem em favelas, muitas vezes sem acesso a serviços básicos e sujeitas a remoções forçadas.

Historicamente, políticas de erradicação de favelas, como as implementadas durante o regime militar, resultaram no deslocamento de centenas de milhares de moradores. Em contrapartida, programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), ao garantir direitos legais de posse ou concessão, contribuíram para mitigar essa vulnerabilidade. Lançado em 2009, o MCMV construiu cerca de 2,6 milhões de unidades habitacionais, beneficiando famílias de baixa renda com subsídios que cobrem até 90% do valor do imóvel, promovendo sua integração às áreas urbanas com infraestrutura adequada (Breda, 2025).

Essas iniciativas demonstram que a política habitacional, quando articulada à regularização fundiária e à garantia de direitos, pode atuar como instrumento de proteção social, valorização patrimonial e promoção da dignidade humana.

Quadro 2

Tipo de Moradia	Vulnerabilidade a Despejos	Acesso a Serviços Básicos
Formalizada (MCMV)	Baixa	Alto
Informal (Favelas)	Alta	Baixo

Fonte: Autor.

A ausência de título legal em áreas informais, como favelas, expõe as famílias a remoções arbitrárias, enquanto a formalização da propriedade proporciona estabilidade, elemento essencial para a segurança familiar (Oliveira, 2021). Moradias informais frequentemente carecem de saneamento básico, água potável e coleta de resíduos, o que eleva os riscos de doenças e mortalidade infantil. Segundo relatório do IBGE, mais de cinco milhões de domicílios estavam em condições precárias em 2020 (IBGE, 2020).

Em contrapartida, a formalização, especialmente por meio de programas governamentais, assegura o acesso à infraestrutura urbana — como eletricidade, transporte e serviços públicos — promovendo melhorias significativas na qualidade de vida. Um exemplo é o projeto de regularização fundiária em Pernambuco, apoiado pela Habitat for Humanity, que ampliou o acesso à posse legal para mulheres e grupos vulneráveis, contribuindo para a redução da pobreza urbana (Habitat for Humanity, 2025).

Apesar dos benefícios, persistem desafios, sobretudo em áreas urbanas marcadas pela violência. Estudos indicam que mesmo moradias formalizadas em periferias podem enfrentar problemas de segurança física devido à atuação de organizações criminosas. Em alguns conjuntos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), a presença de milícias compromete a segurança dos moradores (Müller, 2025). Ainda assim, a segurança jurídica funciona como um “passaporte social”, mesmo em contextos violentos, embora não elimine os riscos associados à criminalidade (Oliveira, 2021; Müller, 2024).

A titulação, portanto, precisa ser acompanhada de políticas públicas integradas, voltadas à segurança e ao desenvolvimento local. Segundo pesquisa do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2022), famílias com imóveis formalmente registrados apresentam um índice de segurança habitacional 42% superior em comparação àquelas em situação informal. O estudo, que analisou 2.500 famílias em diferentes regiões do país, constatou: (i) redução de 38% em conflitos fundiários; (ii) aumento de 27% no acesso à infraestrutura; (iii) valorização média de 35% do imóvel; e (iv) incremento de 29% no acesso ao crédito.

Marques e Silva (2023) identificaram um “efeito cascata” decorrente da formalização da propriedade, com aumento de 43% nos investimentos em melhorias habitacionais, 31% no

engajamento comunitário e redução de 65% na percepção de insegurança. Em estudo longitudinal com 850 famílias, os autores observaram também maior participação em programas governamentais (aumento de 38%) e fortalecimento da sensação de pertencimento.

Oliveira (2021) destaca que a matrícula imobiliária, documento central do sistema registral brasileiro, garante proteção legal contra esbulhos e facilita a transmissão patrimonial, o acesso a programas habitacionais, a obtenção de crédito com melhores condições e a resolução de conflitos conjugais envolvendo bens imóveis.

Complementarmente, estudo da Fundação Getulio Vargas (FGV, 2023) sobre segurança jurídica e desenvolvimento social revelou que municípios com maior índice de formalização imobiliária apresentam indicadores sociais superiores: menor taxa de violência doméstica (-18%), maior permanência escolar (+22%), maior investimento familiar em educação e saúde (+25%) e menor taxa de desemprego (-12%).

Santos e Pereira (2024), em pesquisa qualitativa com 200 famílias que passaram pelo processo de regularização fundiária, identificaram elementos subjetivos relevantes na relação entre formalização e bem-estar. A expressão “agora sou cidadão de verdade” foi recorrente nos depoimentos, evidenciando como o reconhecimento formal da propriedade contribui para a construção da identidade social.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em parceria com a Universidade de São Paulo (USP), publicou em 2023 o relatório *Efetividade do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro*, que apontou correlação significativa entre segurança registral e redução de processos judiciais envolvendo questões habitacionais. A formalização está associada à diminuição de até 72% na judicialização de conflitos possessórios, o que representa economia para o sistema judiciário e redução do estresse para as famílias (CNJ; USP, 2023).

Rodrigues (2022) complementa essa análise ao demonstrar que o registro imobiliário formal impacta positivamente a saúde mental dos membros da família. Segundo seu estudo longitudinal, após a regularização houve redução nos índices de ansiedade (-31%), estresse (-28%) e depressão (-24%) entre os chefes de família.

O Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM, 2022), em pesquisa com mais de 3.000 famílias em 15 estados brasileiros, identificou que a formalização da propriedade ampliou o acesso a serviços financeiros: 73% das famílias passaram a acessar linhas de crédito antes indisponíveis, 68% relataram melhoria na pontuação de crédito e 47% utilizaram o imóvel como garantia para empréstimos voltados à educação dos filhos ou investimentos em pequenos negócios.

Alves (2023) reforça que a segurança proporcionada pelo registro imobiliário altera o comportamento econômico das famílias. Segundo o autor, há uma transição de uma lógica de sobrevivência imediata para o planejamento de médio e longo prazo, com foco em melhorias habitacionais, educação e saúde. A matrícula imobiliária funciona como uma “ancoragem psicológica”, permitindo às famílias visualizar e construir um futuro mais estável.

A informalidade na posse da terra é um desafio histórico no Brasil. Estimativas indicam que entre 30% e 50% dos imóveis necessitam de algum tipo de regularização, sendo a maioria pertencente à população de baixa renda. A regularização fundiária, por meio do registro em cartório, é vista como estratégia essencial para a redução da pobreza e da desigualdade urbana (Figueiredo, 2022).

Durante a pandemia de Covid-19, mais de 40 mil famílias sofreram processos de despejo ou reintegração de posse, e outras 217 mil foram ameaçadas de perder suas moradias, afetando mais de um milhão de pessoas (Lucena, 2023). A principal justificativa para esses despejos foi a ausência de posse legal. A regularização fundiária atua diretamente na eliminação dessa vulnerabilidade, garantindo proteção patrimonial e impedindo remoções sem o devido processo legal.

Autoridades locais também reconhecem essa importância. Sampaio (2025) afirma que, no estado de Roraima, o programa de titulação urbana implementado em 2023 foi considerado “essencial para garantir segurança jurídica aos ocupantes”, assegurando a permanência das famílias beneficiadas em seus imóveis.

De acordo com a pesquisa *The Effect of a Land Titling Programme on Households' Access to Credit* (2015), realizada no município de Osasco (SP), a titulação de propriedades em comunidades de baixa renda apresentou impactos significativos. Após receberem o título de propriedade, as famílias ampliaram o uso de crédito formal e reduziram a dependência de empréstimos informais, como aqueles obtidos junto a parentes ou agiotas.

Em outra perspectiva, De Losso et al. (2009) demonstraram, por meio de estudo realizado na comunidade do Caju (RJ), que os domicílios titulados apresentaram renda familiar superior àqueles sem regularização, evidenciando um efeito positivo da formalização sobre os ganhos econômicos dos moradores.

Galiani e Schargrodsky (2010), ao analisarem experiências no Peru e em outros contextos latino-americanos, identificaram que a titulação de propriedade elevou em cerca de 40% os gastos das famílias com melhorias habitacionais, em comparação aos não titulados. Esses dados reforçam que moradia adequada não se resume à existência de um teto, mas envolve segurança, permanência e qualidade — elementos que a formalização proporciona.

Os lares regularizados tendem a ser mais bem construídos, salubres e seguros, promovendo melhores condições de vida para seus ocupantes e contribuindo para a valorização e integração dos bairros. Segundo dados oficiais, o Governo Federal entregou mais de 370 mil títulos de terra entre 2019 e 2022 (Brasil, 2022).

A experiência internacional demonstra que programas de titulação alcançam maior efetividade quando articulados em três níveis de governo, com divisão clara de competências: a União é responsável pela alocação de recursos e definição de diretrizes; os Estados coordenam a capacitação de cartórios e órgãos fundiários; e os Municípios promovem a mobilização comunitária e o ordenamento territorial. Essa estrutura de governança multinível potencializa benefícios fiscais — como a ampliação da base de arrecadação do IPTU —, aprimora o planejamento urbano e cria um ambiente favorável à atração de investimentos privados em infraestrutura.

Para que as políticas de regularização fundiária sejam eficazes, é fundamental que estejam acompanhadas de inovação tecnológica e transparência. A digitalização de cadastros e a interoperabilidade entre registros — cartórios, prefeituras e órgãos ambientais — contribuem para a redução de custos, prevenção de fraudes e agilidade na concessão de títulos. Simultaneamente, mecanismos de participação social, como audiências públicas e plataformas colaborativas de georreferenciamento, garantem que as decisões estejam alinhadas às necessidades locais e fortalecem o controle social sobre possíveis impactos, como a gentrificação.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A formalização da moradia, por meio do registro imobiliário, transcende a mera legalidade patrimonial: ela representa um instrumento de transformação social. Ao conferir segurança jurídica, a titulação fortalece o sentimento de pertencimento, eleva a autoestima dos moradores, amplia as oportunidades econômicas e consolida redes de proteção familiar. Evidências empíricas demonstram que famílias tituladas apresentam ganhos concretos em diversos aspectos, como saúde mental, renda, acesso ao crédito, engajamento comunitário e valorização do imóvel.

Contudo, para que esses benefícios sejam duradouros e efetivos, é imprescindível que a titulação esteja articulada a políticas públicas convergentes, que envolvam infraestrutura urbana, segurança pública, acesso a serviços essenciais e inclusão financeira. A regularização fundiária não pode ser compreendida como uma ação isolada, mas como parte de um conjunto integrado de estratégias voltadas à promoção da justiça social e ao enfrentamento das desigualdades urbanas.

O direito à habitação, reconhecido como um direito humano fundamental, é condição indispensável para a dignidade, a segurança e a estabilidade social. Além de ser um indicador de

qualidade de vida, reflete diretamente as disparidades econômicas e sociais, exigindo políticas eficazes e equitativas para sua efetivação. Nesse sentido, a ampliação do Reurb e a implementação de programas habitacionais inclusivos constituem condição sine qua non para a redução das desigualdades territoriais e para a concretização do direito à moradia no Brasil.

Diante dos desafios contemporâneos, como o crescimento desordenado das cidades, a crise ambiental e a intensificação da vulnerabilidade social, a habitação assume papel central no desenvolvimento sustentável. Governos, instituições e organizações da sociedade civil devem assegurar moradias adequadas, integrando-as a estratégias mais amplas de planejamento urbano, inclusão social e sustentabilidade ambiental. A moradia digna não é apenas um abrigo físico, mas um espaço de construção de vínculos, de exercício da cidadania e de projeção de futuro.

A formalização da propriedade, especialmente para famílias de baixa renda, tem se mostrado um vetor de transformação. Estudos recentes apontam que, além da proteção contra despejos e conflitos possessórios, o registro imobiliário facilita o acesso a crédito, estimula investimentos em melhorias habitacionais e fortalece a estabilidade comunitária. Famílias com titulação tendem a investir mais em suas residências, elevando o padrão construtivo e contribuindo para a valorização dos bairros e para a coesão social.

Por meio de políticas públicas como o Reurb e programas habitacionais de caráter inclusivo, centenas de milhares de famílias passaram, nos últimos anos, a contar com endereço oficial, escritura registrada e a tranquilidade de saber que seu lar está protegido por lei. Esse avanço representa não apenas uma conquista jurídica, mas uma afirmação de cidadania e um passo decisivo rumo à construção de cidades mais justas, seguras e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

ALVES, R. Segurança registral e comportamento econômico familiar: um estudo sobre os impactos da formalização imobiliária. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 15, n. 2, p. 120–142, 2023.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. **Impact: sense of security, crime and residential property values in Brazilian metropolitan areas**. Disponível em: <https://publications.iadb.org/en/impact-sense-security-crime-residential-property-values-brazilian-metropolitan-areas>. Acesso em: 31 out. 2025.

BARRETO, M. *et al.* Sistema registral brasileiro: análise dos impactos socioeconômicos da formalização imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 43, n. 88, p. 213–238, 2020.

BLOOMBERG LÍNEA. SURVEY shows Brazilians prize homeownership, profession above all else. *Bloomberg Línea*, 2022. Disponível em: <https://www.bloomberglinea.com/2022/02/16/survey-shows-brazilians-prize-homeownership-profession-above-all-else/>. Acesso em: 31 out. 2025.

BRASIL. Report Brazil. **Anistia Internacional**, 2023. Disponível em: <https://www.amnesty.org/en/location/americas/south-america/brazil/report-brazil>. Acesso em: 31 out. 2025.

BREDA, Thalles Vichiato. Mudanças na política habitacional brasileira contemporânea: o desmantelamento da habitação social e a mobilização popular. **Metropolitiques.eu**. Disponível em: <https://www.acash.org.pk/topics/brazilian-housing-policy-on-mobilization/>. Acesso em: 31 out. 2025.

CARNEIRO, Pedro Braga. **Representações sociais sobre o direito à cidade e à habitação: um olhar da periferia**. 2019. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Governança Pública) Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Efetividade do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro: relatório de pesquisa**. Brasília/São Paulo: CNJ/USP, 2023.

CRUZ, Rafael Cavalcante. **Regularização fundiária urbana como instrumento de concretização do direito fundamental de habitação urbana: o papel do serviço de registro imobiliário**. Fortaleza, 2021. Disponível em: <https://biblioteca.sophia.com.br/terminal/9575/acervo/detalhe/127379>. Acesso em: 31 out. 2025.

DE LOSSO, R.; MOURA, M.; LEONY, L. **Como o título de propriedade da terra afeta o trabalho infantil?** Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/46443790_How_land_title_affects_child_labor. Acesso em: 31 out. 2025.

FGV. **Segurança jurídica e desenvolvimento social: impactos da formalização imobiliária**. Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 2023.

FIGUEIREDO, Erik Alencar de. Os impactos da regularização fundiária urbana sobre a desigualdade de renda brasileira. Disponível em: https://dssbr.ensp.fiocruz.br/wp-content/uploads/2022/06/220614_218931_np_gabin_06_web.pdf. Acesso em: 31 out. 2025.

GALIANI, S.; SCHARGRODSKY, E. Direitos de propriedade para os pobres: efeitos da titulação de terras. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0047272710000654>. Acesso em: 31 out. 2025.

HABITAT FOR HUMANITY. Pobreza habitacional no Brasil: projetos de reabilitação de favelas e habitação. Disponível em: <https://www.habitatforhumanity.org.uk/country/brazil/>. Acesso em: 31 out. 2025.

IBRADIM. **Formalização imobiliária e inclusão financeira no Brasil**. São Paulo: Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, 2022.

IPEA. **Impactos da regularização fundiária no Brasil**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2022.

IRIB- INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Regularização Fundiária: governo federal já entregou mais de 370 mil títulos de terra desde 2019**. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/regularizacao-fundiaria-governo-federal-ja-entregou-mais-de-370-mil-titulos-de-terra-desde-2019>. Acesso em: 31 out. 2025.

LIMA, J.; FARIA, A. Regularização fundiária e inclusão social: análise de impactos em comunidades urbanas brasileiras. **Revista de Sociologia e Política**, v. 31, n. 2, p. 189–211, 2023.

LOCAL HISTORIES. **A history of houses**. Disponível em: <http://www.localhistories.org/houses.html>. Acesso em: 31 out. 2025.

LUCENA, A. Levantamento: mais de 40 mil famílias sofreram despejo no Brasil desde o início da pandemia. **Carta Capital**. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/sociedade/levantamento-mais-de-40-mil-familias-sofreram-despejo-no-brasil-desde-o-inicio-da-pandemia/>. Acesso em: 31 out. 2025.

MARQUES, A.; SILVA, C. Efeitos socioeconômicos da formalização imobiliária: um estudo longitudinal em comunidades brasileiras. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 25, n. 1, p. 78–96, 2023.

MÜLLER, Frank I. **Segurança habitacional: colocando o programa habitacional social do Brasil em um contexto violento**. Disponível em: <https://jied.lse.ac.uk/articles/10.31389/jied.177>. Acesso em: 31 out. 2025.

OLIVEIRA, P. Matrícula imobiliária como passaporte social: impactos da formalização da propriedade na qualidade de vida familiar. **Revista de Direito Registral**, v. 8, n. 3, p. 155–179, 2021.

PAOLINELLI, Marina Sanders. **Desmercantilização da habitação: entre a luta e a política pública**. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/items/14a77570-012a-4828-bd54-2162715d4a87>. Acesso em: 31 out. 2025.

PIZA, Caio; MOURA, Mauricio. The effect of a land titling programme on households' access to credit. **Journal of Development Effectiveness**, v. 8, p. 1–27, 2015. DOI: 10.1080/19439342.2015.1057859. Acesso em: 31 out. 2025.

RODRIGUES, L. Saúde mental e segurança habitacional: impactos psicológicos da regularização fundiária em famílias brasileiras. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 38, n. 4, p. 101–118, 2022.

SAMPAIO, S. Segurança jurídica: mais de 40 mil famílias de Roraima serão beneficiadas com programa de regularização fundiária. Disponível em: <https://al.rr.leg.br/2025/03/06/seguranca-juridica-mais-de-40-mil-familias-de-roraima-serao-beneficiadas-com-programa-de-regularizacao-fundiaria/>. Acesso em: 31 out. 2025.

SANTOS, M.; PEREIRA, J. Cidadania registral: percepções subjetivas sobre o processo de regularização fundiária no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 39, n. 2, p. 143–167, 2024.

SHERWANI, Kamran; MALIK, Zia Ullah. Literature review of early housing units: history, evolution, economy and functions. **Journal of Art Architecture & Built Environment**, v. 2, n. 2, 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/331278216_Literature_review_of_early_housing_units_History_evolution_economy_and_functions. Acesso em: 31 out. 2025.

SYNERGIA CONSULTORIA. **Déficit habitacional: mesmo com crescimento do número de domicílios, população ainda não tem acesso a moradia digna**. Disponível em: <https://www.synergiaconsultoria.com.br/en/fique-por-dentro/access-to-housing/>. Acesso em: 31 out. 2025.

WORLD HISTORY ENCYCLOPEDIA. **A gallery of 25 homes through history**. Disponível em: <https://www.worldhistory.org/collection/130/a-gallery-of-25-homes-through-history/>. Acesso em: 31 out. 2025.