

# **VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

**DIREITOS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS II**

**FREDERICO THALES DE ARAÚJO MARTOS**

**ILTON GARCIA DA COSTA**

**REGINA VERA VILLAS BOAS**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direitos sociais e políticas públicas II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Frederico Thales de Araújo Martos; Ilton Garcia Da Costa; Regina Vera Villas Boas – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-900-1

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direitos sociais. 3. Políticas públicas. VII

Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## **VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

### **DIREITOS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS II**

---

#### **Apresentação**

O "VII Encontro Virtual do CONPEDI" foi realizado de forma virtual entre os dias 24 e 28 de junho de 2024. Este evento exemplar foi um marco de excelência acadêmica e colaboração científica, reunindo pesquisadores e estudiosos de diversas áreas do Direito.

Destacamos especialmente o Grupo de Trabalho intitulado “Direitos Sociais e Políticas Públicas II”, que se destacou pela profundidade e relevância dos temas abordados. Sob a coordenação dos professores Frederico Thales de Araújo Martos (FDF e UEMG), Ilton Garcia Da Costa (UENP) e Regina Vera Villas Boas (PUC/SP), o GT proporcionou um espaço privilegiado para a discussão de questões fundamentais no campo dos direitos sociais e políticas públicas.

Neste GT foram apresentados trabalhos de elevada qualidade e importância crítica, sob os seguintes títulos:

- COOPERAÇÃO SOCIAL E O ALTRUÍSMO COMO ESTRATÉGIAS DE REDUÇÃO DO CUSTO DOS DIREITOS E DE EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE;
- A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E O MÍNIMO EXISTENCIAL: UMA REFLEXÃO SOBRE POLÍTICAS PÚBLICAS À POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA;
- A EFETIVAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DA PIEC NAS ESCOLAS DE EDUCAÇÃO BÁSICA NO ESTADO DO PARÁ;
- A INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO EM POLÍTICAS PÚBLICAS E A TUTELA COLETIVA COMO INSTRUMENTO JURÍDICO DE EFETIVAÇÃO;
- A MITIGAÇÃO DO DIREITO DE CONVIVÊNCIA DOS PAIS ENCARCERADOS;
- COMO O PODER JUDICIÁRIO FACILITA OU DIFICULTA O CURSO DE POLÍTICAS PÚBLICAS JUDICIÁRIAS DENTRO DA PRÓPRIA INSTITUIÇÃO?;

- CONSIDERAÇÕES SOBRE A FOME E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE SEGURANÇA ALIMENTAR DE 2003-2024;
- DIREITOS HUMANOS, POLÍTICAS PÚBLICAS E AGENDA 2030 DA ONU: INDICADORES VINCULADOS À IGUALDADE DE GÊNERO, A PARTIR DA ABORDAGEM INTERSECCIONAL;
- ENSINO SUPERIOR E PESSOAS COM DEFICIÊNCIA: EXCLUSÃO, DESENVOLVIMENTO E ALTERIDADE;
- ENVELHECIMENTO, POLÍTICAS PÚBLICAS E INTERSECCIONALIDADE: O PROJETO DE LEI Nº 171, DE 2021, E A IMPLEMENTAÇÃO DOS CENTROS DE CUIDADOS DIURNOS COMO INSTRUMENTOS DE EFETIVAÇÃO DAS NORMAS PROTETIVAS DO IDOSO;
- IMPACTO SOCIOAMBIENTAL E O DIREITO À MORADIA NO BRASIL: UMA ABRODAGEM SEDIMENTADA À LUZ DA FILANTROPIA ESTRATÉGICA;
- INTERSECCIONALIDADE NAS POLÍTICAS PÚBLICAS – ANÁLISE DO TRABALHO DE CUIDADO DAS MULHERES NEGRAS E A POLÍTICA NACIONAL DE CUIDADOS NO BRASIL;
- O DIREITO À EDUCAÇÃO DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES DURANTE A PANDEMIA: A INAÇÃO DO ESTADO BRASILEIRO;
- O EXPONENCIAL CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO PRISIONAL BRASILEIRA POR FALTA DE VAGA NO REGIME SEMIABERTO;
- O PAPEL CONTRAMAJORITÁRIO DO STF NA EFETIVAÇÃO AO DIREITO À SAÚDE: OS LIMITES À ATUAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO À LUZ DA CRÍTICA HERMENÊUTICA DO DIREITO;
- O PAPEL DA POLÍTICA REGULATÓRIA EDUCACIONAL NA GARANTIA DA QUALIDADE DA EDUCAÇÃO SUPERIOR BRASILEIRA;
- O PROGRAMA LAR LEGAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA: UMA ANÁLISE SOB A PERSPECTIVA DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL;

- POLÍTICA INSTITUCIONAL DE ATENDIMENTO HUMANIZADO ÀS VÍTIMAS DE CRIMES E ATOS INFRACIONAIS;
- POLÍTICAS PÚBLICAS DESTINADAS AS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA COMO INSTRUMENTO DE ACESSIBILIDADE E AUTONOMIA;
- PROPORCIONALIDADE E A UTILIZAÇÃO DE ALGORITMOS NA IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS;
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PROMOÇÃO DA IGUALDADE SOCIAL;
- UMA ANÁLISE DA LEI DE COTAS N. 12. 711/2012 E O SEU PAPEL NO ENFRENTAMENTO DA DESIGUALDADE SOCIAL NO BRASIL.

A qualidade dos trabalhos apresentados neste GT foi notável, refletindo o compromisso dos participantes com a pesquisa de alto nível e a inovação acadêmica. As contribuições dos estudiosos trouxeram insights significativos e promoveram um debate enriquecedor sobre os desafios contemporâneos e as perspectivas futuras nessas áreas cruciais do Direito.

O VII Encontro Virtual do CONPEDI não apenas consolidou seu papel como um canal de referência no cenário acadêmico nacional e internacional, mas também reafirmou o compromisso com a qualidade científica e a excelência na produção do conhecimento jurídico.

Convidamos calorosamente todos os interessados a explorarem mais profundamente os frutos desse encontro notável por meio dos anais do evento, no qual os textos completos estão disponíveis. Essa plataforma representa uma oportunidade única para acessar de forma integral as análises e reflexões apresentadas, enriquecendo ainda mais o debate acadêmico e ampliando o alcance das ideias discutidas.

Agradecemos a todos os participantes, coordenadores e apoiadores por tornarem o evento um verdadeiro sucesso e por contribuírem para o avanço contínuo da pesquisa jurídica no Brasil.

Com os cumprimentos dos coordenadores.

Prof. Dr. Frederico Thales de Araújo Martos (FDF e UEMG)

Prof. Dr. Ilton Garcia Da Costa (UENP)

Profa. Dra. Regina Vera Villas Boas (PUC/SP)

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PROMOÇÃO DA IGUALDADE SOCIAL**

### **URBAN LAND REGULARIZATION – REURB: ECONOMIC DEVELOPMENT AND PROMOTION OF SOCIAL EQUALITY**

**Edilia Gama Pimentel  
Jamile Gonçalves Calissi  
Edmundo Alves De Oliveira**

#### **Resumo**

Este artigo tem como escopo examinar a Política Pública da Regularização Fundiária Urbana – REURB instituída pela Lei Federal n. 13.465/17 sob a perspectiva de desenvolvimento econômico e promoção da igualdade social bem como do cumprimento do direito constitucional da moradia. O artigo 10 da Lei n. 13.465/17 constitui como um dos objetivos da Reurb a garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas e a promoção e a integração social e a geração de emprego e renda. Nessa perspectiva será promovida uma análise dogmática acerca do crescimento socioeconômico e difusão da equiparação social provocadas pela Reurb. O estudo foi conduzido por meio de revisão da literatura, jurídica, econômica, promovida uma análise dogmática acerca do crescimento econômico e difusão da equiparação social provocadas pela Reurb. A pesquisa buscou ainda disseminar os conceitos e resultados advindos da execução da Regularização Fundiária Urbana pelos entes estatais. Além disso, enfatiza a relevância dos entes públicos prosseguirem e concretizar a Reurb para promover a igualdade social, alinhando a legislação brasileira com os princípios constitucionais.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária urbana, Desenvolvimento econômico, Igualdade social, Moradia digna, Direito social

#### **Abstract/Resumen/Résumé**

This article aims to examine the Public Policy for Urban Land Regularization – REURB established by Federal Law no. 13,465/17 from the perspective of economic development and promotion of social equality as well as compliance with the constitutional right to housing. Article 10 of Law no. 13.465/17 constitutes as one of the objectives of Reurb the guarantee of the social right to decent housing and adequate living conditions and the promotion and social integration and the generation of employment and income. From this perspective, a dogmatic analysis will be promoted regarding socioeconomic growth and the spread of social equality caused by the Reurb. The study was conducted through a review of legal and economic literature, promoting a dogmatic analysis about economic growth and the spread of social equality caused by Reurb. The research also sought to disseminate the concepts and results arising from the execution of Urban Land Regularization by state entities. Furthermore, it emphasizes the relevance of public entities continuing and

implementing the Reurb to promote social equality, aligning Brazilian legislation with constitutional principles.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Urban land regularization, Economic development, Social equality, Decent housing, Social law

## I. INTRODUÇÃO

A necessidade de implementar a política pública da Regularização Fundiária advém da própria Constituição Federal, insculpida em pressupostos e princípios fundamentais da Nação, tais como o direito à moradia digna, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

O artigo 182 da CF destaca que a política de desenvolvimento urbano, deve ser executada pelo ente público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei e têm por objetivo ordenar o desenvolvimento da cidade, bem como garantir o bem-estar social. Nessa perspectiva a regularização fundiária urbana se configura como instrumento apto ao crescimento socioeconômico e consequente circulação e produção de riquezas.

Denota-se que o Brasil, no decorrer de sua história ensejou diversos problemas em seu crescimento urbano, dentre eles o aumento de déficit habitacional, irregularidade fundiária e consequente gradação de ocupações em áreas desordenadas. Certo é que o quantitativo de famílias em condições de moradia irregular aumenta ano após ano, situação essa que além de gerar consequências prejudiciais à população, desestimula o desenvolvimento socioeconômico do País.

O estudo tem como objetivo analisar o direito social à moradia, enfatizando sua importância e os seus contornos; examinar a política pública da regularização fundiária urbana – REURB instituída pela Lei Federal n. 13.465/17 como meio alternativo de efetivação do direito à moradia, bem como analisar os instrumentos jurídicos disponíveis de regularização fundiária previstos nas normas jurídicas brasileira, com enfoque no desenvolvimento socioeconômico e promoção da igualdade social, cumprimento do direito constitucional da moradia digna, observando-se ainda o dever dos entes públicos promoverem e efetivarem a regularização fundiária urbana.

A constitucionalidade da regularização fundiária se sustenta no princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII e no artigo 170, inciso III da CF/88, como instrumento utilizado com o designo de atingir o objetivo constante do art. 3º, III da Carta Magna, qual seja, a minimizar as desigualdades sociais e regionais, levando-se em conta, igualmente, a dignidade da pessoa humana, disposto no art. 1º, inciso III, da CF/88.

A garantia do direito social à moradia digna, à condição de vida adequada, a promoção e a inserção social, bem como e a criação de emprego e renda, constitui como uns dos objetivos da Reurb, consoante artigo 10 da Lei n. 13.465/17 de 11 de julho de 2017, (Brasil, 2017).

Além do mais, é de bom tom condicionar a regularização fundiária ao cumprimento de requisitos que visem a garantir o atendimento da função social da propriedade e a justa distribuição de terras. Isso porque a Reurb não deve ser vista como incentivo para a ocupação desenfreada de áreas públicas e nem como promoção a invasão de imóveis privados, mas sim como meio alternativo de proporcionar moradia adequada às pessoas de baixa renda que já se encontram residindo nestas áreas.

Por outro lado, não é demasiado lembrar que o patrimônio público é um interesse da coletividade, vez que é patrimônio do povo e não do Governo, direito difuso de toda a sociedade. Desta feita a função social é aplicável também aos imóveis públicos urbano de propriedade dos entes estatais.

Por derradeiro, a legalização da ocupação, a exemplo da titulação de domínio, tem como objetivo assegurar o direito de preferência ao ocupante, garantindo-se então a igualdade de oportunidades, acesso a terra urbanizada e consequente direito real de propriedade.

Não é demais afirmar que a regularização fundiária vai muito além que o simples acesso a imóvel regularizado, consistindo num dos principais agentes de crescimento do Estado por viabilizar o desenvolvimento regional, bem como de micro e pequenos negócios, pois o imóvel regular possibilita aos seus proprietários acesso direto à créditos bancários, ordenamento e crescimento urbano.

A pesquisa é relevante, pois busca disseminar os conceitos e as vantagens advindos da regularização fundiária urbana. Além disso, enfatiza a importância dos entes públicos prosseguirem e concretizar a Reurb para promover a igualdade social, alinhando a legislação brasileira com os princípios constitucionais.

O método adotado para o estudo foi o qualitativo teórico. A pesquisa foi conduzida com base em revisão de literatura, jurídica, econômica, promovida uma análise dogmática acerca do crescimento econômico e difusão da equiparação social provocadas pela Reurb. Esta pesquisa foi desenvolvida no âmbito do LPjudi- Laboratório de Pesquisas Jurídicas.

## **II. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA -REURB**

O sistema de urbanização, tanto no contexto histórico quanto econômico do Brasil foi responsável pelo agravamento dos problemas habitacionais ocasionando os atuais embates fundiários e déficit habitacionais.

Conforme preceitua Treccani (2009, p. 121), é possível interligar a atual conjuntura com a origem da composição fundiária nacional no Direito Português, que utilizou o sistema das sesmarias lusitano para definir o acesso à terra, que privava qualquer indivíduo

desprovido de posses satisfatórias de receber terras, gerando exclusão social no acesso a este bem e, conseqüentemente, compelindo estas pessoas a viverem em algum local de forma irregular.

Certo é que são vários os fatores que levaram à irregularidade de imóveis no país, além do problema histórico proveniente de invasão, temos também os loteamentos feitos sem observância dos requisitos legais, os terrenos e imóveis vendidos de forma ilegal, as construções sem projeto aprovado pela municipalidade.

Nessa perspectiva, viu-se que implementar políticas públicas proporcionariam e garantiriam às pessoas a possibilidade de regularizar seus imóveis, de forma a assegurar o terra urbanizada, moradia digna, desenvolvimento econômico dentre outros direitos.

É importante frisar que a regularização fundiária urbana não é um instituto novo, sendo inicialmente disciplinada no estatuto da cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, tal normativa regulamenta os artigos 182 e 183 da CF e estabelece como diretiva de políticas urbanas a regularização fundiária e a urbanização de regiões habitadas por pessoas de baixa renda.

A regularização fundiária também foi prevista na Lei Federal n. 11.977/2009, a qual tratou do tema por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU).

Consoante disciplina o artigo 46 da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009, a regularização fundiária é o complexo de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que se destinam a titulação e regularização de imóveis em situações irregulares, com escopo de assegurar à moradia e o desenvolvimento das funções da propriedade urbana (Brasil, 2009).

A regularização fundiária regulamenta da pela Lei 13.465/17 define a Reurb como sendo o conjunto de ações multidisciplinares, onde atuam profissionais das áreas jurídica, administrativa, urbanística, ambiental e social que objetivam trazer de volta à regularidade assentamentos irregulares e à definição de seus habitantes como titulares de direito, de forma a garantir o direito social à moradia, o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente equilibrado, de acordo com o art. 9º da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, (Brasil, 2017).

Para Vanêsa Buzelato Prestes a regularização fundiária:

(...) é uma das políticas públicas que assumiu relevo nos últimos tempos, deixando de ser uma relação individual entre o morador de área irregular e o Estado, ou o proprietário que deixou o bem ser ocupado, para ser uma política pública assumida pelo Poder público, como prioritária, dada a dimensão da irregularidade nas cidades. Este não é um fenômeno brasileiro, ocorrendo em escala mundial, sendo que é um

dos compromissos firmados pelos países signatários da Agenda Habitat (Prestes, 2006, p.136 apud Cappelli et al., 2021, p.135).

Consoante Leciona Venício Antônio de Pádua Salles, a regularização fundiária: “(...) é uma das primeiras políticas públicas a ser adotada pelo Município em favor da titulação dominial, transformando a posse regular, com poder de organizar as cidades e salvaguardar a população (...)” (Salles, 2007, p. 131 *apud* Cappelli *et. al.*, 2021, p. 136).

Além da regularização documental que assegura o título de propriedade em prol dos beneficiários, o procedimento administrativo contemplará a análise das questões ambientais e sociais, tal como identificará a necessidade ou não de fazer melhorias urbanas para assegurar as condições dignas de habitação e consolidação do núcleo ao espaço urbano sustentável.

Acrescenta-se que o artigo 9º, § 2º, da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, trouxe um marco temporal, no qual só é cabível a Reurb promovida mediante legitimação fundiária, por meio dessa ferramenta, “aos núcleos urbanos informais comprovados até 22 de dezembro 2016” (Brasil, 2017, Cap. I, art. 9º, §2º, par. 2º).

Desta feita, compreende-se que a Reurb é um importante divisor sobre a matéria, pois traz a oportunidade de regularizar todos os imóveis em situação irregular no Brasil, que se encontrava em desconformidade com o ordenamento jurídico até a data de 22 de dezembro de 2016.

As modalidades da Reurb estão disciplinadas no art. 13, I e II, da Lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017, sendo elas a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), destinada à núcleo urbano informal ocupadas majoritariamente por pessoas de baixa renda; e a Regularização Fundiária Específica (Reurb-E), direcionada aos ocupantes que não se enquadrem no termo baixa renda (Brasil, 2017).

Dentre os legitimados a requerer a Reurb, temos a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, que podem requer de direta ou por intermédios de entidades da administração pública indireta; os próprios ocupantes, de forma individual ou coletiva, diretamente ou através de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público, entre outras; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteador ou incorporador; a Defensoria Pública, em favor dos beneficiários da assistência judiciária gratuita; e o Ministério Público, consoante dispõe o art. 14, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII da Lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017).

Diferente da Lei 11.977/09, que previu somente a legitimação de posses, enquanto a Lei 13.465/17 trouxe novas formas de regularização fundiária urbana, a fim de se garantir o direito de moradia à população, sobretudo de ínfima renda, e o cumprimento da função social da propriedade.

São institutos jurídicos aplicáveis à Reurb: a legitimação fundiária e a legitimação de posse; a usucapião; a desapropriação em prol dos possuidores; o consórcio imobiliário; a arrecadação de bem vago; o direito de preempção; a desapropriação por interesse social; a requisição, em caso de perigo público iminente; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda, entre outros, de acordo com o artigo 15 da Lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017).

A legitimação fundiária é uma forma originária de aquisição do direito real de propriedade, será conferida por ato do poder público municipal, aplicável unicamente na Reurb, o qual será conferido àquele que estiver ocupando área pública ou privada, como sua, imóvel com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, previamente existentes em 22 de dezembro de 2016, desde que atendidos os requisitos legais, conforme preceitua o art. 23 da lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017).

A legitimação de posse também é um instrumento utilizado estritamente para fins de regularização fundiária, trata-se de ato do poder público designado a atribuir título, o qual reconhece a posse de imóvel objeto da Reurb, o qual é conversível em direito real de propriedade na forma da lei, de acordo com o art. 25 da lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017).

A partir desses dispositivos legais, depreendem-se que a Reurb-S só é aplicada ao instrumento da legitimação fundiária, pela literalidade do art. 23, ao contrário dos demais instrumentos arrolados, é exclusivo da Reurb, de maneira que segundo Reis e Lelis “não há legitimação fundiária fora da Reurb” (Reis e Lelis, 2018, p. 55), por este motivo a regularização fundiária urbana é pressuposto para a efetivação e implementação da legitimação fundiária.

É imperioso mencionar que compete ao município a classificação, o processamento e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária, conforme art. 30, I, II e III da lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017).

O art. 41 da lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017 conceitua a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) como sendo o ato de natureza administrativa que aprova a regularização, a qual deverá ser acompanhada do projeto imobiliário, bem como os dados mínimos de qualificação dos ocupantes, tais como nome, profissão, estado civil, CPF, RG,

nome dos pais, características e descrições mínimas aptas a localizar a área a ser regularizada, bem como a modalidade e instrumentos utilizados (Brasil, 2017).

A certidão de regularização fundiária é documento hábil ao ingresso nos registro de imóveis competente, consoante previsão do art. 167, item 43 da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Brasil, 1973).

Os principais objetivos da Lei 13.465/2017 foram, a simplificação, desburocratização e a ampliação dos meios necessários à titulação e regularização de imóveis urbanos, principalmente em favor dos núcleos urbanos informais consolidados, assim, é possível extrair que as principais mudanças trazidas pela lei foram a flexibilização de requisitos e a ampliação das espécies de implementação da Reurb.

### **III. DIREITO À MORADIA E A IGUALDADE SOCIAL PROMOVIDOS PELA REURB**

O direito à moradia é um direito social e está elencado no texto Constitucional no artigo 6º, e visa garantir aos indivíduos que tenham uma habitação digna, em condições de igualdade, mediante a proteção e garantias dadas pelo Estado Democrático.

Alexandre Moraes define os direitos sociais da seguinte forma:

Direitos Sociais são direitos fundamentais do homem, caracterizando-se como verdadeiras liberdades positivas, de observância obrigatória em um Estado Social de Direito, tendo por finalidade a melhoria das condições de vida aos hipossuficientes, visando à concretização da igualdade social, e são consagrados como fundamentos do Estado democrático, pelo art. 1º, IV, da Constituição Federal (Moraes, 2014, pag. 203).

Conforme leciona José Afonso da Silva (2016, p.288) os direitos sociais são: “Pressupostos do gozo dos direitos individuais na medida em que criam condições materiais mais propícias ao aferimento da igualdade real, o que, por sua vez, proporciona condição mais compatível com o exercício efetivo da liberdade”.

A moradia está prevista na Constituição Federal como direito social, o qual para ser alcançado em sua plenitude deve ser pautado sob o prisma da moradia digna. É dizer que, não basta ter um local para morar, este deve atender as necessidades básicas do indivíduo. O direito à moradia foi introduzido ao artigo 6º da CF pela Emenda Constitucional 26/2000.

Mas no que concerne a moradia digna? Consoante o Instituto Cidadania, “Moradia digna é aquela localizada em terra urbanizada, com acesso a todos os serviços públicos essenciais por parte da população que deve estar abrangida em programas geradores de trabalho e renda” (Cidadania, 2000, p. 9 *apud* Spink *et al.*, 2020, p.1) .

Nesse sentido, Bonaldi (2018, p.1), moradia digna é aquela que é segura e saudável, garantindo a condição de bem-estar físico, psicológico, social e econômico do indivíduo e que esteja inserida em um exemplo de desenvolvimento sustentável, que contemple os aspectos econômico, social, de proteção ao meio ambiente e de respeito aos direitos humanos.

José Afonso da Silva (2016, p, 318), o direito à moradia compreende um local onde a pessoa decide ocupar, pode ser uma casa, um apartamento, etc., desde que nele se tenha a intenção de habitar de forma permanente.

Nesse panorama de se compreender a relevância do direito à moradia, cumpre reforçar a relação da moradia com a dignidade da pessoa humana, sendo este um dos fundamentos sobre o qual se estrutura a República Federativa do Brasil, uma vez que todo aquele que tem a intenção em permanecer em um local e nele fazer sua morada deseja que seja um local seguro, com serviços públicos, e com condições mínimas de habitação.

Para Elza Maria Alves Canuto (2008, p. 19) enfatiza que o direito à moradia é uma das formas de concretizar a dignidade da pessoa humana, em seu sentido material, na qual o mínimo existencial seja atendido, compreendendo-se nesse mínimo os direitos sociais. Assim, conclui-se que sem habitação não há dignidade para o ser humano.

Nesse viés, enquanto instrumento garantidor do direito social à moradia, a regularização fundiária, estabelecida na Lei 13.465/17, surge como mecanismo capaz de transformar a realidade social e concretizar os direitos fundamentais elencados na CF.

Isso dado que a regularização fundiária pode ser entendida como um procedimento que abrange medidas destinadas a assegurar a moradia, pois confere aos ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados a titulação de sua posse.

Consoante Marcos Barreto a regularização fundiária:

(...) é um instrumento fundamental para a implementação da função social da propriedade urbana e para o acesso à moradia digna, bem como para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e para a garantia do direito à cidade. A regularização fundiária deve ser entendida como um processo amplo, que envolve a regularização do solo e a regularização das edificações, e que deve ser implementado de forma participativa e integrada com outras políticas públicas (Barreto, 2019, p. 30).

Na mesma seara Jackelyne Jacino Matos:

A regularização fundiária é fundamental para garantir a inclusão social e a promoção da justiça social. Por meio da regularização fundiária, o Estado brasileiro busca assegurar o acesso à terra e a segurança jurídica da posse, promovendo a inclusão social e a garantia de direitos fundamentais, como o direito à moradia digna e o direito à propriedade. A regularização fundiária também é importante para o

desenvolvimento urbano e rural do país. A falta de regularização fundiária pode gerar conflitos sociais, insegurança jurídica, ocupações irregulares, além de dificultar a implantação de políticas públicas e de projetos de infraestrutura. Por outro lado, a regularização fundiária permite a melhoria da infraestrutura urbana e rural, a implantação de serviços públicos, além de gerar receitas para o município e para o Estado (Matos, 2023, p. 07).

Conforme preceitua o artigo 11 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, núcleo urbano informal consolidado é “aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização” (Brasil, 2017, Cap. I, art. 11).

Cumprido ressaltar que embora seja mais comum encontrar núcleo informal nas favelas, decorrentes de invasões, ocupações de áreas públicas e privadas, é comum ver irregularidade até mesmo em condomínios de luxo, quando estes forem criados em desacordo com a Lei nº 6.766/79.

Em razão disso, adotou-se como foco da discussão sobre igualdade, o direito social à moradia digna, garantindo a segurança jurídica da posse, urbanização e crescimento econômico.

Visto a diferença econômica entre os ocupantes dos núcleos localizados em favelas e os ocupantes de áreas situadas em condomínios de luxo, a Lei n. 13.465/17 e seu Decreto Regulamentador n. 9.310/18 trouxe algumas medidas a serem tomadas como forma de promover maior igualdade entre os ocupantes, facilitando assim àqueles que não têm condições econômicas à titulação de sua posse.

Nesse aspecto a Lei n. 13.465/17 traz as seguintes modalidades de Reurb, a de interesse social (Reurb-S) e a de interesse específico (Reurb-E). A distinção é importante porque, dentre outros fatores, há a flexibilização de parâmetros urbanísticos e uma gama de isenções de custas e de emolumentos para aqueles que preenchem as condições da Reurb de interesse social, tais como identificação dos responsáveis pela implantação ou adaptação das obras de infraestruturas essenciais e a gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais, consoante prevê o art. 13, §5º da Lei 13.465 de 11 de julho 2017 (Brasil, 2017).

A distinção entre Reurb-S (interesse social), aquela regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, e Reurb-E (interesse específico), definida como aquela em que os ocupantes não e são qualificados como de baixa renda. Cada modalidade tem requisitos e procedimentos específicos, adaptados para atender às necessidades e circunstâncias de diferentes núcleos.

A lei da Reurb relaciona os atos que serão isentos de custas e emolumentos, dentre os quais citamos: o primeiro registro da Reurb-S do qual decorram direitos reais aos ocupantes beneficiados; o registro da certidão de regularização fundiária e de seu projeto, com a abertura de matrícula individualizada para casa imóvel alcançado; a primeira averbação de construção residencial, desde que o imóvel tenha até 60 metros quadrados; o fornecimento de certidões de registro para a promoção da Reurb, dentre outros, consoante incisos do §1º do art. 13 da Lei 13.465 de 11 de julho 2017 (Brasil, 2017).

Denota-se pelo disposto nos incisos acima citados que a política pública da regularização fundiária instituída pela lei nº 13.465/17 veio para alcançar e facilitar a regularização daqueles imóveis localizados em áreas muitas vezes esquecidas pelo poder público, promovendo assim melhorias urbanísticas e melhor qualidade de vida aos ocupantes.

Para se enquadrar na modalidade Reurb-S, é necessária a observância dos requisitos previstos nos incisos I, II e III do § 1º do artigo 23 da lei 13.465/17 cumulados com os incisos I e II do artigo 103 do Decreto 9.310/18.

Art. 23, §1º, I, II e III da Lei 13.465 de 11 de julho 2017:

I- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; II- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação (Brasil, 2017, Cap. II, art. 23).

Art. 103, incisos I e II do Decreto 9.310 de 15 de março de 2018:

I - a renda familiar mensal do ocupante ser igual ou inferior a cinco salários mínimos; e II - o ocupante não ter possuído ou ser proprietário de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda para a obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física (Brasil, 2018, cap. XII, art. 103, inc. I e II).

Cumpramos ressaltar que os parâmetros indicados nos incisos do art. 103 do Decreto Regulamentador são para regularização fundiária em áreas da União, assim, o Município pode estabelecer outra renda familiar, que se adeque melhor a realidade local.

É imprescindível ressaltar que a Lei da Reurb prevê ainda a regularização fundiária de empresas, possibilita inclusive sua regularização na modalidade Reurb-S, desde que seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação, de acordo com o art. 23, §1º da Lei 13.465 de 11 de julho 2017 (Brasil, 2017).

A viabilidade de regularização fundiária de imóveis irregulares ocupados por empresa é de suma importância, vez que ensejará a promoção da integração social e a geração de emprego e renda.

Por fim, resta claro que regularização fundiária tem grande potencial de proporcionar acesso à moradia e a serviços públicos essenciais para a população mais vulnerável, promovendo assim, a igualdade e a justiça.

#### **IV. REURB COMO VETOR DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

É indiscutível que a regularização fundiária urbana é um dos pilares do desenvolvimento econômico de qualquer país. Quando feita corretamente, a economia da região cresce, os ocupantes de imóveis contam com benefícios como valorização imobiliária, segurança jurídica e a possibilidade de fazer financiamentos e empréstimos.

A regularização fundiária, que implica não só na titularidade do imóvel, mas também no ordenamento urbano, é importante fator de desenvolvimento da economia como um todo, visto que os ocupantes de núcleo urbano informal terão suas propriedades e posses reconhecidas e, conseqüentemente terão acesso a terra urbanizada.

Nas reflexões do economista Hernando Soto:

O direito de propriedade tem inegavelmente uma importante função econômica, função surgida no início do século XX, quando a propriedade abandonou a ideia de utilização exclusiva para uma visão funcional, inserida como peça fundamental para o desenvolvimento econômico. A partir de então, o direito de propriedade passou a ser considerado a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado, porquanto permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento econômico (Soto, 2001, p. 63 *apud* Nascimento, 2022, p. 18).

Nesse viés a o artigo 5º, inciso XXIII Constituição Federal de 1988 consagra a função social da propriedade ao dispor que “a propriedade atenderá a sua função social” (Brasil, 1988), e reconhece esta função como princípio da ordem econômica, pugnando pelo seu regular uso, destinação e exploração, de acordo com art. 170, III da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988).

A função social da propriedade é um dos princípios basilares do Direito Civil que determina que o direito de propriedade não deve ser exercido de forma arbitrária ou desmedida, ou seja, a propriedade não deve ser utilizada apenas para o enlevo de interesses particulares, mas sim para o benefício da comunidade.

Nessa temática, preciosas são as palavras Sílvia de Salvo Venosa:

A função social da propriedade é princípio fundamental do direito de propriedade e tem por finalidade harmonizar os interesses individuais com os interesses coletivos e sociais, a fim de que a propriedade cumpra sua função social. Tal princípio é previsto na Constituição Federal, no artigo 5º, XXIII, e no Código Civil, artigo 1.228, §1º (Venosa, 2020, p. 220).

Sobre o tema, Carlos Roberto Gonçalves:

A função social da propriedade impõe ao proprietário o dever de utilizá-la de maneira a atender aos interesses da coletividade e a contribuir para a realização do bem comum. Tal obrigação decorre da própria natureza do direito de propriedade, que não pode ser exercido de forma absoluta e individualista. Desse modo, o uso da propriedade deve ser compatível com os valores sociais da liberdade, da justiça e da solidariedade (Gonçalves, 2021, p. 391).

Para José dos Santos Carvalho Filho:

A propriedade é instituto de caráter público: a ordem jurídica pode reconhecer, ou não, as características que dão forma ao instituto. Historicamente, a propriedade constitui verdadeiro direito natural, sendo erigida a direito fundamental nas declarações de direito da época do constitucionalismo. As tendências socializantes, porém, alteraram a fisionomia da propriedade, e muitos ordenamentos jurídicos firmaram o postulado ortodoxo de que a propriedade tinha caráter provisório até que se chegasse à coletivização massa. Modernamente se tem assegurado a existência da propriedade como instituto político, mas o conteúdo do direito de propriedade sofre inúmeras limitações no direito positivo, tudo para permitir que o interesse privado não se sobreponha aos interesses maiores da coletividade. A vigente Constituição é peremptória no que se refere ao reconhecimento do direito “É garantido o direito de propriedade” (art. 5º, XXII). O mandamento indicia que o legislador não pode erradicar esse direito do ordenamento jurídico positivo. Pode, sim, definir-lhe os contornos e fixar-lhe limitações, mas nunca deixará o direito figurar como objeto de tutela jurídica (Filho, 2007, p. 686).

Desta maneira, pode inferir que no sistema jurídico, a função social é parte integrante do conteúdo da propriedade pública e privada, de maneira que a propriedade não se resume aos interesses individuais, devendo atender também ao interesse público.

O imóvel cumpre com a função social quando está devidamente regularizado, com a propriedade adequadamente constituída. Denota-se que a propriedade de bens imóveis é uma das formas mais importantes de relação jurídica entre as pessoas e a coisa, visto a sua relevância social e econômica.

Cunha (2019, p.1), de acordo com a pesquisa realizada no ano de 2019 pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, dos 60 (sessenta) milhões de domicílios urbanos existentes no Brasil, 30 (trinta) milhões não possuem escritura. As irregularidades podem advir de diversas razões, indo desde a invasão de imóveis até a venda de imóveis de forma contrária a lei, entre outros motivos.

Associando a informação de que 50% (cinquenta por cento) das propriedades brasileiras não são tituladas, com o pensamento de Soto, extraí-se que este percentual de imóveis está sendo perdido, não gerando crédito, tratando-se de verdadeiro “ativo morto” (Tutikian, 2011, p. 215).

Desta forma, a carência de titulação dos imóveis ocupados gera uma situação de incerteza e insegurança, razão pelo qual a regularização fundiária nasce como um mecanismo apto a mudar a realidade social e concretizar direitos fundamentais.

Quando um imóvel está devidamente regular, gera mais segurança aos negócios jurídicos pactuados, além de gerar valorização imobiliária, possibilita-os de serem dados em garantias, assim, os imóveis, deixariam de ser prestantes, exclusivamente, à habitação, sendo passível de oneração, vez que esta somente é permitida para a propriedade formalmente estabelecida (Becker, 2012, p. 76).

Nessa seara, propriedade formalmente estabelecida é aquela que está devidamente inserida num sistema registral imobiliário, ou seja, está matriculada e titulada no cartório de registro de imóveis.

Na regularização fundiária, após o processamento e emissão da Certidão de Regularização Fundiária pela municipalidade, esta, juntamente com o memorial descritivo serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis competente para as devidas aberturas de matrículas e registros necessários a efetivação da regularização fundiária urbana.

Após a abertura de matrícula - quando imprescindível -, registro da titulação, e averbações pertinentes, pode-se dizer que o imóvel está devidamente regularizado e a propriedade devidamente constituída, quando assim reconhecida por ato da municipalidade.

Hernando Soto (2001, p. 79-80 *apud* Malheiros e Duarte, 2018, p. 1101), “é a documentação de propriedade que fixa as características econômicas dos ativos para que possam ser usados nas garantias de transações comerciais e financeiras [...]. Para criar crédito e gerar investimento, o que as pessoas hipotecam não são os ativos físicos em si, mas suas representações de propriedade – os títulos e ações registrados – regidos por leis que podem ser executadas em toda a nação”.

Nesse aspecto, a emissão de título de propriedade pode trazer à população beneficiada, evolução social, acesso a linhas de crédito, com juros acessivos e prazos mais favoráveis, oferecer o imóvel em garantia.

Venício Salles, “O tecido social seria oxigenado economicamente com microinvestimentos, que poderiam, de acordo com sua extensão, produzir macrorresultados para a cidade” (Salles, 2007, p. 136 *apud* Malheiros e Duarte, 2018, p.144).

Assim, a regularização fundiária urbana, ao conferir direitos reais ao titular de domínio, apresenta-se como instrumento capaz de viabilizar crescimento econômico vez que oportuniza acesso a crédito em melhores condições de vida.

Entretanto, cumpre ressaltar que enquanto não registrada, a propriedade estará fora de circulação, inapta a produzir riqueza, limitando negócios. Desta forma, a intenção do legislador foi facilitar o registro imobiliário em favor do ocupante da propriedade.

Desta feita, denota-se a relevância do município na identificar os núcleos urbanos informais e fomentar a regularização, posto que o direito de propriedade é considerado o alicerce sob a qual é construída a economia, pois permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento econômico. Assim, pode-se afirmar que a regularização fundiária das propriedades é crucial para o crescimento do País.

## **V. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do exposto, é possível verificar que a promoção da regularização fundiária em área urbana tem o condão de promover e assegurar o direito social à moradia e reconhece o direito de propriedade dos ocupantes, conferindo além de uma habitação digna, segurança, legalidade, crescimento socioeconômico e igualdade social.

A implementação da regularização fundiária urbana, vai ao encontro de diversos princípios encartados em nossa Constituição Federal, tais como o supra princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III), pois o beneficiário da regularização será reconhecido como titular de domínio daquele imóvel que ocupou e zelou durante anos; princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXXII c/c art. 182, § 2º), vez que o imóvel localizado em zona urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e concomitantemente contribui para o bem estar da população como um todo; bem como e principalmente com o princípio do desenvolvimento econômico sustentável (art. 225).

Nessa seara, mais que instrumento jurídico de reconhecimento de propriedade, a regularização fundiária é uma ferramenta importante e indispensável para o desenvolvimento socioeconômico, pois promove a segurança jurídica aos ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados, promove o alcance aos direitos fundamentais, incentiva a inserção social, reduz a desigualdade, coopera para o crescimento e desenvolvimento regional da cidade.

Extrai-se do estudo que a Lei Federal nº 13.465/17 tem como principal escopo, regularização das propriedades e posses com a consequente titulação dos ocupantes dos núcleos urbanos perante o registro de imóveis competentes, de forma dinâmica e célere, pois prescinde intervenção judicial, vez que o procedimento será desenvolvido de maneira administrativa perante a municipalidade, promovendo assim a integralização da área regularizada ao espaço urbano social, econômico e ambiental de forma sustentável e equilibrada, proporcionalizando a implementação de infraestrutura que permita à população local a acessibilidade a bens e serviços públicos.

Diante disso, para além do espaço individual, o direito social à moradia reflete no bom funcionamento do mercado imobiliário, demonstra-se como um poderoso pilar para economia brasileira, sendo responsável por uma parcela dos trabalhos regulares no país (Sidrim, 2023). Por conseguinte, o procedimento não objetiva, unicamente, a legalização das propriedades e posses irregulares, mas viabilizar e garantir o direito à moradia, assegurando a boa qualidade de vida habitacional.

## REFERÊNCIAS

BARRETO, Marcus. **Regularização Fundiária e Direito à Cidade: Uma Abordagem Jurídica**. Salvador: JusPodivm, 2019.

BECKER, Bruno. **A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis**. In: Revista de direito imobiliário. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, janeiro-junho de 2012, p. 9-126.

BONALDI, Emanuele Fraga Isidoro. **Direito à moradia – Diretrizes internacionais sobre o tema**. Elaborado em 08/2018. Publicado em 09/2018. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/68877/direito-a-moradia-diretrizes-internacionais-sobre-o-tema/1>>. Acessado em 10/01/2024.

BRASIL. CONSTITUIÇÃO 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm) . Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. **Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União**. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm) . Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras**

**providências.** [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm) . Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas** [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.** [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm) . Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 09/01/2024.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada.** Brasília, DF: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

CANUTO, Elza Maria Alves. **O Direito à Moradia Urbana como um dos Pressupostos para a Efetivação da Dignidade da Pessoa Humana.** Tese, Universidade Federal de Uberlândia, 2008.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo.** 19 ed. São Paulo: Atlas, 2007

CUNHA, Márcio M. **60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério.** Jornal Opção. Disponível em: <[www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/](http://www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/)>. Acesso em: 10/01/2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: Direitos das Coisas. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.  
Instituto Cidadania. (2000). **Projeto Moradia.** São Paulo, SP: Instituto Cidadania.

MALHEIROS. Rafael Taranto. DUARTE. Clarice Seixas. **A DIMENSÃO JURÍDICO-INSTITUCIONAL DA POLÍTICA PÚBLICA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL E A BUSCA DE SUA EFETIVIDADE.** Revista Estudos Institucionais, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, set./dez. 2019.

MATOS. Jackelyne Jacino, **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR INTERESSE SOCIAL: UM DIREITO FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO**, Artigo científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS), 2023.

MORAES, Alexandre. **Curso de Direito Constitucional**, 30ª edição, Editora Atlas S.A, São Paulo, 2014.

NASCIMENTO. Suzete Verônica Amaral. **UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ECONÔMICOS FUNDIÁRIOS PARA FOMENTAR A REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EM ÁREA DE REURB: estudo de caso do Distrito de Entre Rios, município de Nova Ubiratã/MT**. Artigo apresentado ao Curso de Especialização do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, da Universidade Federal do Pará, 2022.

OLIVEIRA, Bruno Helásio Amorim de. **Políticas públicas de regularização fundiária como instrumento de concretização do direito fundamental à moradia: a implementação de políticas habitacionais no município de Camaçari-BA a partir de 2010**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

OLIVEIRA, Samuel Menezes; BRANDÃO, André da Fonseca. **Regularização fundiária urbana: princípios específicos da Lei nº 13.465/2017 e o princípio da prevenção à formação de ocupações irregulares**. In: RECH, Adir Ubaldio; ALMEIDA, Juliana Cainelli de; RAVANELO, Tamires (org.). **Direito urbanístico-ambiental: uma visão epistêmica**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2019. p. 18.

REIS, Eduardo Moreira; LELIS, Natália. Legitimação fundiária: natureza jurídica e aplicabilidade prática. *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*, Porto Alegre, v. 13, n. 75, p. 47-63, dez./jan. 2018, p. 55.

SIDRIM, Pedro Daniel Braz. **O mercado Imobiliário Brasileiro: Discussão Sobre a Existência de Uma Possível Bolha Imobiliária**. Disponível em [https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/32969/1/2013\\_tcc\\_pdbsidrim.pdf](https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/32969/1/2013_tcc_pdbsidrim.pdf). Acesso em: 19/03/2024.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 39. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2016.

CAPPELLI, Sílvia; DICKSTEIN, André; LOCATELLI, Paulo; GAIO, Alexandre. (org.). **REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos**. [livro digital] / – Rio de Janeiro, RJ: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021, p. 135, .

SPINK, Mary Jane Paris, MARTINS, Mário Henrique da Mata, SILVA, Sandra Luzia Assis, & SILVA, Simone Borges da. (2020). **O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade**. *Psicologia: Ciência e Profissão* 2020 v. 40, e207501, 1-14.

TRECCANI, Girolamo Domenico. **O Título de posse e a legitimação de posse como formas de aquisição da propriedade**. *Revista da Procuradoria Geral do Estado do Pará*. Belém: Procuradoria Geral do Estado do Pará, n. 20, p. 121-158, 2009.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Propriedade imobiliária e o registro de imóveis**: perspectiva histórica, econômica, social e jurídica. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.