

A EFETIVIDADE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA JURÍDICA E INCLUSÃO SOCIAL: ANÁLISE DAS MATRÍCULAS ABERTAS NO BAIRRO SANTA FILOMENA – SANTA MARGARIDA/MG ENTRE 2021 E 2025

Letícia Aparecida Miranda Pires¹

Letícia da Silva Oliveira ¹

Giovana Toledo Santos²

letíciaamp.21@gmail.com

ÁREA DO CONHECIMENTO: Ciências Sociais Aplicadas

RESUMO

A presente pesquisa analisa a efetividade da regularização fundiária urbana como instrumento de promoção da segurança jurídica, do direito à moradia e do desenvolvimento urbano, a partir da análise dos registros imobiliários realizados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG. O estudo tem como objetivo compreender de que forma a regularização impacta a formalização da propriedade e a inclusão social, considerando dados referentes ao bairro Santa Filomena, no município de Santa Margarida/MG, no período de 2021 e 2025. A metodologia adotada é de abordagem quantitativa e descritiva, baseada de dados oficiais relativos ao: número de matrículas abertas; matrículas já em nome dos devidos proprietários; unidades regularizadas; áreas públicas e para proprietários não identificados. Os resultados apontam a abertura de 548 matrículas, evidenciando avanço na formalização fundiária local e demonstrando a efetividade da política pública na prática. Verificou-se que a regularização proporciona maior segurança jurídica aos ocupantes, possibilita o acesso a direitos como crédito, além de contribuir para a inclusão social e o fortalecimento da cidadania. Dessa forma, a regularização fundiária urbana se mostra um instrumento essencial para a organização territorial, embora ainda dependa da articulação com outras políticas públicas para alcançar resultados mais amplos.

PALAVRAS-CHAVE: regularização fundiária urbana; direito à moradia; registro de imóveis; desenvolvimento urbano; segurança jurídica.

1 INTRODUÇÃO

A temática da regularização fundiária, em especial no âmbito da Lei nº 13.465/2017, revela-se de grande relevância para o ordenamento jurídico e para a garantia de direitos fundamentais, como o direito à moradia e à segurança jurídica da

¹ Acadêmica de direito – Centro Universitário Vértice - Univértix

² Professora do Centro Universitário Vértice - Univértix

propriedade (Brasil, 2017), em conformidade com o art. 5º, XXIII, da Constituição Federal de 1988, onde estabelece que a propriedade deve atender à sua função social (Brasil, 1988).

Nesse contexto, a Regularização Fundiária Urbana (REURB) surge como uma importante política pública voltada à organização territorial e à formalização das ocupações urbanas consolidadas. Com a Lei nº 13.465/2017 o procedimento ganhou maior clareza, celeridade e padronização, permitindo que municípios estruturem políticas públicas mais eficientes e inclusivas (Brasil, 2017). O qual é exatamente o núcleo do art. 182, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade garantindo o bem-estar dos habitantes (Brasil, 1988).

Na comarca de Abre Campo/MG, a regularização fundiária revela-se um instrumento fundamental para a formalização da propriedade e para a ampliação do acesso a direitos decorrentes do registro imobiliário, como segurança jurídica, possibilidade de transmissão patrimonial e acesso ao crédito. Sob essa ótica, torna-se pertinente examinar como o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo – MG tem aplicado os dispositivos da Lei nº 13.465/2017 e de que forma o Decreto nº 9.310/2018 tem contribuído, na prática registral, para a efetivação da política pública de regularização fundiária (Brasil, 2017; Brasil, 2018).

Neste sentido, a presente pesquisa busca responder ao seguinte questionamento: De que forma a REURB contribui para o desenvolvimento urbano econômico da Comarca de Abre Campo/MG, envolvendo o direito à moradia e segurança jurídica da propriedade?

Dessa forma, objetivou-se descrever quantitativamente o procedimento de regularização fundiária urbana, realizado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG, considerando as matrículas abertas no Bairro Santa Filomena, na cidade de Santa Margarida/MG entre 2021 e 2025. Assim, foram avaliados dados quantitativos e descritivos, referentes ao número de matrículas abertas da seguinte forma: unidades regularizadas; áreas públicas; registros em nomes dos proprietários identificados, incluindo os não identificados.

Diante disso, o estudo geral da pesquisa, visa avaliar a contribuição da regularização fundiária, para a garantia da inclusão social e segurança jurídica da propriedade.

Socialmente, o estudo poderá auxiliar na formulação de estratégias que aceleram a titulação de propriedades, promovendo a segurança jurídica, a valorização imobiliária e a inclusão social de famílias residentes em áreas irregulares. O estudo possui relevância social por promover a compreensão do papel da serventia na efetivação de políticas públicas habitacionais e relevância acadêmica ao contribuir para a compreensão dos efeitos jurídicos e sociais da regularização fundiária no sistema registral brasileiro.

Ademais, observa-se que a literatura sobre regularização fundiária urbana se concentra, em grande parte, nos grandes centros urbanos. Havendo escassez de estudos fundamentados, já analisados, baseados em dados concretos de registros imobiliários, envolvendo municípios de pequeno porte, pode-se citar o município de Santa Margarida/MG, como justificativa da presente pesquisa. Para tanto, o estudo também se apoiará na análise de dispositivos legais centrais, especialmente a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, bem como nos arts. 5º, XXIII, 6º e 182 da CF/88, os quais fundamentam na função social da propriedade, direito à moradia e a política de desenvolvimento urbano (Brasil, 2017; Brasil, 2018; Brasil, 1988).

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A problemática da regularização fundiária no Brasil é inseparável da luta pelo direito à moradia conforme art. 6º da CF/88 e pela efetivação da função social da propriedade, com fulcro no art. 5º, XXIII, CF/88 (Brasil, 1988). O fenômeno dos assentamentos informais decorre de um processo histórico de urbanização excludente, no qual grande parte da população foi impedida de acessar a terra urbana de forma legalizada e dotada de infraestrutura.

Conforme fala de Silva (2025):

[...]a propriedade urbana é formada e condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir sua função social específica: realizar as chamadas funções urbanísticas de propiciar habitação (moradia), condições adequadas de trabalho, recreação e de circulação humana.

O mestre Silva (2025) complementa essa ideia ao conceituar o Direito Urbanístico como o ramo que condiciona a propriedade urbana a cumprir suas funções específicas: propiciar habitação, trabalho e circulação humana.

A REURB é, portanto, o instrumento de política pública que busca reverter a cidade informal para a cidade formal, incluindo o acesso à infraestrutura urbana, serviços básicos e equipamentos públicos, aliado à estabilidade jurídica, resultando em melhoria significativa na qualidade de vida e no exercício da cidadania.

A urbanista e professora Rolnik (2021) oferece uma perspectiva histórica e crítica, essencial para este tema. Ela argumenta que a regularização fundiária não é apenas um ato de registro, mas uma ação profunda de política urbana que deve corrigir as desigualdades estruturais. A informalidade é um reflexo da incapacidade do Estado em prover terra urbana legal para as classes populares.

Para Rolnik (2021, p. 8):

[...]os municípios nesse processo assumem a função de protagonistas, uma vez que são os principais responsáveis pela formulação, aplicação e avaliação de sua política urbana, visando concretizar os instrumentos do Estatuto da Cidade.

A REURB atua como um mecanismo de inclusão social, cumprindo a determinação constitucional de que o interesse coletivo da moradia digna prevaleça sobre a mera especulação da propriedade.

Para Fernandes (2022, p. 23):

[...]trata-se fundamentalmente de uma questão de direito de moradia, e não necessariamente de direito de propriedade – portanto, a privatização de terras públicas não é essencial. Não se trata de atar as pessoas à terra, mas, sim, de atar a terra a uma função social de moradia social.

A Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, estabeleceu o novo marco legal para a REURB, trazendo inovações significativas com o objetivo de simplificar, desburocratizar e acelerar o processo, sendo um instrumento indispensável para enfrentar desigualdades históricas, promover a inclusão social e garantir que a cidade seja um espaço de direito para todos (Brasil, 2017; Brasil, 2018)

O especialista Maciel (2017), destaca que a nova legislação conferiu um impulso substancial à política de regularização. Uma das mudanças mais relevantes foi a criação da classificação binária da REURB, que guia o procedimento e a distribuição de custos.

A REURB-S (interesse social) é destinada a núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, critério usual de até 5 salários-mínimos, garantindo a isenção de custas e emolumentos. Já a REURB-E (interesse

específico) será aplicável a núcleos em que não se verifica a condição de baixa renda, sendo os custos arcados pelos beneficiários.

Além disso, sob a ótica do Direito Civil e do Direito de Propriedade, destaca que a Lei nº 13.465/2017 é a possibilidade de convalidação da posse em propriedade por meio de um procedimento administrativo ágil (Brasil, 2017). Ela ressalta que Legitimação Fundiária, em especial, representa uma nova modalidade de aquisição da propriedade originária, conferindo a segurança jurídica que antes parecia impossível.

Essa simplificação metodológica e jurídica é fundamental para o sucesso da política pública. Segundo Costa; Romeiro, (2022, p. 258 e 259):

[...]a proteção do direito à moradia, também, recebe lugar de destaque no que diz respeito à disciplina constitucional da política urbana a ser executada pelos municípios, na medida em que define como seus objetivos o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes (art. 182, CF/1988).

A regularização fundiária urbana envolve uma fase administrativa e outra registral, sendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) um dos principais instrumentos desse procedimento. Prevista na Lei nº 13.465/2017, a CRF representa o ato administrativo que aprova a regularização fundiária pelo Poder Público municipal e viabiliza o ingresso do núcleo urbano informal no sistema registral imobiliário (Brasil, 2017). Outrossim, a emissão da CRF marca o encerramento da etapa administrativa da REURB e possibilita a abertura das matrículas perante o Cartório de Registro de Imóveis.

A partir da Lei nº 13.465/2017, o registrador passou a assumir papel ainda mais estratégico. O resultado dos trabalhos só é possível quando há efetiva participação da serventia desde o início do projeto em razão dos primeiros levantamentos quando são apresentados para análise, tais como registro de escritura de compra e venda, registro do projeto urbanístico, e os títulos frutos da regularização fundiária fornecidos pelo Município (Brasil, 2017).

A regularização fundiária exige, invariavelmente, através da abertura de novas matrículas, a individualização dos lotes e a etapa materializada. A matrícula é o elemento que confere individualidade ao imóvel e permite sua circulação jurídica. No

caso concreto da pesquisa, essa etapa é essencial, pois o estudo busca quantificar, no Cartório de Abre Campo, o número de matrículas abertas para fins de REURB.

A averbação do núcleo regularizado constitui ato registral de extrema relevância, pois torna pública a situação fundiária, indicando que aquele conjunto de lotes e edificações, se encontram oficialmente integrados ao ordenamento territorial do Município. A partir dessa publicidade, qualquer interessado, seja poder público, instituição financeira ou particular, passa a ter ciência inequívoca da regularização, fortalecendo a confiança no sistema registral (Alfonsin *et al.*, 2020).

Ao final, a formalização da propriedade, revela-se porta de entrada para inúmeros outros direitos como: acesso ao crédito bancário, possibilidade de realizar negócios jurídicos com segurança, inclusão no mercado imobiliário formal e pleno exercício dos atributos do domínio. Dessa forma, o Registro de Imóveis, não apenas conclui o procedimento administrativo da REURB, mas também materializa a cidadania jurídica, convertendo a realidade social em realidade jurídica (Outeiro; Dias; Nascimento, 2020).

A REURB não deve ser compreendida apenas como uma política de titulação ou de entrega formal de documentos aos ocupantes. Seu alcance é mais amplo, constituindo um verdadeiro instrumento de desenvolvimento territorial, capaz de reordenar espaços urbanos informais, ampliar direitos básicos e gerar impacto econômico e social significativo. Sob essa perspectiva, não se trata apenas de dar um título, mas de transformar uma ocupação precária em um espaço dotado de condições adequadas de habitabilidade e urbanidade. Vale ressaltar, conforme Sabino (2025, p. 30):

[...]A regularização fundiária urbana é um procedimento administrativo de licenciamento municipal que objetiva promover medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A regularização, portanto, atua como mecanismo de inclusão social e reorganização espacial.

Do ponto de vista econômico, a formalização do imóvel registrado passa a ter existência jurídica plena, podendo ser comercializado, transmitido, avaliado e incorporado ao mercado formal. Isso aumenta seu valor e fortalece a confiança dos

proprietários na realização de investimentos, reformas e ampliações (Alfonsin *et al.*, 2020).

A informalidade urbana impede que famílias utilizem seus imóveis como garantia hipotecária. Com a titulação, permite contrair empréstimos e fomentar pequenos negócios. Para Malheiros (2018):

[...]Assim, o bem poderia ser utilizado como garantia em empréstimos, como endereço para cobrança de dívidas, como localização que identifica os indivíduos para motivos comerciais ou jurídicos; como terminal para recebimento de serviços públicos etc. Intencional ou não, o sistema legal de propriedade foi o condutor das nações desenvolvidas do universo dos ativos, em seu estado natural, para o universo do capital, conceitual (Soto, 2001, p. 64-65).

Para os Municípios, a regularização implica maior capacidade de arrecadação, especialmente do IPTU. No caso específico para a Comarca de Abre Campo – MG, a identificação formal dos imóveis pode integrar o cadastro urbano e permitir planejamento fiscal e urbanístico mais eficiente, direcionando recursos para políticas públicas.

Sobre o tema, defende Figueira; Devisate; Kohl (2022, p. 214) no seguinte sentido:

[...]esse direito dá ao proprietário do bem a faculdade de usá-lo e de tirar dele todo o proveito que ele possa oferecer, empregando-o em seu próprio proveito ou de terceiros (pelo proprietário autorizado), podendo para tanto aliená-lo por renda ou doação e, até mesmo, gravá-lo de ônus, como acontece quando se oferece o bem como forma de garantia de uma dívida.

Essa ideia, reforça a capacidade da REURB de promover cidadania plena e desenvolvimento local do proprietário.

3 METODOLOGIA

A pesquisa adotou abordagem quantitativa e descritiva, uma vez que se baseou no levantamento e análise de dados estatísticos, obtidos diretamente em registro oficial, qual seja, o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG. A pesquisa quantitativa caracteriza-se pelo emprego da quantificação, tanto nas modalidades de coleta de informações quanto no tratamento delas por meio de técnicas estatísticas (Gil, 2008).

O método quantitativo justificou-se pela necessidade de levantar e interpretar dados objetivos, como base, o número de procedimentos de regularização realizados e a evolução de registros com a Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017).

Além disso, Ramos; Mazalo (2024, p. 146) explicam:

[...]A coleta e análise de dados podem ser compreendidas como duas fases do mesmo processo de pesquisa, sendo por esta razão importante aplicar a triangulação em ambas etapas para que se compare dados de variadas fontes para permitir chegar a conclusões mais confiáveis.

Os dados foram coletados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo - MG, onde foram analisados livros e sistemas eletrônicos de registro, com o objetivo de identificar o número de matrículas abertas, as quais envolveram a identificação dos proprietários, unidades regularizadas, áreas públicas e proprietários não identificados, abrangendo o período compreendido entre 2021 e 2025 no bairro Santa Filomena, na cidade de Santa Margarida/MG.

Para tanto, foi formalizada a disponibilidade dos documentos, através de um Termo de Compromisso de Uso de Dados garantindo que as informações fossem utilizadas exclusivamente para fins de pesquisa, bem como o sigilo e a confidencialidade das informações obtidas.

Após a coleta, os dados foram organizados em tabelas e gráficos no Microsoft Office Excel, possibilitando uma análise estatística simples: município estudado; núcleo urbano escolhido; quantidade de matrículas abertas; matrículas já em nome dos devidos proprietários; unidades regularizadas; áreas públicas e incluído os proprietários não identificados.

Portanto, a pesquisa manteve-se caráter descritivo, relacionando os dados quantitativos obtidos com o referencial teórico jurídico, de modo a oferecer um panorama real sobre a importância e a efetividade da Regularização Fundiária na Comarca envolvida.

Ressalta-se que a pesquisa se utilizou, exclusivamente, dados secundários de domínio público, não havendo necessidade de submissão ao Comitê de Ética, conforme Resolução CNS nº 510/2016 e Manual de TCC da UNIVÉRTIX (2025).

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A tabela 1 apresenta os dados coletados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG, demonstrando resultados relevantes quanto à efetividade da REURB no Município de Santa Margarida/MG, no Bairro Santa Filomena, entre os anos 2021 e 2025. Do total de 548 matrículas abertas no período, 516 correspondem a unidades regularizadas e 32 a áreas públicas. Quanto à titularidade, foram registrados 178 proprietários identificados e 338 não identificados.

A análise dos dados coletados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG revela resultados relevantes quanto à efetividade da REURB no Município de Santa Margarida/MG, especialmente no Bairro Santa Filomena.

Tabela 1 – Análise das Matrículas Abertas no Bairro Santa Filomena – Santa Margarida/MG entre 2021 e 2025.

Elemento de Análise	Dados Apurados
Matrícula Abertas	548
Matrículas para unidades regularizadas	516
Matrículas para áreas públicas	32
Matrículas em nome dos proprietários	178
Proprietários não identificados	338

Fonte: Elaboração própria (2026).

Nos termos do art. 42 da Lei nº 13.465/2017, a CRF documento expedido pelo Município ao final do procedimento administrativo da REURB, possibilitou o ingresso da regularização fundiária no Registro de Imóveis (Brasil, 2017). A partir da emissão da CRF, foram abertas 548 matrículas imobiliárias no Bairro Santa Filomena da cidade de Santa Margarida/MG, número que evidencia avanço importante no processo de formalização fundiária local. Os dados demonstram a efetividade da política pública instituída pela Lei nº 13.465/2017, especialmente quanto à simplificação e à celeridade dos procedimentos de regularização (Brasil, 2017).

Antes da regularização, muitos ocupantes encontravam-se em situação de evidente insegurança jurídica, amparados apenas pela posse de fato, contratos particulares ou documentos informais, que não ofereciam proteção efetiva perante terceiros. Nesse contexto, os instrumentos introduzidos pela legislação de regularização fundiária, especialmente a legitimação fundiária, constituem mecanismos aptos a promover a formalização da propriedade e a efetiva inserção dos ocupantes no sistema jurídico (Dias; Souza, 2019). Essa perspectiva se confirma nos

dados analisados, uma vez que a formalização registral promove a transformação da posse em um direito real devidamente constituído e oponível erga omnes.

Os resultados evidenciam que a REURB desempenha papel fundamental na concretização da função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXIII, da CF/88, bem como na efetivação do direito à moradia (Brasil, 1988). A regularização fundiária urbana representa instrumento essencial de inclusão social e garantia da dignidade da pessoa humana (Oliveira; Magalhães, 2025).

No que se refere à consolidação do direito de propriedade, Pagani et al. (2024) defendem que a regularização fundiária deve ser compreendida como um processo que vai além da legalização formal, envolvendo dimensões jurídicas, sociais e urbanísticas que asseguram a efetividade do direito à moradia.

Nesse mesmo sentido, a regularização fundiária urbana não se restringe à abertura de matrícula ou ao registro da Certidão de Regularização Fundiária. Segundo Cunha (2019, p. 99), o procedimento envolve diversas medidas jurídicas e urbanísticas, como averbações, reorganização das matrículas existentes e adequação da situação registral do núcleo urbano informal, demonstrando que a REURB busca promover a inclusão territorial e a integração dessas áreas ao ordenamento urbano formal.

Para além do aspecto jurídico, a regularização fundiária apresenta impactos sociais importantes. A ocupação irregular está diretamente relacionada a processos históricos de desigualdade, sendo a REURB um instrumento capaz de promover justiça socioambiental e melhores condições de vida às populações vulneráveis (Kryminice, 2023). Os dados analisados reforçam essa compreensão, ao demonstrar a inclusão de um número significativo de famílias no sistema formal de propriedade, ampliando o acesso a direitos fundamentais.

No campo econômico, a formalização dos imóveis contribui para sua valorização no mercado formal, além de possibilitar sua utilização como garantia em operações financeiras. Mais do que regularizar posses, a REURB dinamiza a economia ao permitir o uso de imóveis como garantia e aumentar a arrecadação municipal. O processo fomenta o desenvolvimento sustentável, valorizando os bens, melhorando a qualidade de vida, incentivando investimentos e ampliando o acesso ao crédito (Oberherr; Weyermüller, 2023).

Além disso, a regularização tende a impactar positivamente a arrecadação municipal, especialmente pela inclusão dos imóveis regularizados no cadastro tributário, o que fortalece a capacidade do Poder Público de implementar políticas urbanas e sociais mais eficazes (Alfonsin *et al.*, 2020).

Outro ponto que merece destaque é o papel do Registro de Imóveis na efetivação da REURB. A importância dos instrumentos técnicos e registrais, como o georreferenciamento, para garantir segurança jurídica e precisão na individualização das unidades imobiliárias (Mallmann; Teixeira; Mourad, 2024). Nesse contexto, a atuação do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG revela-se essencial. O quantitativo de 548 matrículas evidencia um avanço relevante no processo de formalização fundiária local, sobretudo em municípios de pequeno porte.

A análise conjunta dos dados levantados no presente estudo permite evidenciar uma clara convergência entre os efeitos esperados da regularização fundiária e os resultados observados na prática. A política pública instituída pela Lei nº 13.465/2017 demonstra-se eficaz na promoção da segurança jurídica, na efetivação do direito à moradia e no estímulo ao desenvolvimento econômico local, indicando que, quando adequadamente implementada, é capaz de transformar realidades sociais historicamente marcadas pela informalidade (Brasil, 2017).

Nesse sentido, os resultados observados evidenciam que a REURB, além de mecanismo jurídico, constitui um instrumento concreto de transformação urbana e inclusão social.

Apesar dos resultados positivos e embora o número de matrículas abertas seja expressivo, algumas limitações devem ser consideradas. Observa-se, que 338 matrículas ainda não possuem proprietários devidamente identificados, circunstância que evidencia limitações práticas no processo de titulação plena, embora não afaste os avanços promovidos pela regularização fundiária. Tal circunstância indica que o procedimento de titulação definitiva ainda demanda avanços.

Além disso, é importante reconhecer que a regularização fundiária, por si só, não resolve todos os problemas urbanos, sendo necessária sua articulação com outras políticas públicas, especialmente nas áreas de infraestrutura, saneamento básico e acesso a serviços essenciais.

Diante desse cenário, o presente estudo permite compreender que a Regularização Fundiária Urbana, no âmbito da Comarca de Abre Campo/MG, apresenta elevado grau de efetividade, evidenciado pelo número expressivo de matrículas abertas e pelos impactos jurídicos, sociais e econômicos decorrentes da formalização da propriedade. Tais resultados reforçam a importância da Lei nº 13.465/2017 como instrumento de promoção da cidadania, inclusão social e desenvolvimento urbano (Brasil, 2017).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo da pesquisa, demonstrou-se que o direito à propriedade não poderá continuar sendo visto apenas como um direito individual e patrimonial, devendo cumprir uma função social e atender aos princípios constitucionais. A análise mostrou que as propriedades passaram a ter um papel mais amplo, associado ao bem-estar coletivo e à diminuição das desigualdades.

Deste modo, a distinção entre posse e propriedade, se mostrou de grande relevância, principalmente nos processos da regularização fundiária urbana. Essa distinção permitiu a criação de caminhos jurídicos voltados à inclusão de indivíduos que ainda vivem à margem da formalidade registral. Dessa forma, a REURB se apresenta como um instrumento fundamental para garantir o direito à moradia e promover a dignidade da pessoa humana.

Também foi possível perceber que, apesar de existirem dispositivos legais adequados, especialmente após a Lei nº 13.465/2017, sua aplicação na prática, depende de fatores como a organização administrativa e a participação das comunidades.

Contudo, os resultados desta pesquisa indicam que garantir a função social das propriedades e fortalecer a REURB, não deve ser visto como uma opção, mas sim, como uma ferramenta de apoio para análises. Trata-se de uma política essencial para a construção de territórios mais justos, inclusivos e sustentáveis, contribuindo não só para o desenvolvimento urbano, mas também para a cidadania e melhoria da qualidade de vida da população.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes; PEREIRA, Pedro Prazeres Fraga; LOPES, Débora Carina; ROCHA, Marco Antônio; BOLL, Helena Corrêa. **Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil**. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/336399291_DA_FUNCAO_SOCIAL_A_FUNCAO_ECONOMICA_DA_TERRA_impactos_da_Lei_n_1346517_sobre_as_politicas_de_regularizacao_fundiaria_e_o_direito_a_cidade_no_brasil. Acesso em: 16 jun. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Regulamenta dispositivos da Lei nº 13.465/2017**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 mar. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 10 nov. 2025.

COSTA, Fernanda Carolina Vieira; ROMEIRO, Paulo Somlanyi. **Marcos regulatórios da regularização fundiária urbana**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), 2022. p. 258-259. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/server/api/core/bitstreams/a24b4e69-7f25-40ad-b6f4-709ade6920d7/content>. Acesso em: 25 nov. 2025.

CUNHA, Michele Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: jusPodivm, 2019.

DIAS, Maria Tereza Fonseca; SOUZA, Clara de Cirqueira de. **A regularização fundiária urbana na Lei nº 13.465/2017: análise da adequação de seus instrumentos à política urbana constitucional**. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 5, n. 1, p. 83-103, 2019. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/5554/pdf>. Acesso em: 05 abr. 2026.

FERNANDES, Edésio. **Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico/RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 15, p. 9–24, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/858>. Acesso em: 10 nov. 2025.

FIGUEIRA, Paulo Sérgio Sampaio; DEVISIATE, Rogério Reis; KOHL, Paulo Roberto (Coord.). **Regularização fundiária: experiências regionais**. Brasília: Edições do Senado Federal, 2022. (Vol. 304). Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/602494/Regularizacao_fundiaria_experiencias_regionais.pdf. Acesso em: 25 nov. 2025.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. Disponível em: <https://ayanrafael.com/wp-content/uploads/2011/08/gil-a-c-mc3a9todos-e-tc3a9cnicas-de-pesquisa-social.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2025.

KRYMINICE, Adriana. **Regularização fundiária e justiça social no Brasil**. Revista da FMP, 2023. Disponível em: <https://revistas.fmp.edu.br/index.php/FMP-Revista/article/view/269/209>. Acesso em: 05 abr. 2026.

MACIEL, Felipe. **Novo marco legal impulsionará regularização fundiária urbana**. Consultor Jurídico, 17 jul. 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jul-17/felipe-maciel-marco-legal-impulsiona-regularizacao-fundiaria-urbana/>. Acesso em: 25 nov. 2025.

MALHEIROS, Rafael Taranto. **A Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: a regularização fundiária urbana como vetor de desenvolvimento econômico**. Rev. PGBC, v. 12, n. 2, dez. 2018. Disponível em: <https://revistapgbc.bcb.gov.br/revista/article/view/956/25>. Acesso em: 05 de abr. 2026.

MALLMANN, Letícia; TEIXEIRA, Rafael; MOURAD, José. **Georreferenciamento e regularização fundiária urbana**. Revista de Direito Urbanístico (IBDU), 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/911/670>. Acesso em: 05 abr. 2026.

OBERHERR, Rafael; WEYERMÜLLER, André. **Regularização fundiária e desenvolvimento sustentável**. Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul, 2023. Disponível em: <https://www.revistadomprs.org.br/index.php/amprs/article/view/294/175>. Acesso em: 05 abr. 2026.

OLIVEIRA, Carla; MAGALHÃES, João. **Regularização fundiária urbana e direito à moradia: uma análise contemporânea**. Editora Impacto, 2025. Disponível em: <https://periodicos.newsciencepubl.com/editoraimpacto/article/view/3838/5058>. Acesso em: 05 abr. 2026.

OUTEIRO, Gabriel Moraes; DIAS, Daniella Maria dos Santos; NASCIMENTO, Durbens Martins. **Direito à moradia e legitimação fundiária: uma visão constitucional da política de regularização fundiária urbana**. Revista do Direito Público, Londrina, v. 15, n. 3, p. 162-179, 2020. DOI: 10.5433/1980-511X.2020v15n3p162. Disponível em: https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/view/37395?utm_source. Acesso em: 05 abr. 2026.

PAGANI, Vitória Dal-Ri; CORREIA, Arícia Fernandes; FABIÃO, João Carlos; CHAGAS, Fernando Cerqueira. **Regularização urbanística e fundiária plena sustentável: análise da Lei n. 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, 2024. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/71442/53841>. Acesso em: 05 abr. 2026.

RAMOS, Ramos Hilario; MAZALO, João Viriato. **Metodologias de investigação científica: passos para elaboração de artigos científicos**. Rev. Nova Paideia - Revista Interdisciplinar em Educação e Pesquisa. Brasília/DF, v. 6, n. 2, p. 137-155, 2024. Disponível em: <https://ojs.novapaideia.org/index.php/RIEP/article/view/398>. Acesso em: 18 nov. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Regularização fundiária e direito à cidade**. Brasília: Ministério das Cidades, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/sQQY8fCrphp3yppttgB47Rq/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 25 nov. 2025.

SABINO, Jamilson Lisboa. **Super manual de regularização fundiária urbana**. Brasil: Editora Dialética, 2025. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/Super_Manual_de_Regulariza%C3%A7%C3%A3o_Fundi%C3%A1ria/L8o-EQAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1. Acesso em: 25 nov. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2025. Disponível em: <https://juspodivmdigital.com.br/cdn/pdf/JMA0080-Degustacao.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2025.