

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PAMPA
CAMPUS SÃO BORJA
GRADUAÇÃO EM DIREITO

JEFERSON HENRIQUE ALVES MOREIRA DA SILVA

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À MORADIA: ANÁLISE A
PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**

São Borja (RS)
2025

JEFERSON HENRIQUE ALVES MOREIRA DA SILVA

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À MORADIA: ANÁLISE A
PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Federal do Pampa, na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Professor Prof. Dr. Airton
Guilherme Berger Filho

**São Borja (RS)
2025**

S586r	<p>Silva, Jeferson Henrique Alves Moreira da A Regularização Fundiária e o Direito à Moradia: Análise a partir da Lei Nº 13.465/2017. / Jeferson Henrique Alves Moreira da Silva. 33 p.</p> <p>Trabalho de Conclusão de Curso(Graduação)-- Universidade Federal do Pampa, DIREITO, 2025. "Orientação: Airton Guilherme Berger Filho".</p> <p>1. Regularização Fundiária. 2. Direito à Moradia. I. Título.</p>
-------	---

JEFERSON HENRIQUE ALVES MOREIRA DA SILVA


**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À MORADIA: ANÁLISE A
PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Direito da Universidade Federal do
Pampa, na disciplina de Trabalho de Conclusão
de Curso II, como requisito parcial para
obtenção do Título de Bacharel em Direito.


Área de concentração:

Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado em:


01/07/2025. Banca examinadora:

Documento assinado digitalmente
 **AIRTON GUILHERME BERGER FILHO**
Data: 08/07/2025 18:51:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Airton Guilherme Berger Filho
Orientador
UNIPAMPA

Documento assinado digitalmente
 **ALINE FAGUNDES DOS SANTOS**
Data: 09/07/2025 10:38:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Aline Fagundes dos Santos
UNIPAMPA

Documento assinado digitalmente
 **THIAGO DA SILVA SAMPAIO**
Data: 09/07/2025 16:53:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Thiago da Silva Sampaio
UNIPAMPA

AGRADECIMENTOS

A jornada até aqui não foi fácil, mas foi repleta de aprendizados, desafios superados e, principalmente, de pessoas especiais que contribuíram significativamente para que este trabalho se tornasse realidade.

Agradeço primeiramente a **Deus**, por ter sido meu alicerce durante toda essa caminhada. Foi pela fé e pela força que Dele recebi que consegui enfrentar os desafios e chegar até aqui.

Com gratidão no coração, agradeço ao senhor **Orlando Pletsch**, verdadeiro exemplo de generosidade e sabedoria, e também à memória de sua falecida esposa, Dona **Maria Helena**, que junto à família Pletsch, sempre me acolheram com carinho e apoio incondicional. Seu incentivo e presença em minha vida foram fundamentais para que este sonho se tornasse possível.

Aos meus queridos amigos e colegas **Roque, Pricilla e Magda**, com quem compartilhei tantos momentos de aprendizado e crescimento ao longo desses anos e que em breve serão meus colegas de profissão, deixo meu sincero agradecimento pela amizade, incentivo e companheirismo ao longo dessa jornada. Dividir essa etapa com vocês tornou tudo mais leve e significativo

Agradeço também ao meu orientador, o Prof. Dr. **Airton**, por toda orientação, paciência e dedicação durante o desenvolvimento deste trabalho, também agradeço a Profa. Dra. **Aline Fagundes** e o Prof. Dr. **Thiago Sampaio** que integraram minha banca, agradeço-lhes por todas as contribuições que deram ao meu desenvolvimento acadêmico. Estendo aos meus colegas de curso, em especial ao **Daniel** e a **Mariely** como representantes da turma,

Não poderia deixar de agradecer aos meus colegas de trabalho da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMDS)**, em especial a **Cris**, a **Iriane**, e a **Lidiane**, pelo apoio constante, compreensão e incentivo nos momentos em que mais precisei conciliar minhas responsabilidades profissionais com os estudos.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste trabalho e para minha formação, minha mais profunda gratidão.

RESUMO

A regularização fundiária urbana é um importante instrumento jurídico e social que visa integrar áreas informais ao ordenamento territorial das cidades, garantindo segurança jurídica aos ocupantes e promovendo o direito à moradia digna. No Brasil, a moradia é reconhecida como um direito fundamental previsto na Constituição Federal, sendo essencial para o exercício pleno da cidadania. Nesse contexto, a regularização fundiária aparece como uma estratégia capaz de enfrentar a histórica exclusão social e a precariedade habitacional em diversas regiões urbanas. Este estudo tem como objetivo analisar a contribuição da regularização fundiária como instrumento de efetivação do direito à moradia no Brasil, avaliando suas limitações e possibilidades no contexto atual. Trata-se de pesquisa qualitativa, através de uma metodologia de revisão bibliográfica, de método hipotético dedutivo, com base em legislações, documentos oficiais e produções acadêmicas sobre o tema. Conclui-se que, embora a regularização fundiária represente um avanço na promoção da moradia digna, sua efetividade depende da articulação entre Estado, sociedade civil e políticas públicas comprometidas com a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

Palavras-chave: Regularização Fundiária. Moradia. Direito. Inclusão. Urbanização.

ABSTRACT

Urban land regularization is an important legal and social instrument that aims to integrate informal areas into the territorial planning of cities, guaranteeing legal security to occupants and promoting the right to decent housing. In Brazil, housing is recognized as a fundamental right provided for in the Federal Constitution, and is essential for the full exercise of citizenship. In this context, land regularization appears as a strategy capable of addressing the historical social exclusion and precarious housing in several urban regions. This is qualitative research, using a bibliographic review methodology, a hypothetical-deductive method, based on legislation, official documents and academic productions on the subject. The research uses the methodology of bibliographic review, based on legislation, official documents and academic productions on the subject. It is concluded that, although land regularization represents an advance in the promotion of decent housing, its effectiveness depends on the articulation between the State, civil society and public policies committed to social inclusion and sustainable urban development.

Keywords: Land Regularization. Housing. Law. Inclusion. Urbanization.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 O DIREITO À MORADIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	11
2.1 Evolução histórica e conceito do direito à moradia	12
2.2 O direito à moradia na Constituição Federal e em legislações infraconstitucionais	14
3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL	16
3.1 Conceitos e princípios da regularização fundiária	17
3.1.1 Etapas Procedimentais da Regularização Fundiária Urbana	19
3.2 A Lei nº 13.465/2017 e suas implicações na política urbana	20
4 DESAFIOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	23
4.1 Barreiras administrativas, jurídicas e sociais	23
4.2 O papel do poder público e da participação comunitária no processo de regularização	26
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	28
REFERÊNCIAS	30

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana, conforme dispõe o art. 9º da Lei 13.465/2017, é um processo jurídico, urbanístico, ambiental e social que visa legitimar a posse e a propriedade de terrenos ocupados irregularmente, com o objetivo de promover a inclusão social e garantir o acesso à moradia digna. No contexto brasileiro, essa prática assume papel relevante diante do elevado número de assentamentos informais que surgiram em função da urbanização acelerada e da ausência de políticas públicas eficazes de habitação. A regularização, portanto, busca corrigir distorções históricas no uso e ocupação do solo urbano, integrando essas áreas à cidade formal e assegurando direitos fundamentais aos seus ocupantes.

O direito à moradia está previsto na Constituição Federal como um direito social essencial à dignidade da pessoa humana. Entretanto, a realidade mostra que milhões de brasileiros vivem em moradias precárias, sem acesso a serviços públicos básicos e sob constante ameaça de remoção. É nesse cenário que a regularização fundiária se torna um mecanismo relevante para transformar essas áreas, promovendo melhorias estruturais e garantindo a permanência legal das famílias em seus lares. Ao assegurar a titularidade da terra, o Estado contribui para o fortalecimento da cidadania e a redução das desigualdades sociais.

A Lei nº 13.465/2017 representa um marco importante na regulamentação da regularização fundiária urbana e rural, pois sistematiza procedimentos e estabelece critérios para a identificação e classificação das ocupações irregulares. A norma também introduz o conceito de Reurb, que pode ser dividida em duas modalidades: Reurb-S (social) e Reurb-E (específica), cada uma voltada a diferentes perfis de ocupação. A legislação busca, assim, promover segurança jurídica aos moradores e permitir o acesso a serviços públicos e infraestrutura urbana, como saneamento, energia elétrica, pavimentação e transporte.

Apesar dos avanços legais, diversos desafios ainda se impõem à efetivação da regularização fundiária no Brasil. Entre os principais entraves estão a morosidade dos processos administrativos, a carência de recursos financeiros e técnicos dos municípios, a complexidade na definição de titularidades e os conflitos fundiários. Soma-se a isso a resistência de determinados grupos sociais à integração das áreas

irregulares à cidade formal, o que perpetua a exclusão espacial e social de populações mais vulneráveis.

Outro aspecto que merece destaque é a necessidade de articulação entre diferentes níveis de governo e órgãos envolvidos no processo. A regularização fundiária exige uma atuação coordenada entre prefeituras, estados, União e instituições de registro imobiliário, além da participação ativa das comunidades beneficiadas. A transparência dos processos e o diálogo com a sociedade civil são fundamentais para garantir a legitimidade das ações e a efetividade das medidas adotadas, evitando novos ciclos de ocupações informais.

Destaca-se que a regularização fundiária deve ser compreendida como parte de uma política urbana mais ampla, que inclua planejamento territorial, habitação social e garantia de acesso à infraestrutura e aos serviços públicos. Apenas dessa forma será possível assegurar que o direito à moradia transcenda o reconhecimento jurídico da posse e se traduza em condições reais de vida digna. A efetivação desse direito passa, assim, pela superação de desafios históricos e pela construção de políticas públicas voltadas à justiça social e à inclusão urbana.

Como questão norteadora do estudo, busca-se responder: de que modo a regularização fundiária urbana pode servir como instrumento de efetivação do direito à moradia no Brasil e quais os desafios mais significativos para essa efetivação?

O estudo se justifica diante da relevância social do direito à moradia e da persistente desigualdade no acesso a esse direito no Brasil. A expansão desordenada das cidades, aliada à falta de políticas habitacionais eficientes, resultou em ocupações irregulares e situações de vulnerabilidade habitacional que ainda persistem em muitas regiões urbanas. A regularização fundiária surge, portanto, como uma resposta concreta e necessária para garantir segurança jurídica, inclusão social e melhorias na qualidade de vida das populações afetadas.

O objetivo do estudo é analisar a contribuição da regularização fundiária como instrumento de efetivação do direito à moradia no Brasil, avaliando suas limitações e possibilidades no contexto atual. Busca-se compreender como as políticas públicas voltadas à regularização têm sido aplicadas, de que forma impactam a vida das comunidades beneficiadas e quais obstáculos ainda precisam ser enfrentados para garantir que a moradia digna deixe de ser apenas uma promessa constitucional e se concretize como realidade para milhões de brasileiros.

A metodologia do estudo foi fundamentada em uma abordagem qualitativa, de método hipotético-dedutivo, com o objetivo de compreender, a partir de diferentes perspectivas teóricas e legais, como a regularização fundiária contribui para a efetivação do direito à moradia no Brasil. A pesquisa foi realizada por meio de revisão bibliográfica, utilizando como base artigos acadêmicos, legislações pertinentes, documentos institucionais e publicações especializadas. O levantamento de materiais foi conduzido principalmente nas plataformas Google Acadêmico e SciELO, priorizando conteúdos relevantes que tratassem do tema de forma crítica e atualizada.

As palavras-chave utilizadas na busca foram: “Regularização Fundiária”, “Direito à Moradia”, “Política Urbana”, “Inclusão Social” e “Segurança Jurídica”. Foram selecionados artigos e publicações disponíveis entre os anos de 2015 e 2024, de modo a garantir uma análise atual e coerente com os avanços legislativos e desafios enfrentados no período. A escolha dos materiais teve como critério a pertinência com os objetivos da pesquisa, permitindo traçar um panorama geral sobre a temática e refletir sobre os entraves e as possibilidades da regularização fundiária como política pública efetiva.

2 O DIREITO À MORADIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O direito à moradia é reconhecido como um direito social no ordenamento jurídico brasileiro, consolidado pela Constituição Federal de 1988, que estabelece a moradia digna como um dos fundamentos essenciais para a promoção da cidadania e da dignidade da pessoa humana. Além disso, esse direito é complementado por diversas legislações infraconstitucionais e políticas públicas que visam garantir o acesso à habitação adequada, principalmente para populações em situação de vulnerabilidade. A moradia é entendida não apenas como abrigo físico, mas como um espaço integrado à cidade, com acesso a infraestrutura, serviços públicos e oportunidades de desenvolvimento social. A efetivação desse direito depende da atuação conjunta do poder público e da sociedade civil, em busca de políticas urbanas inclusivas e sustentáveis.

2.1 Evolução histórica e conceito do direito à moradia

O direito à moradia no Brasil é resultado de uma longa trajetória histórica marcada por lutas sociais, transformações urbanas e mudanças no entendimento jurídico sobre o papel do Estado na promoção de condições dignas de habitação. Desde o início do processo de urbanização acelerada, as desigualdades sociais produziram um cenário em que grande parte da população foi empurrada para ocupações irregulares e moradias precárias. A Constituição Federal de 1988 representou um marco ao reconhecer a moradia como um direito social, consolidando sua importância no conjunto dos direitos fundamentais.

De acordo com Darde (2018, p. 23), o reconhecimento da moradia como direito fundamental pressupõe que o Estado tem a obrigação de garantir o acesso à habitação como parte do mínimo existencial necessário à dignidade humana. A autora aponta que o conceito de moradia não deve ser limitado ao abrigo físico, mas compreendido como o direito de viver em um espaço seguro, com infraestrutura básica, integração urbana e acesso a serviços públicos. Esse entendimento contribui para ampliar a visão sobre o que representa uma moradia digna dentro do contexto constitucional brasileiro.

Segundo Siqueira e Souza (2024, p. 633), o direito à moradia pode ser classificado como um direito da personalidade, dada a sua relação direta com a dignidade, a privacidade e a integridade física e psíquica do indivíduo. Os autores ressaltam que, ao proteger a moradia, o ordenamento jurídico protege também o espaço onde se desenvolvem os vínculos afetivos, familiares e sociais do sujeito. Essa perspectiva amplia a compreensão sobre o papel da moradia como bem essencial à realização da pessoa no meio social.

O processo histórico de valorização da moradia no Brasil passou também por marcos legais importantes, como o Estatuto da Cidade, em 2001, que estabeleceu diretrizes para a política urbana e reconheceu o direito à cidade como parte integrante da garantia da moradia. Conforme Muniz e Silva (2017, p. 28), a legislação urbanística brasileira tem buscado corrigir desigualdades históricas através da regularização fundiária e da inclusão social de comunidades marginalizadas. As autoras destacam que o ordenamento jurídico tem evoluído no

sentido de reconhecer a função social da propriedade como instrumento de justiça social.

Outro aspecto relevante é a influência dos tratados, declarações e recomendações internacionais no fortalecimento do direito à moradia no Brasil. Conforme apontam Calixto e Dias (2015, p. 293), os compromissos assumidos pelo país em fóruns como a Organização das Nações Unidas (ONU) e a Organização dos Estados Americanos (OEA) contribuíram para a formulação de políticas públicas voltadas à habitação adequada. Esses instrumentos, embora em sua maioria classificados como *soft law*, estabelecem diretrizes, princípios e objetivos que orientam os Estados na construção de políticas de promoção dos direitos humanos, incluindo o direito à moradia.

A maioria dos textos internacionais sobre o tema, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, e as recomendações da ONU-Habitat, não cria obrigações jurídicas vinculantes, mas amplia a cooperação política, econômica e científica entre os países. Dentro desse contexto, entende-se que o direito à moradia adequada vai além da simples titularidade do imóvel, abrangendo também a segurança na posse, o acesso a serviços públicos essenciais, a localização apropriada e a acessibilidade, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo direito internacional.

Ainda segundo Muniz e Silva (2017, p. 29), a ausência de políticas públicas estruturadas e a precariedade dos instrumentos de planejamento urbano são entraves significativos para a concretização do direito à moradia. Siqueira e Souza (2024) também enfatizam a importância da segurança jurídica na garantia do direito à moradia. Os autores argumentam que, sem a formalização da posse ou da propriedade, os ocupantes de áreas informais permanecem vulneráveis a remoções, despejos e violações de seus direitos.

A história do direito à moradia no Brasil revela um caminho de avanços legais e desafios práticos. Ao ser inserido no rol dos direitos sociais, esse direito passou a ocupar uma posição central no debate sobre justiça social, cidadania e inclusão urbana. A sua efetivação, no entanto, ainda depende de ações coordenadas do poder público, da sociedade civil e do reconhecimento da moradia como base essencial para o pleno desenvolvimento humano.

2.2 O direito à moradia na Constituição Federal e em legislações infraconstitucionais

O direito à moradia está entre os direitos sociais fundamentais garantidos pela Constituição Federal de 1988, sendo um dos pilares da dignidade da pessoa humana. Sua presença no texto constitucional representa um avanço importante no reconhecimento das necessidades básicas do cidadão e na responsabilidade do Estado em garantir condições mínimas de habitação. A moradia adequada é entendida como um direito essencial para o desenvolvimento humano, envolvendo não apenas a posse de um espaço físico, mas também o acesso a infraestrutura, segurança, mobilidade e serviços públicos.

De acordo com Darde (2018, p. 25), a inserção do direito à moradia no artigo 6º da Constituição Federal demonstra o compromisso do Estado brasileiro com a justiça social. A autora destaca que o reconhecimento desse direito como fundamental fortalece a sua exigibilidade jurídica, o que permite ao cidadão reivindicar políticas públicas que assegurem o acesso à habitação digna. Trata-se de um direito de defesa, mas também de prestação, já que exige atuação positiva do poder público para sua efetiva implementação.

Segundo Calixto e Dias (2015, p. 295-296), o direito à moradia não pode ser interpretado de forma isolada, pois está diretamente relacionado a outros direitos constitucionais, como o direito à cidade, à saúde, à segurança e à educação. Para os autores, a moradia adequada deve ser pensada como um espaço que garanta a estabilidade e o desenvolvimento das relações sociais e familiares. Eles ressaltam que, apesar do reconhecimento constitucional, ainda existem obstáculos significativos para a efetivação plena desse direito no cotidiano da população brasileira.

A legislação infraconstitucional também teve papel relevante na consolidação do direito à moradia no Brasil. O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei nº 10.257/2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição e estabelece diretrizes para a política urbana nacional. Essa norma fortalece a função social da propriedade e introduz instrumentos para promover a regularização fundiária e a inclusão social. A legislação busca integrar as áreas informais à cidade legal,

promovendo justiça urbana e garantindo direitos a populações tradicionalmente excluídas.

De acordo com Cunha (2021, p. 276), uma das contribuições mais importantes do Estatuto da Cidade é a possibilidade de reconhecer juridicamente o direito à moradia nas áreas ocupadas irregularmente. O autor aponta que instrumentos como o usucapião urbano coletivo e a concessão de uso especial para fins de moradia são mecanismos legais criados para enfrentar o déficit habitacional de forma inclusiva. Cunha defende que a legislação deve ser aplicada de forma articulada com políticas públicas que contemplem o planejamento urbano e o acesso à infraestrutura básica.

A Lei nº 13.465/2017 também representa um marco importante na legislação infraconstitucional ao tratar da regularização fundiária urbana e rural. Conforme Muniz e Silva (2017, p. 30), essa lei sistematizou os procedimentos para a titulação de áreas ocupadas informalmente, criando categorias específicas para os diferentes tipos de ocupações. As autoras afirmam que essa norma contribuiu para garantir segurança jurídica aos ocupantes e ampliar o acesso aos direitos básicos vinculados à moradia.

Segundo Calixto e Dias (2015, p. 297), diversos tratados internacionais ratificados pelo Brasil reforçam o compromisso do país com a proteção do direito à moradia. Entre os principais instrumentos, destacam-se a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948), que em seu artigo 25 reconhece o direito a um padrão de vida adequado, incluindo moradia, e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966), cujo artigo 11 reconhece expressamente o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si e sua família, incluindo alimentação, vestuário e habitação. Além disso, documentos como a Agenda Habitat (1996) e a Nova Agenda Urbana (2016), ambos promovidos pela ONU-Habitat, também estabeleceram diretrizes sobre a promoção do direito à moradia adequada.

A incorporação desses tratados e declarações ao ordenamento jurídico brasileiro, ainda que muitos possuam natureza de soft law, fortalece a proteção dos direitos fundamentais e amplia as possibilidades de reivindicação social. Embora nem todos esses instrumentos internacionais sejam juridicamente obrigatórios, eles servem como referências para a formulação de políticas públicas e para a

interpretação constitucional dos direitos sociais no Brasil, especialmente no que se refere ao direito à moradia digna.

O direito à moradia, portanto, é amparado por um conjunto robusto de normas constitucionais e infraconstitucionais que reconhecem sua importância na vida do cidadão. No entanto, sua efetivação ainda enfrenta desafios relacionados à aplicação prática dessas normas e à implementação de políticas públicas eficientes. O fortalecimento da legislação deve estar acompanhado de ações concretas que assegurem o acesso à moradia digna como elemento essencial para a cidadania e o bem-estar social.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL

A regularização fundiária urbana no Brasil é um processo complexo e multidisciplinar que busca legalizar assentamentos informais, assegurando aos ocupantes o direito à posse ou à propriedade, além de acesso a serviços públicos essenciais. Esse processo envolve aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, sendo regulamentado principalmente pela Lei nº 13.465/2017, que introduziu o conceito de Reurb (Regularização Fundiária Urbana), dividida nas modalidades social (Reurb-S) e específica (Reurb-E). A legislação visa promover segurança jurídica, inclusão social e melhoria nas condições de vida de milhões de brasileiros que vivem em áreas urbanas não formalizadas. A regularização fundiária é, portanto, uma ferramenta essencial para promover a justiça social e o desenvolvimento urbano sustentável, aproximando essas comunidades da cidade legal e formal.

3.1 Conceitos e princípios da regularização fundiária

A regularização fundiária urbana surge no Brasil como uma resposta às históricas desigualdades no acesso à terra e à moradia nas cidades. Trata-se de um instrumento jurídico, urbanístico, ambiental e social destinado a legalizar a posse de áreas ocupadas irregularmente, promovendo a integração dessas áreas ao tecido urbano formal e reconhecendo o direito de seus ocupantes à permanência digna. Essa prática representa não apenas a formalização de títulos, mas uma tentativa de

promover justiça social, segurança jurídica e acesso à infraestrutura urbana básica para populações historicamente excluídas dos processos de planejamento urbano.

De acordo com Malta e Correa (2018, p. 117), o conceito de regularização fundiária deve ser entendido a partir de uma perspectiva ampla, que vai além da titularidade formal da terra. As autoras destacam que a regularização envolve também a promoção de melhorias nas condições urbanas, ambientais e sociais das áreas informalmente ocupadas. O processo deve contemplar não apenas a entrega de títulos, mas a inclusão efetiva das famílias na cidade legal, garantindo o acesso a serviços públicos e à cidadania plena.

Segundo Vieira e Kempfer (2021, p. 145), a regularização fundiária é um instrumento com grande potencial para impulsionar o desenvolvimento sustentável, uma vez que promove o uso racional do solo urbano e valoriza a função social da propriedade. Os autores apontam que, ao reconhecer o direito à moradia e à cidade, a regularização atua como mecanismo de transformação da realidade urbana, contribuindo para a superação de desigualdades e a construção de espaços mais justos e equilibrados.

A Lei nº 13.465/2017 é considerada um marco na legislação brasileira sobre regularização fundiária. Conforme Marrara (2019, p. 03), essa norma trouxe inovações significativas ao instituir o procedimento da Reurb (Regularização Fundiária Urbana), que pode ser classificada em duas modalidades: Reurb-S (social) e Reurb-E (específica). A primeira é voltada às populações de baixa renda e visa garantir inclusão e dignidade, enquanto a segunda se aplica a núcleos urbanos ocupados por pessoas com maior capacidade financeira, organizando legalmente empreendimentos ou loteamentos irregulares.

Vieira e Kempfer (2021, p. 146) ressaltam que um dos princípios fundamentais da regularização fundiária é o da função social da propriedade, que prioriza o bem coletivo em detrimento do uso exclusivamente econômico da terra. Para os autores, a propriedade que não cumpre essa função perde sua legitimidade e deve ser objeto de intervenção estatal para garantir sua adequada utilização. A regularização, nesse sentido, aparece como instrumento de reequilíbrio, promovendo o acesso justo à terra urbana.

Segundo Malta e Correa (2018, p. 121), a atuação do Estado na regularização deve considerar os aspectos históricos e sociais das ocupações irregulares, muitas

vezes formadas como resposta à ausência de políticas públicas de habitação. As autoras alertam que a criminalização das ocupações não reconhece os fatores estruturais que levam milhares de famílias a buscarem alternativas informais de moradia. A regularização, portanto, deve ser compreendida como reconhecimento dos direitos dessas populações e como reparação de uma exclusão social prolongada.

De acordo com Alfonsin et al. (2019, p. 89), há um risco crescente de a regularização fundiária perder seu caráter social e passar a ser dominada por uma lógica economicista, que prioriza a valorização imobiliária em detrimento da inclusão social. Os autores criticam os efeitos da Lei nº 13.465/2017, destacando que sua aplicação pode favorecer a mercantilização da terra urbana e o enfraquecimento do princípio da função social, caso não haja uma orientação clara voltada ao interesse público.

Marrara (2019, p. 05) observa que o processo administrativo de regularização fundiária precisa ser transparente, célere e acessível, especialmente nas modalidades voltadas à população de baixa renda. Ele defende que a simplificação dos procedimentos é fundamental para tornar o processo viável, principalmente nos municípios de pequeno e médio porte que enfrentam dificuldades técnicas e operacionais para conduzir a Reurb. O autor reforça que a regularização só terá efeito real se vier acompanhada de políticas urbanas integradas.

Segundo Vieira e Kempfer (2021, p. 151), os impactos positivos da regularização fundiária vão além da segurança jurídica. Eles abrangem também o fortalecimento do vínculo social, a valorização do espaço urbano e o estímulo à participação cidadã. Quando bem conduzida, a regularização contribui para o sentimento de pertencimento dos moradores e para a construção de comunidades mais estruturadas, o que reforça o compromisso com a conservação do espaço público e o respeito à coletividade.

A regularização fundiária urbana no Brasil representa um campo estratégico para o enfrentamento das desigualdades e a promoção do direito à cidade. Ao reconhecer as ocupações informais como parte legítima da realidade urbana, esse processo contribui para transformar as cidades em espaços mais inclusivos e humanos. Sua eficácia, no entanto, depende da adoção de princípios orientados

pela justiça social, da atuação transparente do poder público e da valorização da dignidade dos cidadãos beneficiados.

3.1.1 Etapas Procedimentais da Regularização Fundiária Urbana

O procedimento da regularização fundiária urbana representa uma sequência estruturada de atos administrativos destinados à formalização jurídica de núcleos urbanos informais. Trata-se de um processo que demanda planejamento, articulação institucional e cumprimento de requisitos legais definidos na Lei nº 13.465/2017, tendo como finalidade a promoção da justiça social e a integração de áreas ocupadas irregularmente ao espaço urbano legal. A condução adequada dessas etapas é fundamental para assegurar segurança jurídica aos ocupantes e garantir o acesso pleno à cidadania por meio do reconhecimento do direito à moradia.

De acordo com Araujo e Miyabara (2021, p. 188), o procedimento de regularização deve ser iniciado a partir da identificação do núcleo urbano informal, o que implica o reconhecimento da ocupação como consolidada e merecedora de tratamento legal adequado. Após essa identificação, cabe ao poder público a elaboração de um projeto de regularização, o qual deve contemplar aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e jurídicos. Esse projeto precisa estar alinhado à função social da propriedade e às diretrizes de ordenamento territorial do município, de modo a compatibilizar os interesses coletivos com a preservação ambiental e a promoção da dignidade da pessoa humana.

Segundo Oliveira (2022, p. 33), a elaboração do projeto é seguida pela instauração do processo administrativo de regularização, no qual deve ser anexada a documentação necessária, incluindo estudos técnicos, plantas do perímetro da área, laudos ambientais e a listagem dos ocupantes. A análise desses documentos é essencial para definir a modalidade da regularização — se Reurb-S (de interesse social) ou Reurb-E (de interesse específico) — e orientar os demais atos do procedimento. O autor destaca que a fase instrutória exige rigor técnico, transparência e participação da comunidade, garantindo a legitimidade do processo e a sua efetividade.

Talamoni (2025, p. e-5495) enfatiza que a composição da listagem de ocupantes é um dos momentos mais sensíveis do procedimento, pois define os

beneficiários da regularização e a quem serão atribuídos os títulos de legitimação fundiária. Essa etapa deve observar critérios objetivos, com base na realidade socioeconômica das famílias e na ocupação efetiva da área. O autor ressalta que o processo deve ser conduzido com atenção à inclusão social, evitando fraudes, exclusões indevidas ou favorecimento de interesses particulares. A participação popular e o controle social são instrumentos fundamentais para conferir transparência e justiça à listagem.

Ainda segundo Oliveira (2022, p. 45), após a instrução e a publicação dos atos administrativos, o processo segue para o registro das decisões no cartório de registro de imóveis, momento que representa a consolidação da regularização fundiária. A legitimação fundiária, instrumento criado pela Lei nº 13.465/2017, possibilita a conversão da posse em propriedade, desde que preenchidos os requisitos legais. Com isso, os beneficiários passam a ter o título registrado, o que garante a segurança jurídica da moradia, viabiliza acesso a financiamentos e valoriza o território social e economicamente, contribuindo para a redução das desigualdades urbanas.

A organização clara das etapas procedimentais e o cumprimento responsável de cada fase reforçam o papel da regularização fundiária como política pública voltada à inclusão, à cidadania e ao desenvolvimento urbano sustentável. O êxito do procedimento depende da competência técnica do poder público, da transparência institucional e do reconhecimento da moradia como direito essencial à vida digna nas cidades brasileiras.

3.2 A Lei nº 13.465/2017 e suas implicações na política urbana

A Lei nº 13.465/2017 representou um marco importante para a política urbana brasileira ao estabelecer um novo regime jurídico para a regularização fundiária urbana e rural. Seu objetivo central é simplificar e acelerar os procedimentos de regularização, especialmente em áreas ocupadas por populações de baixa renda, promovendo a inclusão social e a segurança jurídica. Essa legislação trouxe mudanças significativas na forma como o Estado brasileiro lida com os conflitos fundiários e com os territórios urbanos informais, exigindo novas abordagens por parte do poder público e da sociedade civil.

De acordo com Marrara (2019, p. 07), a lei inovou ao instituir a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) como um procedimento administrativo com duas modalidades: Reurb-S (de interesse social) e Reurb-E (de interesse específico). Essa distinção permite tratar de forma diferenciada os núcleos informais ocupados por famílias de baixa renda e aqueles com fins econômicos. Para o autor, essa flexibilização contribui para a eficiência do processo, mas exige critérios claros para garantir que os objetivos sociais da regularização não sejam substituídos por interesses privados.

Segundo Vieira, Correia e Farias (2024, p. 89), a Lei nº 13.465/2017 também se apresenta como um mecanismo de gestão de conflitos fundiários, ao proporcionar soluções administrativas para situações historicamente tratadas apenas pela via judicial. Os autores destacam que a lei facilita a titulação dos ocupantes, promove a mediação entre diferentes interesses e contribui para a pacificação social nas cidades. No entanto, afirmam que a efetividade da norma depende da atuação qualificada dos entes federativos e da garantia de recursos para sua implementação.

Ribeiro (2017, p. 06) chama atenção para o risco de a lei reforçar uma lógica de mercado, na qual o valor da terra e da propriedade se sobrepõe ao direito à cidade. A autora aponta que, ao permitir a regularização de empreendimentos imobiliários com origem irregular, a legislação pode abrir espaço para a legalização de práticas fundiárias que favorecem o lucro em detrimento da função social da terra. Esse cenário representa um desafio para a política urbana, que deve equilibrar os interesses econômicos com a garantia de direitos fundamentais.

Segundo Alfonsin et al. (2019, p. 92), a Lei nº 13.465/2017 marca uma inflexão na política de regularização fundiária no Brasil, deslocando o foco da função social da propriedade para a sua função econômica. Para os autores, essa mudança impacta diretamente o direito à cidade, uma vez que pode fragilizar o compromisso com a inclusão social e com a proteção dos territórios populares. Eles alertam para o risco de mercantilização das áreas urbanas regularizadas, o que pode gerar processos de valorização e expulsão das populações mais vulneráveis.

Vieira, Correia e Farias (2024, p. 94) ressaltam, por outro lado, que a nova lei também representa uma oportunidade para ampliar o acesso à moradia formalizada e estruturada. Os autores defendem que, se aplicada com responsabilidade social, a Reurb pode consolidar o direito à moradia e contribuir para a construção de cidades

mais justas e integradas. Para isso, é fundamental que as políticas públicas sejam guiadas por critérios de equidade, participação comunitária e planejamento urbano sustentável.

De acordo com Marrara (2019, p. 08), a centralização do processo de regularização na esfera administrativa traz agilidade, mas também exige mecanismos de controle e transparência. O autor argumenta que, sem a devida fiscalização, há o risco de desvirtuamento dos objetivos da lei, favorecendo interesses particulares. Ele defende a necessidade de capacitação dos gestores públicos e da participação ativa da sociedade civil na fiscalização e acompanhamento dos processos de Reurb.

Ribeiro (2017, p. 05) também destaca a tensão existente entre os interesses financeiros e os objetivos sociais da regularização fundiária. Para a autora, o desafio está em construir uma política urbana que considere os limites da lógica de mercado e fortaleça a presença do Estado nas áreas historicamente negligenciadas. A regularização não pode ser apenas um instrumento de valorização imobiliária, mas deve atuar como uma política de justiça social e territorial.

Segundo Alfonsin et al. (2019, p. 93), é necessário resgatar o sentido original da regularização fundiária como política de inclusão, considerando os direitos dos moradores e a construção de um espaço urbano mais democrático. Os autores defendem que o direito à cidade deve orientar todas as etapas do processo, desde a identificação dos núcleos até a entrega dos títulos, garantindo não apenas a permanência, mas também a qualidade de vida nas áreas regularizadas.

A Lei nº 13.465/2017 trouxe avanços normativos e novas possibilidades para a gestão urbana, mas também impôs desafios complexos à política de regularização fundiária no Brasil. Sua eficácia dependerá da forma como será aplicada nos diferentes contextos locais, do compromisso dos gestores públicos com a função social da terra e da capacidade da sociedade de reivindicar seus direitos frente à expansão da lógica mercantil sobre os territórios populares.

4 DESAFIOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A implementação da regularização fundiária no Brasil enfrenta diversos desafios que comprometem sua efetividade. Entre os principais obstáculos estão a

burocracia excessiva, a falta de recursos financeiros e técnicos por parte dos municípios, a carência de planejamento urbano integrado e a dificuldade em articular diferentes esferas de governo. Além disso, há entraves jurídicos relacionados à definição de titularidades e à resolução de conflitos fundiários, que tornam o processo lento e complexo. A ausência de diálogo com as comunidades envolvidas e a resistência de alguns setores da sociedade à inclusão das áreas informais também dificultam a execução das políticas públicas. Para que a regularização fundiária alcance seus objetivos, é fundamental superar essas barreiras e adotar uma abordagem participativa, transparente e comprometida com a inclusão social.

4.1 Barreiras administrativas, jurídicas e sociais

A implementação da regularização fundiária urbana no Brasil enfrenta desafios diversos que vão muito além das questões legais. A complexidade do processo se revela em entraves administrativos, jurídicos e sociais que impactam diretamente na efetividade das políticas públicas voltadas à inclusão urbana e ao acesso ao direito à moradia. Esses obstáculos se manifestam de formas distintas em cada território, exigindo soluções articuladas e contextualizadas para garantir que a regularização alcance quem mais precisa dela.

De acordo com Medeiros et al. (2022, p. 16), as barreiras administrativas estão entre as mais recorrentes na prática da regularização fundiária. Falta de estrutura técnica, escassez de profissionais capacitados e ausência de planejamento urbano integrado comprometem o andamento dos processos. Os autores apontam que muitos municípios não possuem equipes especializadas ou ferramentas adequadas para lidar com os procedimentos da Reurb, o que provoca lentidão e insegurança jurídica para as famílias que aguardam a titulação.

Segundo Di Pietro (2021, p. 112), o processo administrativo exige a observância de princípios como legalidade, eficiência e interesse público. No entanto, a ineficiência das administrações públicas, somada à falta de articulação entre os diversos órgãos envolvidos, prejudica a condução célere e transparente dos processos de regularização. A autora enfatiza que a desorganização administrativa pode resultar em vícios processuais, tornando o procedimento vulnerável a contestações judiciais e a paralisações.

Como exemplo comparativo, Provin (2023, p. 10) destaca que, no que se refere ao contexto do Amazonas, os desafios ganham contornos ainda mais complexos em razão das especificidades geográficas e culturais da região. Ele aponta que o acesso às comunidades, as dificuldades de levantamento topográfico e a fragilidade da governança local tornam a implementação da regularização fundiária ainda mais lenta e desigual. A ausência de uma política fundiária contínua e estruturada faz com que muitas iniciativas se limitem a ações pontuais e desarticuladas.

Destaca-se que a menção ao contexto do Amazonas se justifica pela relevância de analisar como as particularidades regionais impactam a implementação da regularização fundiária no Brasil. O estado do Amazonas, com sua vasta extensão territorial, características geográficas específicas e diversidade sociocultural, exemplifica de maneira expressiva os desafios enfrentados em regiões afastadas dos grandes centros urbanos. Ao abordar o caso do Amazonas, o estudo amplia a compreensão de que a efetivação da regularização fundiária não é homogênea em todo o país, sendo profundamente influenciada pelas condições locais, como dificuldades de acesso, carência de infraestrutura e fragilidade institucional. Essa perspectiva regional permite reconhecer a necessidade de políticas diferenciadas e adaptadas às realidades de cada território.

Os entraves jurídicos também representam um grande desafio, especialmente em relação à comprovação da posse, à sobreposição de registros e à insegurança documental. Segundo Silva (2020, p. 101), o ordenamento jurídico brasileiro ainda carece de instrumentos mais acessíveis e simplificados para lidar com a diversidade de situações fundiárias urbanas. A burocracia excessiva e a rigidez de alguns critérios legais tornam o processo de regularização excludente para grande parte das populações vulneráveis.

Zamoner (2018, p. 21) ressalta que a Defensoria Pública, mesmo desempenhando um papel essencial na promoção da regularização fundiária de interesse social, enfrenta limitações estruturais e jurídicas em sua atuação. A autora observa que, frequentemente, faltam instrumentos legais eficazes para garantir a permanência dos ocupantes em áreas com litígios complexos. Isso reflete um sistema que ainda privilegia a propriedade formal em detrimento do direito à moradia, especialmente nas áreas mais pobres e periféricas.

Segundo Rolnik (2015, p. 134), a lógica financeira que domina a produção do espaço urbano no Brasil representa um dos maiores obstáculos à efetivação da regularização fundiária. A autora afirma que o avanço do capital imobiliário sobre as cidades gera pressões para a expulsão de comunidades tradicionais e populações de baixa renda, mesmo em processos que visam a titulação. Ela denuncia que, ao invés de promover inclusão, a regularização pode acabar servindo como mecanismo de valorização fundiária e substituição social, caso não seja acompanhada de garantias de permanência.

Medeiros et al. (2022, p. 28) também enfatizam os desafios sociais que envolvem a regularização fundiária, como a falta de informação das comunidades sobre seus direitos, o medo da remoção e a desconfiança em relação às instituições públicas. A ausência de participação popular efetiva nos processos compromete a legitimidade das ações e reduz o impacto positivo que a regularização pode gerar na vida das pessoas. A comunicação transparente e o envolvimento direto das comunidades são apontados como elementos indispensáveis.

Segundo Provin (2023, p. 15-16), a falta de coordenação entre os entes federativos e a carência de políticas públicas intersetoriais contribuem para a fragmentação dos esforços de regularização. Ele argumenta que a regularização fundiária não pode ser vista como um fim em si mesma, mas como parte de uma política urbana mais ampla, que envolva acesso à infraestrutura, serviços públicos e oportunidades de desenvolvimento. Sem esse olhar integral, o simples título de propriedade pode não garantir melhorias reais na qualidade de vida.

Apesar dos avanços legislativos e das boas práticas existentes em algumas localidades, a implementação da regularização fundiária urbana no Brasil ainda é um grande desafio. Superar as barreiras administrativas, jurídicas e sociais exige compromisso político, investimento público e uma abordagem participativa e humanizada. O direito à moradia não se realiza apenas com a entrega de um título, mas com a construção de cidades mais justas, acessíveis e acolhedoras para todos.

4.2 O papel do poder público e da participação comunitária no processo de regularização

A implementação eficaz da regularização fundiária urbana depende diretamente do envolvimento ativo do poder público e da participação das comunidades envolvidas. Garantir o direito à moradia e à cidade passa não apenas por dispositivos legais e técnicos, mas por um processo político que reconheça os moradores como sujeitos de direito e promova ações coordenadas entre Estado e sociedade. Essa articulação é fundamental para que as políticas de regularização deixem de ser apenas formais e se tornem instrumentos reais de inclusão social e transformação urbana.

De acordo com Medeiros et al. (2022, p. 29), o poder público desempenha papel central no processo de regularização, sendo responsável pela condução dos procedimentos administrativos, pela articulação entre os diferentes setores governamentais e pela oferta de infraestrutura e serviços urbanos básicos. Os autores destacam que, sem o comprometimento das gestões municipais, estaduais e federais, a regularização tende a ser ineficaz ou parcial, limitando-se a ações pontuais que não enfrentam os problemas estruturais das ocupações irregulares.

Segundo Di Pietro (2021, p. 128), a Administração Pública deve atuar com base nos princípios da legalidade, eficiência, moralidade e participação, especialmente em políticas públicas de impacto social como a regularização fundiária. A autora aponta que a ausência de planejamento, a descontinuidade administrativa e a falta de transparência comprometem a legitimidade das ações e dificultam a construção de soluções sustentáveis. A boa governança é, portanto, indispensável para que os processos tenham continuidade e efetividade.

Provin (2023, p. 22) enfatiza que um dos maiores desafios enfrentados pelo poder público está na limitação orçamentária e técnica dos municípios, sobretudo nos contextos mais afastados e vulneráveis, como na região amazônica. Ele afirma que a falta de profissionais qualificados, tecnologias adequadas e recursos financeiros impactam diretamente na capacidade de conduzir processos de regularização com qualidade. Para o autor, é necessário criar redes de cooperação entre entes federativos e fortalecer os órgãos responsáveis por essas políticas.

A participação comunitária, por sua vez, é essencial para garantir que o processo de regularização fundiária seja conduzido de forma legítima e democrática. Segundo Zamoner (2018, p. 18), a escuta ativa das comunidades e a valorização do conhecimento dos moradores sobre o território são fundamentais para a construção

de soluções justas. A autora destaca que a ausência de participação popular enfraquece os processos e contribui para a desconfiança nas instituições públicas, o que pode levar ao fracasso das iniciativas.

De acordo com Silva (2020, p. 107), o direito urbanístico brasileiro reconhece o princípio da gestão democrática da cidade, que deve orientar todas as etapas da regularização fundiária. O autor defende que os moradores sejam protagonistas do processo, participando de decisões sobre o uso e a ocupação do solo, as formas de titulação e as prioridades de infraestrutura. Esse protagonismo comunitário fortalece a cidadania e garante maior aderência às políticas implementadas.

Rolnik (2015, p. 143) alerta para o risco de o poder público agir de forma autoritária e tecnocrática, ignorando a diversidade de realidades sociais presentes nas áreas a serem regularizadas. Para a autora, é fundamental reconhecer que a regularização fundiária não é apenas uma ação técnica, mas um campo de disputa política sobre o direito à cidade. A falta de diálogo com as comunidades pode transformar um processo de inclusão em mais um mecanismo de exclusão ou gentrificação.

Ainda segundo Rolnik (2015, p. 144), A gentrificação é um processo de transformação urbana que ocorre quando áreas inicialmente ocupadas por populações de baixa renda passam por valorização imobiliária e são progressivamente apropriadas por classes sociais de maior poder aquisitivo. Esse fenômeno, embora possa trazer melhorias na infraestrutura e nos serviços urbanos, geralmente resulta na expulsão dos moradores originais, que não conseguem arcar com o aumento dos custos de vida e da moradia. No contexto da regularização fundiária, a gentrificação representa um risco, pois, ao legalizar a posse e valorizar economicamente os territórios populares, pode-se desencadear um processo de substituição social que nega o objetivo inicial de inclusão, reforçando dinâmicas de exclusão e desigualdade urbana.

Segundo Medeiros et al. (2022, p. 30), as práticas de participação mais efetivas envolvem a realização de audiências públicas, assembleias comunitárias e oficinas participativas, que permitem aos moradores compreender as etapas da regularização e opinar sobre as intervenções previstas. Os autores ressaltam que o envolvimento comunitário não pode ser apenas simbólico, devendo ter impacto real

nas decisões. Isso fortalece o vínculo entre o poder público e os cidadãos, favorecendo a construção de soluções compartilhadas.

Provin (2023, p. 24) também defende que o Estado precisa investir em ações educativas e comunicacionais que aproximem a população dos processos legais e técnicos envolvidos na regularização. A informação acessível e transparente permite que os moradores compreendam seus direitos e responsabilidades, estimulando o engajamento e o controle social das ações do poder público. Isso contribui para a construção de territórios mais justos, organizados e integrados ao espaço urbano formal.

Em síntese, o fortalecimento da regularização fundiária urbana como política pública depende de um compromisso real com a inclusão social e a justiça urbana. Esse compromisso só se concretiza quando o poder público atua com responsabilidade, planejamento e transparência, e quando as comunidades são reconhecidas como agentes fundamentais do processo. A combinação entre gestão democrática e participação popular é o caminho mais sólido para enfrentar os desafios da informalidade e garantir o direito à moradia digna.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária urbana no Brasil configura-se como um dos principais instrumentos de efetivação do direito à moradia, previsto constitucionalmente como um direito social fundamental. Através dela, populações historicamente marginalizadas podem alcançar segurança jurídica, acesso a serviços públicos essenciais e o reconhecimento de sua permanência em áreas urbanas ocupadas. Esse processo não se limita à entrega de títulos de propriedade, mas representa um avanço na construção de cidades mais justas, integradas e humanas.

A trajetória histórica da moradia no ordenamento jurídico brasileiro revela um amadurecimento na compreensão do papel do Estado na garantia de condições dignas de habitação. A moradia passou a ser vista como elemento central da cidadania e da dignidade humana, sendo parte indissociável do direito à cidade e ao desenvolvimento social. A legislação, especialmente a Constituição Federal e a Lei

nº 13.465/2017, demonstra esse avanço, embora ainda existam lacunas na sua efetivação prática.

Apesar dos avanços legais, a regularização fundiária enfrenta diversos desafios administrativos, jurídicos e sociais que comprometem sua efetividade. A burocracia excessiva, a carência de estrutura técnica e profissional nos municípios, a morosidade dos processos administrativos e a falta de articulação entre os diferentes níveis de governo dificultam a concretização das políticas de inclusão fundiária. Além disso, entraves jurídicos, como a sobreposição de registros, a insegurança documental e a rigidez de alguns procedimentos legais, tornam o processo de regularização lento, complexo e, muitas vezes, inacessível para as populações mais vulneráveis.

Outro desafio relevante é a resistência social à integração das áreas irregulares à cidade formal, motivada tanto por interesses econômicos quanto por preconceitos históricos. Soma-se a isso o risco de mercantilização da terra urbana, em que o processo de regularização pode ser apropriado pela lógica de valorização imobiliária e provocar processos de gentrificação, expulsando justamente as comunidades que deveriam ser beneficiadas. Esses obstáculos revelam a necessidade urgente de fortalecer a capacidade técnica e institucional dos governos locais, promover a transparência e assegurar a participação ativa das comunidades, garantindo que a regularização fundiária cumpra seu papel de inclusão social e de promoção do direito à moradia digna.

Outro aspecto crucial para a efetividade da regularização é o papel da participação comunitária. A inclusão das comunidades nos processos decisórios garante maior legitimidade e aderência das ações implementadas, evitando que as políticas públicas sejam impostas de forma vertical. A escuta ativa, o diálogo e a corresponsabilidade dos moradores são fundamentais para o sucesso dos programas de regularização, além de fortalecerem o sentimento de pertencimento e cidadania.

A regularização fundiária também precisa ser compreendida dentro de uma política urbana mais ampla, que vá além da legalização da posse e promova o acesso à infraestrutura urbana, serviços básicos e oportunidades de desenvolvimento. A moradia digna está ligada à qualidade de vida, à mobilidade, à segurança e à inserção social. É necessário garantir que os benefícios da

regularização sejam duradouros e não resultem em novos processos de exclusão ou especulação imobiliária.

Portanto, a regularização fundiária deve ser tratada como uma política de Estado, estruturada e contínua, com foco na justiça social e na inclusão urbana. O direito à moradia só será plenamente garantido quando for acompanhado de ações concretas que enfrentem as desigualdades estruturais e promovam o reconhecimento e a valorização dos territórios populares. O caminho para cidades mais justas passa, inevitavelmente, pelo fortalecimento da regularização fundiária como instrumento de cidadania.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. **A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU, p. 183-201, 2021. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/742> Acesso em 07 de julho de 2025.

DA CUNHA, Leandro Reinaldo. **Direito à habitação: Soluções possíveis e ignoradas**. Revista Inclusiones, p. 275-293, 2021. Disponível em: <https://www.revistainclusiones.org/index.php/inclu/article/view/1131>.

DARDE, Kely Eliane da Silva. **O direito fundamental à moradia**, p. 23-45. 2018. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/273123>.

DE MORAES ALFONSIN, Betânia et al. **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**. Direito da Cidade, v. 11, n. 2, p. 89-94, 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Debora-Lopes-6/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/links/5f09ec9192851c52d628ff27/DA-FUNCAO-SOCIAL-A-FUNCAO-ECONOMICA-DA-TERRA-impactos-da-Lei-n-13465-17-sobre-as-politicas-de-regularizacao-fundiaria-e-o-direito-a-cidade-no-brasil.pdf.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 34. Ed, p. 112-132. São Paulo: Atlas, 2021. Disponível em: https://www.kufunda.net/publicdocs/Direito_Administrativo_-_Livro_Maria_Sylvia_Di_Pietro.pdf.

DOS SANTOS CALIXTO, Juliano; DIAS, Maria Tereza Fonseca. **A efetividade do Direito à Moradia Adequada a partir da segurança na posse no direito internacional e no direito brasileiro.** Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 1, n. 1, p. 293-312, 2015. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/67>.

MALTA, Gabrielle Sperandio; DA CRUZ CORREA, Marina Aparecida Pimenta. **Aspectos da nova lei de regularização fundiária urbana no Brasil e a contextualização do histórico urbano brasileiro.** Perspectivas em Políticas Públicas, v. 11, n. 22, p. 117-146, 2018. Disponível em: [file:///C:/Users/pablo/Downloads/luciana souza,+Journal+manager,+art4-22.pdf](file:///C:/Users/pablo/Downloads/luciana%20souza,+Journal+manager,+art4-22.pdf).

MARRARA, Thiago. **O processo administrativo de regularização fundiária urbana na lei 13.465/2017.** Notes on Law and Public Policy, v. 1, n. 1, p. 02-09. 2019. Disponível em: <https://seer.unirio.br/cdpp/article/view/9524>.

MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia et al. **A Regularização Fundiária e o Ordenamento Territorial Urbano: avanços e desafios.** Revista Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos, v. 8, p. 16-30, 2022. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/9011>.

MUNIZ, Maria Águeda Pontes Caminha; DA SILVA, Márcia Maria Pinheiro. **Regularização fundiária e direito à moradia.** Revista PGM-Procuradoria Geral do Município de Fortaleza, v. 25, n. 1, p. 28-43. 2017. Disponível em: <https://revista.pgm.fortaleza.ce.gov.br/revista1/article/view/306/200>.

OLIVEIRA, Samuel Menezes. **Regularização Fundiária Urbana: teoria, aspectos práticos, proteção ambiental e compliance no processo de regularização fundiária.** Editora Dialética, 2022. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=YTZwEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT5&dq=Procedimento+da+Regulariza%C3%A7%C3%A3o+Fundi%C3%A1ria&ots=WJNMT_NKbp&sig=pdYBUq-9fMQVxLojbXE2pcsHKAI#v=onepage&q=Procedimento%20da%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundi%C3%A1ria&f=false Acesso em 07 de julho de 2025.

PROVIN, Alan Felipe. **Desafios Práticos Para A Implementação Da Regularização Fundiária No Estado Do Amazonas.** Nova Hileia| Revista Eletrônica de Direito Ambiental da Amazônia. ISSN: 2525-4537, v. 15, n. 2, p. 10-24. 2023. Disponível em: <https://repositorioinstitucional.uea.edu.br/index.php/novahileia/article/view/2903>.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Regularização fundiária: o nó entre o financeiro e o urbano no Brasil.** In: Conferencia Internacional Da Lares, p. 05-19. 2017. Disponível em: https://lares.architexturez.net/system/files/LARES_2017_Paper_27.pdf.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças.** São Paulo: Boitempo, p. 134-165. 2015. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=EvFFDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=P>

T2&dq=ROLNIK,+Raquel.+Guerra+dos+Lugares:+A+Coloniza%C3%A7%C3%A3o+da+Terra+e+da+Moradia+na+Era+das+Finan%C3%A7as.+S%C3%A3o+Paulo:+Boitempo,+p.+134-165.+2015.&ots=MdP49wOgiy&sig=iHEX2P6LZaBgbMTULZRlahZGYYI.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, p. 101-108. 2020. Disponível em: https://www.academia.edu/download/51162873/Jose_Afonso_da_Silva_-_Direito_Urbanistico_Brasileiro_2010.pdf.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; DE SOUZA, Bruna Caroline Lima. **Direito à moradia como direito da personalidade?**. Boletim de Conjuntura (BOCA), v. 17, n. 50, p. 633-652, 2024. Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/3529>.

TALAMONI, Rafael. **A importância do procedimento de Regularização Fundiária Urbana e da composição da listagem de ocupantes na CRF**. REVISTA DELOS, v. 18, n. 68, p. e5495-e5495, 2025. Disponível em: <https://ojs.revistadelos.com/ojs/index.php/delos/article/view/5495> Acesso em 07 de julho de 2025.

VIEIRA, Anderson Henrique; CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden. **Regularização fundiária urbana (REURB) enquanto política de gestão de conflitos fundiários no Brasil**. Ratio Juris (UNAULA), v. 19, n. 39, p. 89-102. 2024. Disponível em: <http://publicaciones.unaula.edu.co/index.php/ratiojuris/article/view/1630>.

VIEIRA, Eduardo; KEMPFER, Marlene. **A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização da propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável**. Direito e Desenvolvimento, v. 12, n. 1, p. 145-157, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unipe.edu.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/1368>.

ZAMONER, Tatiana. **A nova lei e os velhos desafios no contexto de atuação da Defensoria Pública em processos de regularização fundiária de interesse social**. Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, v. 1, p. 21-32, 2018. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Cad-Def-Pub-SP_n.17.pdf#page=21.