



**FACULDADE DE JUSSARA – FAJ
CURSO DE DIREITO**

WILSON NETO MARQUES MELO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS**

**JUSSARA-GO
NOVEMBRO/2024**

WILSON NETO MARQUES MELO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS**

Artigo elaborado como pré-requisito do Curso de Direito da Faculdade de Jussara – FAJ, para obtenção de aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II – TCC II do docente sob orientação da Prof^a. Ma. Laylla Nayanne Dias Lopes Vilarinho.

**JUSSARA-GO
NOVEMBRO/2024**

WILSON NETO MARQUES MELO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:
FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS**

Artigo elaborado como pré-requisito do Curso de Direito da Faculdade de Jussara – FAJ, para obtenção de aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II – TCC II do discente sob orientação da Prof^a. Ma. Laylla Nyanne Dias Lopes Vilarinho.

Data da aprovação: _____ de _____ de 2024.

BANCA EXAMINADORA:

Orientadora: Prof^a Ma. Laylla Nyanne Dias Lopes Vilarinho

Examinador Convidado: Adenísia Alves de Freitas

Examinador Convidado: Victor Henrique Fernandes e Oliveira

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me permitir mais uma conquista e por me preservar até o presente momento, toda honra e glória sejam dadas a Ele.

Aos meus pais, que sempre estiveram ao meu lado, apoiando e aconselhando em cada projeto e etapa da minha vida. Pela educação que me proporcionaram, pelo incentivo, mesmo com poucos recursos, e por terem lutado e se sacrificado para o desenvolvimento do meu futuro. Pela amizade e confiança que depositaram em meu potencial, por tudo que já fizeram e ainda fazem por mim.

Aos meus avós, exemplos de superação, que hoje, já cansados de batalhar, têm orgulho do legado que deixaram na terra. Por terem passado por momentos difíceis em sua época, sem nunca pensarem em desistir, pelos carinhos e abraços que me proporcionam, e pelo amor sincero que emanam por mim.

À minha noiva, que sempre confiou em mim, por todos os momentos difíceis que enfrentamos durante esta graduação e por me ensinar o valor da parceria. Agradeço pela cumplicidade, pelos carinhos e afagos, pelos sentimentos que expressa, pelas experiências que me proporcionou, pelos sorrisos e gargalhadas de doer a barriga, pelos momentos de tristeza e choro que nos fortaleceram, e por sua gentileza e bondade em suportar tudo e lutar pelo nosso amor.

À minha orientadora, que sempre esteve disposta a me ajudar, sem medir esforços para corrigir e dar sugestões de melhoria nesta pesquisa. Agradeço por sua paciência, mesmo quando extrapolei as datas de entrega, e por sua competência e dedicação ao ensino, que sei serem feitos com muito amor. Também agradeço à professora Adénisia e ao professor Victor pela disponibilidade e por acompanharem esta pesquisa. Seus conhecimentos foram de grande valor para o meu desenvolvimento e com certeza serão exemplos que seguirei durante toda minha jornada.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS.....	8
3. A REURB INSTITUÍDA PELA LEI 13.465/17	14
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
5. REFERÊNCIAS.....	24

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS

Wilson Neto Marques Melo¹

Laylla Nyanne Dias Lopes Vilarinho²

RESUMO: Este artigo investiga a regularização fundiária no Brasil, analisando sua evolução histórica desde as capitânicas hereditárias até os dias atuais. A Lei de Terras de 1850, que favoreceu a concentração de terras e a exclusão social, é um dos marcos importantes nesse processo. A abolição da escravidão e a Proclamação da República, ao descentralizar terras devolutas em benefício dos coronéis, perpetuaram as desigualdades no acesso à terra. A urbanização acelerada do século XX, sem planejamento adequado, gerou a formação de favelas e assentamentos informais, um problema que persiste na atualidade. A Lei nº 13.465/2017 foi criada com o objetivo de legalizar núcleos urbanos informais, promover a inclusão social e aumentar a arrecadação tributária. No entanto, a implementação dessa lei e a efetiva regularização fundiária enfrentam diversos desafios. Neste sentido, buscamos compreender quais fatores retardam o funcionamento da regularização fundiária urbana no país, concluindo que a regularização é essencial para assegurar o direito à moradia digna, mitigar desigualdades e promover um desenvolvimento urbano mais equitativo, ressaltando a importância de políticas públicas eficazes e sua contínua implementação.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização Fundiária. Urbanização. Direitos Sociais. Moradia. Reurb.

ABSTRACT: This article investigates land regularization in Brazil, analyzing its historical evolution from the hereditary captaincies to the present day. The Land Law of 1850, which favored land concentration and social exclusion, is one of the important milestones in this process. The abolition of slavery and the Proclamation of the Republic, by decentralizing vacant lands in favor of the colonels, perpetuated inequalities in access to land. The rapid urbanization of the 20th century, without adequate planning, led to the formation of slums and informal settlements, a problem that persists today. Law No. 13,465/2017 was created with the objective of legalizing informal urban centers, promoting social inclusion and increasing tax collection. However, the implementation of this law and effective land regularization face several challenges. In this sense, we seek to understand which factors delay the functioning of urban land regularization in the country, concluding that regularization is essential

1 Wilson Neto Marques, graduando no curso de Direito da Faculdade de Jussara. E-mail: wnmarquesmelo@gmail.com.

2 Laylla Nyanne Dias Lopes Vilarinho, professora, doutoranda no Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar em Direitos Humanos da Universidade Federal de Goiás (PPGIDH-UFG); Mestra em Estudos Culturais, Memória e Patrimônio pela Universidade Estadual de Goiás (PROMEP/UEG); Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Goiás (2022); Licenciada em Pedagogia (2014); Licenciada em História (2012). E-mail: Indlopes.vilarinho@gmail.com.

to ensure the right to decent housing, mitigate inequalities and promote more equitable urban development, highlighting the importance of effective public policies and their continuous implementation.

KEYWORDS: Land Regularization. Urbanization. Social Rights. Housing. Reurb.

1. INTRODUÇÃO

No Brasil, a questão fundiária é complexa e envolve fatores históricos e jurídicos. Mesmo após os marcos históricos dos diplomas legais, como a extinção das sesmarias em 1822, a Lei de Terras (Lei nº 601/1850), o Código Civil de 1916, a Constituição Federal de 1988, o Código Civil de 2002, além da aprovação de inúmeras regras específicas para o tratamento da questão fundiária e urbana no nosso país, o Brasil ainda enfrenta grandes desafios nessa área.

A perspectiva imobiliária brasileira sofre de um problema que afeta metade dos imóveis no país. A situação de irregularidade atinge desde as camadas mais baixas da sociedade até os altos padrões, suas principais causas são loteamentos que foram criados à revelia da lei, aglomeração urbana de maneira desordenada, invasões clandestinas em terrenos públicos etc.

Outro fator agravante é a complexidade das leis imobiliárias vigentes no país e a onerosidade dos emolumentos e taxas cartorárias que desestimulam a regularização. Tal realidade ocasiona uma série de problemas para a população que se encontra nessa situação, como a falta rede elétrica, saneamento básico, coleta de lixo e a formação de comunidades precarizadas que colocam em risco os indivíduos que nelas habitam.

Dessa forma, é evidente que o assunto é de grande importância social, pois vai além de um simples direito fundamental estabelecido na Constituição Federal do Brasil. A ausência do registro de imóveis intensifica os problemas de irregularidade fundiária, criando inseguranças em áreas como moradia, propriedade, saúde, educação e urbanização, impactando, assim, as questões sociais de maneira ampla.

Sendo assim, esta pesquisa é de grande relevância, pois permitirá uma nova compreensão sobre a democratização da moradia e da propriedade, gerando impactos positivos para a sociedade.

Nesse contexto, a regularização fundiária urbana (Reurb), atualmente regida pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, pode ser uma política pública habitacional capaz de enfrentar esses desafios. Reconhecida como um processo de intervenção jurídico, ambiental, urbanístico e social, ela tem como objetivo o fim dos

assentamentos irregulares, por meio da titulação de seus ocupantes e, conseqüentemente, a garantia do direito fundamental da propriedade e o cumprimento de sua função social.

Diante do exposto, este trabalho tem como objetivo geral compreender a importância da regularização fundiária urbana (Reurb) na promoção dos direitos fundamentais previstos na Constituição Federal de 1988. Quanto aos objetivos específicos, procuraremos conhecer os fatores históricos dos diplomas legais em relação à regularização fundiária no Brasil; analisar as etapas previstas na Lei nº 13.465/2017 para a efetivação da regularização fundiária urbana no Brasil; e demonstrar os potenciais desta Lei na promoção dos direitos fundamentais da Carta Magna do país.

Ante o exposto, buscamos responder à seguinte questão: Quais os fatores que retardam o funcionamento da Regularização Fundiária Urbana no país? Nossa hipótese é de que a falta de Regularização Urbana no Brasil é reflexo de um contexto histórico complexo e traz conseqüências jurídicas que perpetuam a desigualdade e a exclusão social.

Para uma melhor compreensão do objeto de pesquisa, aliamos a pesquisa documental à bibliográfica, com uma abordagem qualitativa, buscando compreender o fenômeno fundiário no país. Os seguintes procedimentos metodológicos foram utilizados: revisão bibliográfica sobre o tema e análise da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850; da Lei nº 3.071, de 01º de janeiro de 1916; Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Além disso, o trabalho foi dividido em dois tópicos. No primeiro, realizamos um panorama histórico sobre a questão fundiária brasileira, iniciamos a abordagem com a vinda dos europeus para o território brasileiro e a constituição das capitanias hereditárias. Percorremos o período colonial até o império, com a abolição da escravidão e, ainda, a proclamação da república, abordando o legado deixado por todos estes períodos e o cenário atual.

No segundo tópico, realizamos uma análise da Lei 13.465/2017, que estabeleceu normas para a Regularização Fundiária Urbana e introduziu novas diretrizes para a gestão fundiária nos municípios. Abordamos os principais aspectos técnicos necessários para a implementação da lei, assim como seus panoramas positivos e negativos. Nas considerações finais, sintetizamos os pontos discutidos e

refletimos sobre a relevância dessa legislação para a garantia dos direitos fundamentais.

2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS

No Brasil, os problemas fundiários tiveram início no período da colonização. Com a chegada dos portugueses em território nacional, as terras brasileiras foram divididas em capitânicas hereditárias, que eram doadas aos donatários, homens de confiança da Coroa, para que administrassem a produção de matéria prima e grãos para exportação destinada a Portugal.

Já no começo do período de colonização foram instituídas quatorze capitânicas hereditárias, doadas pelo rei português D. João III entre os anos de 1534 e 1536. Este sistema dividia o território em extensas faixas de terras repartidas horizontalmente desde o litoral até a linha do tratado de Tordesilhas, firmado entre Espanha e Portugal.

Neste contexto de implantação das capitânicas hereditárias, as sesmarias foram introduzidas no Brasil. Este sistema tinha como objetivo a ocupação, a povoação e a exploração econômica da colônia. O termo sesmarias foi utilizado para determinar um costume presente no cotidiano português, de dividir grandes terras em seis partes e doá-las para oficiais designados pelo rei, chamados sesmeiros, que eram condicionados a manter a propriedade produtiva sob pena de perda de seu direito, retornando ao poder do monarca.

Durante o período colonial, o sistema de sesmarias enfrentou desafios significativos, pois apesar de a legislação fundiária exigir a produção, muitas sesmarias permaneceram improdutivas e os limites territoriais foram frequentemente desrespeitados por sesmeiros. Além disso, essa prática resultou na expropriação das terras dos povos originários, que foram forçados a abandonar suas terras ancestrais para dar lugar à exploração colonial.

A partir da Constituição de 1824 e outras legislações subsequentes, o sistema de sesmarias chegou ao fim atendendo aos interesses daqueles que viam nele as razões da miséria e do atraso da agricultura no país (Motta, 1998, p. 126). Essa situação gerou um ciclo incessante de tentativas de regulamentação, que resultou em desigualdade no acesso à terra e na marginalização das populações indígenas.

Embora os problemas decorrentes do sistema de sesmarias continuassem sem solução, a Constituição Imperial, outorgada por Dom Pedro I em 25 de março de 1824, estabeleceu a propriedade privada como um pilar essencial para o desenvolvimento econômico e social do Brasil. Nesse sentido, em 1850, com a Lei de Terras, o Brasil oficializou sua opção pelos latifúndios, inviabilizando a formação de uma classe de pequenos e médios proprietários.

Coerente com essa compreensão, Gonzalez (2023, p. 14) pontua que

A Lei de Terras (1850) possui características do patrimonialismo, que pode ser conceituado como modo de acomodação do poder e a organização estatal, sendo realizado pelas oligarquias nacionais com tráfico de influência. [...] É uma face política do patrimonialismo, pois é realizada, via de regra, com agentes externos à administração pública. Sendo assim, a estrutura estatal utilizada pelo agente público, para alcance dos interesses de determinados grupos privados, buscando benefícios mútuos, desconsiderando completamente o todo.

Sendo assim, essa legislação manteve a exclusão das classes mais vulneráveis, perpetuando a concentração fundiária e as desigualdades iniciadas no período colonial.

Somando-se a isso, Sakamoto (2008) explica que a aprovação da Lei de Terras em 1850 foi, ainda, uma resposta estratégica do governo brasileiro ao potencial colapso da estrutura agrária após a iminente abolição da escravidão. A preocupação era clara: se a escravidão fosse extinta sem um controle adequado sobre a posse da terra, grandes produtores rurais poderiam perder sua base econômica.

Com a abolição da escravidão, oficializada pela Lei Áurea em 1888, os ex-escravizados começaram sua vida de liberdade em desvantagem. Isso se deve tanto ao trabalho forçado e não remunerado que perdurou por mais de três séculos quanto à estratégia da Lei de Terras, a qual transferiu a administração das terras devolutas, que eram terras públicas não apropriadas, para o Estado. Essas terras poderiam ter sido utilizadas para reforma agrária, criação de reservas ambientais ou urbanização, mas acabaram sendo vendidas.

Isso não apenas garantiu que os grandes fazendeiros, com capital disponível, mantivessem o controle sobre a produção, mas também excluiu ex-escravizados e camadas mais pobres da sociedade do acesso à terra, consolidando uma estrutura fundiária elitista, obrigando-os a sobreviver de maneira informal nos subúrbios das incipientes cidades.

Nesse contexto, após a abolição da escravidão, diversos grupos, influenciados por ideais republicanos e liberais, que circulavam globalmente, começaram a perceber o modelo imperial como desfavorável, incluindo fazendeiros que antes dependiam do trabalho escravo. Essa insatisfação impulsionou o fortalecimento dos movimentos republicanos em todo o país, que passaram a ganhar cada vez mais apoio tanto das elites quanto da população.

O descontentamento culminou na Proclamação da República em 15 de novembro de 1889, marcando a transição do Brasil de uma monarquia para uma república, em busca de um sistema mais representativo e que oferecesse mais autonomia às províncias.

A Constituição Federal de 1891 foi promulgada como parte do processo de consolidação da República no Brasil. Um dos principais objetivos dessa nova constituição era evitar a centralização excessiva de poder que havia caracterizado o período imperial. Para isso, a constituição decidiu que as terras devolutas seriam atribuídas aos Estados.

Esse movimento visava descentralizar a administração das terras e conferir autonomia aos governos estaduais. No entanto, essa autonomia acabou beneficiando os coronéis, que eram poderosos líderes locais. Eles passaram a ter controle integral sobre as terras devolutas, o que possibilitou a concentração de poder e riqueza nas mãos de uma elite agrária, perpetuando desigualdades e favorecendo práticas de clientelismo e exploração em várias regiões do Brasil.

Assim, embora a intenção fosse descentralizar, a prática resultou em novas formas de controle e domínio local. Conforme avalia Bercovici (2005, p. 134)

Os estados, ao legislarem sobre terras, mantiveram os princípios da Lei de 1850. Entretanto, inverteram um de seus objetivos básicos, que era o de evitar o apossamento desenfreado das terras públicas. Os Estados tinham em vista a transformação de posseiros em proprietários. Adaptou – se então, em todos os Estados, a Lei de 1850 aos interesses dos grandes posseiros. Os prazos para legitimação foram dilatados, e as terras públicas continuaram a ser invadidas e ocupadas por particulares, sem que o Estado pudesse ou quisesse interferir. A estadualização das terras devolutas aumentou em muito a margem de manobra e o poder de pressão dos latifundiários locais, também conhecidos por “coronéis”.

Com a concentração do poder na mão dos coronéis, o processo de apropriações privadas das terras públicas foi realizado conforme a legislação de cada Estado da federação. Alguns deles, como o estado de São Paulo, favorecia os

grandes posseiros, obrigando o Estado a registrar suas terras como se fosse um proprietário comum (Bercovici, 2005). Tão influente foi este costume que perdurou por muitos anos e foi replicado por várias outras constituições.

O período republicano no Brasil, marcado por profundas transformações sociais e econômicas, culminou, ainda, em um processo de urbanização que alterou significativamente a dinâmica do campo e das cidades. A concentração de terras e a permanência das desigualdades agrárias impulsionaram o êxodo rural, com milhares de trabalhadores deixando a zona rural em busca de melhores oportunidades nas áreas urbanas.

Segundo Castilho (2008), muitas vilas foram se formando nestas áreas devolutas, posteriormente tornando-se cidades em todo o Brasil, já que a própria Lei de Terras ordenava a Repartição Geral de Terras Públicas delimitar terras “para a fundação de povoações, abertura de estradas e quaisquer outras servidões, e assento de estabelecimentos públicos” (BRASIL, 1850).

Nesse mesmo viés interpretativo, Souza (2011, p. 64) apontou, também, um contexto de crise habitacional no pós-monarquia, vinculada diretamente ao desenvolvimento manufatureiro-industrial no final do século XIX, principalmente na região Sudeste. Com o declínio da produção agroexportadora e o fluxo migratório causado pela abolição da escravidão, a busca por moradias nas áreas urbanas se intensificou, um fenômeno nada esperado para a época.

Com o passar do tempo, vilas que antes eram pequenas comunidades, começaram a se transformar em grandes cidades, impulsionadas pelo crescimento populacional e pela migração rural.

A falta de uma legislação adequada resultava em ocupações desordenadas, precariedade nas infraestruturas e problemas sociais. Em consonância com Provin (2017), essa falta de planejamento e de políticas públicas voltadas para o acesso e a promoção de moradias dignas, gerou graves consequências para as estruturas urbanísticas das cidades. Entre essas complicações, destacam-se o surgimento e a expansão de favelas³ e ocupações irregulares nos arredores das cidades.

3 É importante frisar que o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (Nery e Britto, 2024) anunciou que substituirá a denominação de “aglomerados subnormais”, utilizada desde 1991, para o uso dos termos “favelas” e “comunidades urbanas” em pesquisas futuras de censo demográfico. Nas palavras do Coordenador de Geografia da Diretoria de Geociências do IBGE, Cayo

Ademais, a grande procura de imóveis nas cidades e a baixa demanda para atender foi um dos principais motivos para o aquecimento do capital imobiliário, elevando os preços da moradia no mercado, “de um lado, uma distribuição profundamente desigual da renda gerada na economia e, de outro lado, as condições que regem a produção capitalista de moradias no Brasil, que impõem um elevado preço ao direito de habitar na cidade” (Ribeiro e Pechman, 1983, p. 9).

Nesse mesmo sentido, Souza (2011, p. 69) salienta que o fenômeno da favelização também está relacionado aos custos elevados dos aluguéis, e como resposta a isso, ocorrem as ocupações irregulares nos arredores, trazendo uma segregação, evidenciando a pobreza nos territórios urbanos.

A favelização é, portanto, um reflexo direto da desigualdade social e da falta de planejamento tanto do meio ambiente rural, quanto do urbano, que não foi capaz de acompanhar as demandas sociais e oferecer condições dignas de habitação para todos. Estas ocupações irregulares precarizam não apenas as habitações, mas o acesso a serviços básicos, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia e coleta de lixo, e segurança para as pessoas que vivem essa realidade.

Em síntese,

Os problemas relacionados com a falta de moradia, urbanização e propriedade, aqui entendidos como problemas habitacionais, afetam milhões de brasileiros. Ainda hoje, uma grande parcela da população nacional enfrenta dificuldades para ter acesso a uma moradia digna, segura e adequada, o que gera inúmeras externalidades negativas para a sociedade e o desenvolvimento socioeconômico do país. Este problema possui raízes históricas e estruturais que envolvem questões sociais, econômicas e políticas. (Gonzalez, 2023, p. 14)

de Oliveira Franco, o termo “favela” foi escolhido com base em estudos técnico e consultas a diversos segmentos sociais, objetivando que os resultados do Censo 2022 sejam realizados a partir da perspectiva dos direitos constitucionais fundamentais da população à cidade. (Nery e Britto, 2024) Essa mudança não apenas retoma a nomenclatura histórica “favela”, utilizada desde 1950, mas também reflete uma nova abordagem do instituto, alinhada aos direitos constitucionais fundamentais da população à cidade e à moradia. A escolha do termo foi baseada em estudos técnicos e no reconhecimento da identidade e da sociabilidade das comunidades visando valorizar suas especificidades e desafios, ao mesmo tempo em que busca eliminar estigmas associados. Essa reformulação representa um compromisso com a representação mais justa e inclusiva dessas áreas, considerando sua diversidade histórico-geográfica. Além da nova nomenclatura, o IBGE trouxe uma nova definição ao termo, segundo a Nota Metodológica Sobre a Mudança de Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas (Nery e Britto, 2024, p. 1): Predominância de domicílios com graus diferenciados de insegurança jurídica da posse e, pelo menos, um dos demais critérios: ausência ou oferta incompleta de serviços públicos; predominância de edificações, arruamento e infraestrutura que usualmente são autoproduzidos ou se orientam por parâmetros urbanísticos e construtivos distintos dos definidos pelos órgãos públicos; localização em áreas com restrição à ocupação definidas pela legislação ambiental ou urbanística.

Além disso, como muitas comunidades estão localizadas em terrenos pertencentes ao poder público, não podem legalmente reivindicar a propriedade desses terrenos por meio da usucapião. No Direito Civil, existe o instituto da “usucapião” que permite a aquisição da propriedade para aqueles que atendem aos requisitos legais. No entanto, essa ferramenta não é eficaz para bens públicos, que são protegidos por normas constitucionais e não podem ser usucapidos.

Pelo exposto, é evidente que os posseiros em situação irregular enfrentam grandes dificuldades para obter títulos de propriedade, o que ressalta a importância do registro público como um elemento essencial para validar a posse e garantir segurança jurídica. Sem esse registro, a legitimidade das propriedades informais é comprometida.

O Código Civil de 1916 estabelece o registro público como um mecanismo fundamental para a constituição e a transcrição de títulos de transferência, enfatizando a necessidade de que todos os cidadãos, inclusive aqueles em áreas informais, tenham suas posses reconhecidas formalmente.

O inciso I do art. 530 da Lei nº 3.071 de 1916 dispunha da seguinte forma: “Adquire-se a propriedade imóvel: I – Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel [...]”. Este artigo ressalta a importância do registro público como prova da propriedade de um imóvel, trazendo segurança jurídica para o seu dono, além de garantir a ele os seus direitos inerentes em seu art. 524: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Regulamentado pela Lei nº 6.015 de 1973, os Cartórios responsáveis pelo registro público destas propriedades seriam os Registros de Imóveis, conforme consta o art. 172:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “*inter vivos*” ou “*mortis causa*” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Dotados de fé pública, os oficiais dos registros de imóveis garantem à sociedade a publicidade de seus atos, trazendo segurança jurídica e aplicando sua validade “*erga omnes*”.

No entanto, somente anos depois a propriedade alcançou um patamar mais elevado, quando pela promulgação da Constituição de 1988, o direito a propriedade ganhou o “status” de direito fundamental ao integrar o rol do Art. 5º, inciso XXII e XXIII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes [...] XXII – é garantido o direito de propriedade; XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.

Em 2002, o Código Civil não apenas trouxe em seu teor os direitos inerentes à propriedade tipificados no Código Civil de 1916, mas também o categorizou como um dos direitos reais previstos em seu art. 1.225. Conforme Stiefelmann (2012), o legislador, em busca de concretizar a propriedade, se preocupou em deixar explícito quais os elementos que compõe este direito real, no caso do ordenamento brasileiro, o art. 1.228 do Código Civil estatui os elementos nucleares da propriedade, definindo-a como a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Partindo desses pressupostos e restringindo neste espaço a discussão acerca da regularização fundiária urbana, foco da presente pesquisa, apresentaremos no próximo tópico a análise específica da Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), e trouxe inovações significativas que não estavam presentes em legislações anteriores, permitindo a titulação de núcleos urbanos informais e promovendo a inclusão social.

3. A REURB INSTITUÍDA PELA LEI 13.465/17

O legado deixado pela falta de uma efetiva regularização fundiária no Brasil deu causa a problemas sociais que se encontram entranhados na sociedade atualmente. Com o intuito de trazer a solução para estes impasses, em 2017 foi criada a Lei nº 13.465, inovando o cenário imobiliário e urbano instituindo conjuntos de medida jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, promovendo a titulação de seus ocupantes e garantindo o direito à moradia digna.

Para compreender o que são os núcleos urbanos informais, o art. 11 do referido texto normativo, em seus incisos I e II demonstra que

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) (Krause *et al.* 2021), entre os anos de 2019 e 2021 a maioria dos Núcleos Urbanos Informais são formados por favelas ou ocupações espontâneas. Em resumo, os resultados mostraram que os polos estudados compreendem 4.968 (quatro mil novecentos e sessenta e oito) núcleos, cujos dados apontam a existência de aproximadamente 1.486.725 (um milhão quatrocentos e oitenta e seis mil e setecentos e vinte e cinco) domicílios.

Os estudos referentes a estes dados são de suma importância, pois auxiliam a identificação dos núcleos urbanos informais, e conseqüentemente aproximam a sociedade dos objetivos do procedimento de reurbanização, os quais estão previstos no art. 10 da Lei nº 13.465 de 2017 (Brasil, 2017):

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Outro fator importante a se destacar, e também o pilar desta pesquisa, é o grande número de valores referentes aos tributos que os Municípios e o Distrito Federal deixam de arrecadar. A norma constitucional brasileira prevê que os impostos municipais são constituídos por Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU); Imposto sobre a Transmissão *inter vivos* (ITBI) e o Imposto sobre Serviços de qualquer natureza (ISS).

Garantindo a regularização fundiária, o aumento na arrecadação, principalmente em relação aos IPTU's e ITBI's, será bastante expressivo, pois, nas palavras de Provin (2017) a regularização inicia uma série de mudanças, principalmente na carga tributária, pois, começa a haver um controle maior sobre as finanças públicas e a diminuição da sonegação destes impostos.

Tomamos como exemplo um bairro hipotético que não possui um plano de gestão urbanística, sem qualquer tipo de regularização e oferecimento de estruturas básicas de saúde e desenvolvimento social da população. Neste local não haverá investimento público, muito menos privado, então ocorrerá um processo de precarização que prejudicará os moradores locais.

Após o procedimento de Reurb e a implementação de investimento nas mais diversas áreas, o valor econômico que aqueles imóveis possuíam antigamente irá aumentar, gerando uma nova base de cálculo para os impostos. Além dos impostos, a regularização fundiária afetará a arrecadação de diversas taxas de serviços urbanos, como taxas de coleta de lixo, limpeza pública e manutenção de vias. A formalização das propriedades permite que os municípios identifiquem com precisão os imóveis que utilizam esses serviços, melhorando a eficiência na cobrança de Tributos e no oferecimento de serviços públicos.

Demonstradas as suas qualidades, passamos agora à análise do procedimento administrativo da Reurb, utilizando como principal fundamento a Lei nº 13.465/2017. Conforme prevê os incisos I e II do art. 13 da Lei em questão,

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I – **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)**: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal e

II – **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)**: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Há também uma modalidade adicional de Reurb chamada **Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I)**. Essa modalidade complementa as anteriores, permitindo a regularização de Núcleos Urbanos Informais, consolidados antes da promulgação da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979), conforme o art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

Para que a implementação dessas modalidades de regularização fundiária seja eficaz e atenda a todas as necessidades estipuladas pela lei, é fundamental identificar quem são os legitimados para solicitar a Reurb. De acordo com o art. 14 são considerados legitimados a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, atuando de forma direta ou descentralizada. Também têm legitimidade os beneficiários, individualmente ou por meio de cooperativas habitacionais, além de proprietários de imóveis e terrenos, incorporadoras e imobiliárias. A Defensoria Pública pode agir em nome dos beneficiários hipossuficientes, assim como o Ministério Público.

O caminho a ser percorrido para o efetivo processo de regularização deverá ocorrer em âmbito municipal, desde o cadastro e a escolha da modalidade até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), o qual é o título hábil para o registro definitivo da propriedade, previsto nos incisos do art. 30 da Lei nº 13.465/2017. O processo se inicia com a instauração do Programa Municipal de Regularização Fundiária, por meio de decreto da autoridade municipal, e percorre várias etapas, sendo a criação da comissão responsável pelo procedimento, o mapeamento das áreas que necessitam de regularização e o projeto urbanístico, onde o município decidirá se irá abranger uma parte ou a totalidade dos imóveis constantes no mapeamento e no cronograma de atividades.

Realizada todas as exigências preliminares, é instaurado o procedimento administrativo previsto no art. 28 da Lei nº 13.465/2017, onde a Reurb obedecerá as seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da CRF pelo Município; e

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

A Lei nº 13.465/2017 define diretrizes minuciosas para a criação e execução de projetos de regularização fundiária. Nos arts. 35 a 54, a legislação descreve os elementos fundamentais do projeto de regularização, os processos específicos para sua realização e as obrigações dos diferentes participantes, até o registro da CRF. O art. 35 estabelece os requisitos essenciais que devem integrar o projeto de regularização fundiária. A necessidade desses elementos busca assegurar a exatidão técnica e a viabilidade do projeto, favorecendo uma abordagem holística que abrange questões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Os componentes principais são:

- I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
 - II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
 - III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
 - IV – projeto urbanístico;
 - V – memoriais descritivos;
 - VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
 - VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
 - VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
 - IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
 - X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.
- Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Já o artigo seguinte define os requisitos mínimos para o projeto urbanístico de regularização fundiária, muitos deles são relacionados às necessidades básicas como áreas verdes, mobilidade, água encanada, rede de esgoto, iluminação pública e etc. Mais adiante, no art. 37 é estabelecida na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), a responsabilidade do poder público executar a infraestrutura necessária, os equipamentos comunitários e as melhorias

habitacionais previstas no projeto, utilizando recursos financeiros tanto públicos quanto privados.

Por outro lado, no contexto da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), o art. 38 designa aos Municípios a possibilidade da responsabilização dos beneficiários para o custeio da implementação dos sistemas viários, a infraestrutura essencial e as ações de mitigação e compensação urbanística e ambiental, podendo essas obrigações serem delegadas aos beneficiários da Reurb-E por meio de um termo de compromisso.

Cumprindo todos os requisitos essenciais, a autoridade competente deverá

- I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais. (BRASIL, 2017).

Conseqüentemente, ao final de todo o procedimento, será emitido uma Certidão de Regularização Fundiária, contendo o nome do núcleo urbano regularizado; a localização; a modalidade de regularização; as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma; a indicação numérica de cada unidade regularizada e a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação (Brasil, 2017).

O beneficiário que tiver em mãos a CRF deverá levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público, para promover o registro e a efetivação da propriedade. Após a análise do Oficial, o mesmo poderá aceitá-la e cumprir com o registro, onde constará todas as informações do imóvel e os direitos reais inerentes, também o nome e a qualificação de seus respectivos proprietários. Poderá ocorrer a recusa da certidão, neste caso expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências.

Em suma, a Lei nº 13.465/2017 possui um condão social e tem objetivos que são bem recebidos por aqueles que se beneficiam dela, pois favorece a garantia dos

direitos fundamentais, o crescimento econômico local e possibilita aos municípios um avanço que, com uma boa gestão, pode alavancar sua economia. Entretanto, mesmo após sete anos de sua implementação, muitas cidades ainda enfrentam problemas com imóveis irregulares, o que impede a plena efetividade desta legislação.

Alguns dos motivos que evidenciam este problema seria o quantitativo de cidades que possuem muitos anos de existência e que por conta da desídia de seus governantes não conseguiram acompanhar o desenvolvimento fundiário nos padrões modernos. Outro fator que pode ser determinante é o procedimento muito burocrático, pois ao se depararem com questões ambientais, necessitam de um cuidado específico para sua efetivação.

Ainda assim, a Lei de Regularização Fundiária Urbana é um marco significativo para o direito urbanístico no Brasil e merece ser amplamente prestigiada. Essa legislação representa um avanço crucial na regularização fundiária, no entanto, é fundamental que continuemos lutando para que sua implementação ocorra, garantindo que seus benefícios cheguem a todos os cidadãos. Somente assim será possível um futuro em que, pelo menos, a maioria das cidades estejam organizadas e em conformidade com as necessidades da população.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como já mencionado neste artigo, a questão fundiária no Brasil é uma problemática que vem de longa data, enraizada desde o período colonial e se estendendo até os dias de hoje. A análise detalhada ao longo do texto mostrou como as políticas de ocupação e regularização de terras, desde as capitânicas hereditárias até a Lei de Terras de 1850, e legislações subsequentes, moldaram o cenário agrário e urbano brasileiro. Esse histórico é marcado por um ciclo contínuo de concentração fundiária, exclusão social e desafios de regularização, que resultaram em profundas desigualdades.

Durante o período de exploração dos portugueses em território brasileiro e a introdução das capitânicas hereditárias, foi estabelecida uma estrutura de poder que favorecia a elite colonial e desconsiderava as populações indígenas. As sesmarias, implementadas como meio de incentivar a ocupação e a produção agrícola, logo mostraram suas falhas, com muitas terras permanecendo improdutivas e sendo alvo

de disputas territoriais. Essa prática não apenas marginalizou os povos originários, mas também plantou as sementes para uma estrutura fundiária excludente e concentradora.

No período imperial, novas tentativas de regulamentação fundiária foram realizadas, mas a Lei de Terras de 1850 solidificou a tendência de exclusão das classes mais pobres e favorecimento dos latifundiários. Esta lei marcou uma virada significativa, pois as terras passaram a ser adquiridas por compra, e não mais por doação, limitando o acesso à propriedade àqueles com recursos financeiros. Além disso, a escravidão ainda vigente sustentava uma estrutura agrária baseada na exploração humana, cuja abolição tardia, em 1888, deixou os ex-escravizados sem suporte econômico ou acesso às terras, perpetuando sua exclusão social.

Com a Proclamação da República em 1889 e a Constituição de 1891, houve uma tentativa de descentralizar a administração das terras, transferindo as terras devolutas para os estados. No entanto, isso apenas fortaleceu o poder dos coronéis, líderes locais, que aumentou, ainda mais, a concentração de terras. Esse período viu a consolidação de uma elite agrária que controlava vastas extensões de terras, enquanto a maioria da população rural era forçada a migrar para as cidades em busca de melhores condições de vida.

A urbanização acelerada no século XX trouxe novos desafios. A falta de planejamento urbano e políticas públicas eficazes resultou na formação de favelas e ocupações irregulares. A crise habitacional se intensificou, e a segregação urbana evidenciou com mais clareza as disparidades socioeconômicas. As favelas, inicialmente vilas improvisadas, cresceram sem infraestrutura básica, refletindo a incapacidade do Estado de oferecer habitação digna para todos. Essa situação gerou uma série de problemas sociais, como a precariedade das moradias e a falta de acesso a serviços essenciais, evidenciando a necessidade urgente de regularização fundiária e políticas habitacionais inclusivas.

A Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), surgiu como uma resposta a essa complexa realidade. Esta lei trouxe inovações significativas ao permitir a titulação de núcleos urbanos informais e promover a inclusão social. Dividida em modalidades como Reurb-S e Reurb-E, a lei busca atender tanto a população de baixa renda quanto outros segmentos da sociedade, proporcionando um caminho para a regularização de terras que antes estavam à margem da legalidade. A implementação da Reurb visa não apenas legalizar a

posse de terras, mas também garantir infraestrutura e serviços públicos, melhorando as condições de vida nas áreas regularizadas.

Os objetivos da Reurb são amplos e visam identificar núcleos urbanos informais, criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial, ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promover a integração social e a geração de emprego e renda, além de garantir o direito social à moradia digna e a efetivação da função social da propriedade. A lei também enfatiza a importância da participação dos interessados no processo de regularização e busca prevenir a formação de novos núcleos informais.

A arrecadação de tributos também é um aspecto crucial da regularização fundiária. A formalização das propriedades permite uma melhor identificação e cobrança de impostos como IPTU e ITBI, aumentando a receita dos municípios e possibilitando investimentos em infraestrutura e serviços públicos. Além disso, a regularização fundiária facilita a cobrança de taxas de serviços urbanos, como coleta de lixo e manutenção de vias, melhorando a eficiência da administração municipal.

O procedimento administrativo para a Reurb é detalhado e envolve várias etapas, desde a instauração do programa municipal até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). A participação de diversas entidades, como a União, Estados, Distrito Federal, Municípios, defensoria pública e Ministério Público, garante um processo inclusivo e abrangente. A elaboração do projeto de regularização fundiária deve considerar aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, assegurando a viabilidade técnica e a integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial.

A emissão da CRF é o passo final do processo, permitindo que os beneficiários registrem suas propriedades no Cartório de Registro de Imóveis. Este registro traz segurança jurídica aos proprietários e facilita a regularização das áreas urbanas, contribuindo para a diminuição das ocupações irregulares e a promoção de um desenvolvimento urbano mais ordenado.

Em síntese, a regularização fundiária urbana no Brasil é um processo complexo, que envolve não apenas a legalização da posse de terras, mas também a promoção de condições dignas de habitação e a integração social. A Lei nº 13.465/2017 representa um avanço significativo nesse sentido, proporcionando uma busca para corrigir as injustiças históricas e promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável. A regularização fundiária é essencial para garantir o

direito à moradia, promover a justiça social e contribuir para o desenvolvimento socioeconômico do país.

É evidente que as políticas de regularização fundiária, embora complexas e desafiadoras, são fundamentais para corrigir essas distorções e promover um desenvolvimento mais equitativo e inclusivo. A Reurb, ao focar na legalização dos núcleos urbanos informais e na melhoria das condições de vida, representa uma oportunidade de transformar a realidade fundiária brasileira e promover um futuro mais justo para todos.

Assim, as considerações finais desta análise reafirmam a importância de políticas públicas eficazes e inclusivas, que reconheçam e abordem os intricamentos históricos e socioeconômicos da questão fundiária no Brasil. A regularização fundiária, como instrumento de justiça social e desenvolvimento urbano, deve ser continuamente aprimorada e implementada de maneira a garantir o direito à moradia digna e promover a integração social. O caminho é longo e desafiador, mas os passos dados com a Lei nº 13.465/2017 representam um avanço significativo na busca por um Brasil mais justo e igualitário.

5. REFERÊNCIAS

BERCOVICI, G. **Constituição Econômica e desenvolvimento**: uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 16 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Rio de Janeiro. Disponível em: Acesso em: 16 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 01º de janeiro de 1916**. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm Acesso em: 16 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 16 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 16 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm Acesso em: 16 set. 2023.

CASTILHO, J. R. F. **As terras devolutas na reforma urbana**. Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, v. 65-66, p. 87-108, 2008.

DICKSTEIN, A. *et al.* (org.). **REURB: Regularização Fundiária Urbana**: Aspectos teóricos e práticos. Rio de Janeiro: IERBB – Instituto de Educação Roberto Bernardes Barroso., 2021. *E-book* (164p.) (Coletânea de Artigos). color. ISBN: 978-65-88520-14-7. Disponível em: https://ierbb-ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf. Acesso em: 16 set. 2024.

GONZALEZ, M. **Regularização fundiária urbana como política pública habitacional no Brasil**. Tese (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, p. 74. 2023.

KRAUSE, C.; FEITOSA, F. F.; DENALDI, R.; PETRAROLLI, J. G. **Núcleos urbanos informais: abordagens metodológicas e principais resultados de sua caracterização e identificação**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada Ipea, dez. 2021. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/12955>. Acesso em: 26 out. 2024.

MOTTA, M. **Nas Fronteiras do Poder: conflito e direito à terra no Brasil do século XIX.** Rio de Janeiro: Vício de Leitura: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 1998.

NERY, C. e BRITTO, V. **Favelas e Comunidades Urbanas: IBGE muda denominação dos aglomerados subnormais.** Agência Notícias IBGE, 23 de jan. de 2024. Disponível em <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38962-favelas-e-comunidades-urbanas-ibge-muda-denominacao-dos-aglomerados-subnormais>. Acesso em: 16 set. de 2024.

_____. **Sesmarias e o mito da primeira ocupação.** In Revista Justiça & História. v. 4, n. 7, 2004.

OLIVEIRA, A. **A questão agrária no Brasil: não reforma e contrarreforma agrária no governo Lula.** In: Vv.Aa. Os anos Lula: contribuições para um balanço crítico 2003-2010. Rio de Janeiro: Garamond, p. 287-328, 2010.

PROVIN, A. **O outro lado da cidade: a regularização fundiária como instrumento à sustentabilidade.** Tese (Mestrado em Ciência Jurídica e em Derecho Ambiental y de La Sostenibilidad) – Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI e ao Curso de Máster Universitario en Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad (MADAS) da Universidade de Alicante – UA (Espanha). Itajaí, p. 108. 2017.

RIBEIRO, L. C. Q. e PECHMAN, R. M. (1983). **O que é questão da moradia.** São Paulo, Brasiliense.

RIBEIRO, L. **Metade dos imóveis urbanos no país não tem escritura.** Estado de Minas, 28 de jul. de 2019. Disponível em https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/meta-de-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml. Acesso em: 16 set. de 2024.

SAKAMOTO, L. **Por que a Lei Áurea não representou a abolição definitiva?.** Repórter Brasil, 13 de mai. de 2008. Disponível em: <https://reporterbrasil.org.br/2008/05/por-que-a-lei-urea-nao-representou-a-abolicao-definitiva/>. Acesso em: 16 set. de 2024.

SOUZA, A. G. **Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras – (re)qualificando a questão para Salvador-BA.** Caderno Metrôpole. n. 05, p. 63-89 2011.

STIEFELMANN, R. L. **A propriedade como direito fundamental Breves notas introdutórias.** Revista de informação legislativa, v. 49, n. 194, p. 53-64, abr./jun. 2012. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496577>. Acesso em: 16 set. de 2024.



FACULDADE DE JUSSARA

Compromisso com o futuro!

Rod. BR-070, KM 24, saída para Goiás, CEP 76.270-000, Jussara/GO.

Telefax: (62) 3373-1219 / www.unifaj.edu.br

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos **29** dias do mês de **novembro** do ano de **2024**, às **9** horas, por meio de recurso eletrônico: *Google Meet* (e-mail: faj@faculdadedejussara.page), realizou-se a sessão pública de defesa do trabalho de conclusão de curso intitulado **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – FATORES HISTÓRICOS E JURÍDICOS**, apresentado pelo (a) acadêmico (a) **Wilson Neto M. Melo**, do **Curso de Direito**. Os trabalhos foram iniciados pelo (a) **Professor (a) Orientador (a) Ma. Laylla Nayanne Dias Lopes Vilarinho**, presidente da banca examinadora, composta pelos (as) professores (as) convidados (as) **Profa. Ma. Adenísia Alves de Freitas e Prof. Me. Victor Henrique Fernandes e Oliveira**.

A banca examinadora, tendo terminado a apresentação do conteúdo do artigo, passou a arguição do(a) candidato(a). Em seguida, os examinadores reuniram-se para avaliação e deram o parecer final sobre o trabalho apresentado pelo (a) acadêmico (a), tendo sido atribuída a nota final 10,0 com a consequente **APROVAÇÃO** do artigo em comento.

Docente Orientador	Avaliador 1	Avaliador 2	Nota Final
10,0	10,0	10,0	10,0

Proclamados os resultados pelo(a) presidente da banca examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, eu, **Laylla Nayanne Dias Lopes Vilarinho**, lavrei a presente ata que assino juntamente com os demais membros da banca examinadora.

Banca Examinadora:

Documento assinado digitalmente
gov.br LAYLLA NAYANNE DIAS LOPES VILARINHO
Data: 29/11/2024 10:08:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Professor Orientador

Adenísia Alves de Freitas
Professor Avaliador 1

Documento assinado digitalmente
gov.br VICTOR HENRIQUE FERNANDES E OLIVEIRA
Data: 02/12/2024 10:05:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Professor Avaliador 2