

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO INSTRUMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

URBAN LAND REGULARISATION AS AN INSTRUMENT OF THE SOCIAL  
FUNCTION OF PROPERTY

Ciências Sociais Aplicadas • 08/06/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/780893475](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/780893475)

---

William Pereira dos Santos Júnior

Yago de Menezes Oliveira

---

## RESUMO

o presente artigo pertence ao campo do Direito Civil, mais especificamente inserido em Direitos Reais, ao tratar da Regularização Fundiária Urbana Como Instrumento da Função Social da Propriedade; o objetivo central é fazer uma análise histórica do urbanismo no Brasil, da colonização aos dias de hoje; é feita uma abordagem dos estudos realizados com o passar do tempo de como realmente se encontra a situação urbanística no Brasil com dados científicos e uma aprofundada pesquisa feita, com o resultado desta pesquisa e com o mapeamento da situação urbanística que teve como consequência um crescimento de loteamentos urbanos informais houve a necessidade de se promulgar a lei 13465/14, que regulamenta e traz ferramentas para regularização fundiária, cujo objeto é a regularização fundiária, nos termos da legislação em vigor, que corresponde aos *núcleos urbanos informais*, assim entendidos aqueles constituídos por ocupações irregulares em áreas públicas ou privadas, consolidadas ou não, que estejam situadas em zonas urbanas ou de expansão urbana, e a finalidade é integrar estes núcleos ao ordenamento urbano nacional tirando-os da informalidade. Com isso, alcança-se e cumpre-se os requisitos Constitucionais e legais da Função Social da Propriedade.

**Palavras-chave:** urbanismo; propriedade; Função Social da Propriedade; lei 13.465/17.

## ABSTRACT

This article belongs to the field of Civil Law, more specifically to Property Rights, dealing with Urban Land Regularisation as an Instrument of the Social Function of Property; the central objective is to make a historical analysis of urbanism in Brazil, from colonisation to the present day; an approach is made to the studies carried out

over time on how the urban situation really is in Brazil, with scientific data and in-depth research carried out; with the result of this research and the mapping of the urban situation, which has resulted in the growth of informal urban allotments, there was a need to enact Law 13465/14, which regulates and provides tools for land regularisation, the purpose of which is land regularisation, under the terms of the legislation in force, which corresponds to informal urban centres, understood as those constituted by irregular occupations in public or private areas, consolidated or not, which are located in urban or urban expansion zones, and the aim is to integrate these centres into the national urban planning system, removing them from informality. This achieves and fulfils the constitutional and legal requirements of the Social Function of Property.

**Keywords:** urban planning; property; Social Function of Property; law 13.465/17.

## **INTRODUÇÃO**

O instituto da Regularização Fundiária Urbana no Brasil está diretamente relacionado com a forma pela qual o país foi urbanizado, de modo especial para tentar solucionar a problema latente da irregularidade e da clandestinidade dos loteamentos espalhados nos mais diversos locais e principalmente nos grandes centros.

O Brasil passou por um processo de urbanização histórico acelerado e desordenado, tendo como consequência o surgimento de diversos problemas, principalmente com a expansão da informalidade e a irregularidade na urbanização.

Com essa realidade que eclodiu com passar dos anos o Poder Público teve muita dificuldade em aplicar políticas públicas para aqueles que são passíveis desta realidade, ficando assim à mercê do Estado e não podendo se valer dos benefícios Constitucionalmente e Legalmente disponíveis para ter efetivada a garantia da dignidade humana, que uma de suas características é a moradia digna.

Diversos foram os esforços com o passar dos anos para uma solução a este impasse, houve muitos momentos de atuação do Poder Legislativo, no exercício de sua típica atribuição, legislando sobre a situação, mas a maioria delas em vão, persistindo assim o problema e se agravando com o passar dos tempos; o Executivo na tentativa de aplicação de políticas Públicas para suprir as necessidades latentes existentes também teve sua atuação em vão por diversos fatores; e o Poder Judiciário, quando provocado, na tentativa de aplicação da tutela jurisdicional nos impasses a ele trazidos, que por diversos fatores não obteve pleno êxito a contento acerca da situação.

Na latência do problema e com o desenfreado crescimento da irregularidade e a informalidade na urbanização tornou-se impossível que a propriedade pudesse alcançar sua Função social Urbana, deste modo aqueles que estão sob esta situação não podem se valer de políticas Públicas e ter sua dignidade garantida, assim são considerados excluídos do Poder Público ficando em uma situação de anonimato não podendo reivindicar direitos e cobrar atuação o Estado.

Como a situação está descontrolada e com a falta de iniciativa, estudos foram realizados para mapear a real situação Urbanística no Brasil, com base nestes estudos, cuja uma das finalidades foi suprir diversas lacunas legislativas previstas no sistema, entrou em vigor a

lei 13.465/17, dotada de dispositivos que facilitam a solução deste problema que assola o país, que é a Urbanização, ela traz mecanismos de atuação conjunta do Poder Público e da sociedade para que seja almejada uma rápida solução ao impasse, além de possibilitar a efetivação do direito de propriedade sem que o interessado se valha do acesso ao judiciário, trata-se de um movimento de desjudicialização, onde a propriedade é efetivada diretamente nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Com isso, este instituto torna efetiva e materializada a tão almejada Função Social da Propriedade, assim, diversas políticas públicas serão efetivas e palpável àqueles que delas mais necessitam tornado a dignidade da pessoa humana concretizada.

A iniciativa prevista na legislação é salutar, pois possui mecanismos de atuação conjunta entre os entes interessados, bem como a sociedade para que os problemas sejam mitigados, mas não extirpado do sistema, pois seria uma falácia considerar uma solução absoluta; pois é necessária atuação conjunta dos mais diversos setores para que o instituto seja realmente efetivado.

Assim é necessário políticas públicas de conscientização e informação para que a ferramenta seja aplicável e útil a todos, com isso há necessidade de atuação e colaboração conjunta, não só dos envolvidos, mas de todos pois a solução do problema de urbanização irá repercutir de modo difuso, não só para o poder público, mas para toda a sociedade.

O presente artigo se valerá de uma metodologia qualitativa, com base em revisão bibliográfica atualizada, estudo comparado com os

mais diversos diplomas legais existentes, além de um apanhado histórico do instituto.

Finalizando, depois de feita a análise do instituto, será trazida a sua relação com a Função Social da Propriedade.

## **BREVE SÍNTESE DO HISTÓRICO URBANÍSTICO NO BRASIL**

A trajetória do urbanismo no Brasil constitui um campo de estudo interdisciplinar que envolve arquitetura, geografia, sociologia urbana e políticas públicas. Desde o período colonial, os processos de ocupação e conformação espacial das cidades brasileiras estiveram subordinados a interesses econômicos, estratégias de controle territorial e modelos importados da matriz ibérica. Com o avanço do processo de urbanização, sobretudo a partir do século XIX, o urbanismo brasileiro passou a incorporar práticas de ordenamento territorial, regulação do uso do solo e intervenções de reestruturação urbana, com ênfase crescente em diretrizes de saneamento, mobilidade e habitação.

A consolidação de um pensamento urbanístico nacional se deu de forma gradual, refletindo influências internacionais – como o urbanismo higienista europeu, o modernismo funcionalista e o planejamento estratégico – e as particularidades do desenvolvimento urbano desigual e concentrado no território brasileiro.

Durante o período Colonial, que ocorreu de 1500 a 1822, o Brasil estava sob os interesses da Coroa Portuguesa, as cidades não surgiram por meio de um processo espontâneo, foram criadas como instrumentos administrativos, econômicos e religiosos, visando o controle territorial e a defesa contra as invasões estrangeiras;

também visava a exploração das riquezas, como a cana de açúcar, o ouro e o café, além da disseminação da fé católica. Tudo era centralizado na coroa Portuguesa, inclusive o planejamento das cidades.

Nesse período as cidades coloniais não eram pensadas para crescer muito nem tampouco para atender grandes populações; havia falta de saneamento e este quando existia era muito precário e com ruas enlameadas; havia também uma segregação social, a elite vivia no centro ou nos sobrados próximos as praças enquanto os escravizados e pobres, que era a grande massa da sociedade à época ocupavam as periferias.

Após, o Brasil passa pelo período Imperial, de 1822 até 1889; nesta fase houve um importante desenvolvimento urbano no país, experimentou-se transformações significativas na organização das cidades, sob a influência de mudanças econômicas especialmente da expansão cafeeira e o avanço das ferrovias, havia uma grande influência cultural e política europeia.

Com a expansão física das cidades, as capitais provinciais e a capital do império, Rio de Janeiro, o crescimento populacional se impulsionou pelo grande fluxo migratório interno e uma menor escala da migração europeia, deste modo, acarretando necessariamente de novos espaços urbanos; assim houve a abertura de avenidas e ruas mais largas, implantação de sistemas básicos de saneamento e criação de praças públicas para o comércio e o lazer.

Com o crescimento desenfreado em razão da grande expansão populacional problemas surgiram, houve a disseminação de doenças, como a febre amarela e a cólera; com isso houve um

interesse no melhoramento das condições sanitárias, no entanto tiveram um viés segregacionista, os cortiços e as habitações populares foram demolidos em áreas nobres e a população mais pobre foi deslocada para a periferia sem qualquer condição de saneamento e infraestrutura, daí o problema começa a eclodir.

Durante a Primeira República, período de 1889 a 1930, ocorreu grande mudança política e social no Brasil que acarretou transformações importantes na urbanização o país. A principal característica deste período foi a descentralização do Poder e a hegemonia das oligarquias estatais mais precisamente ligadas a cafeicultura. Houve um acelerado crescimento urbano acarretando uma expansão na infraestrutura para suprir este crescimento descontrolado e abrupto tendo uma emergência em novos desafios, como o saneamento, a habitação e a segregação socioespacial.

Foi utilizado um modelo francês de urbanismo com tendências urbanísticas higienistas houve alargamento de avenidas abertura de praças, parques e jardins, mas tudo isso não são flores, essa estrutura ficou somente nos bairros centrais e os mais nobres, ficando de lado a periferia e as regiões mais pobres, estas continuando sofrendo problemas de saneamento de infraestrutura e com o crescimento populacional o problema nas periferias foi se agravando e se tornando descontrolado; as elites se isolavam em bairros planejados e com estrutura de ponta e as periferias viviam em situação insalubre, com isso a segregação se tornou totalmente nítida no Brasil.

Outro período importante na evolução do urbanismo no Brasil se deu durante a era Vargas que teve forte influência do Modernismo. Esse período compreendia de 1930 até 1945; com o planejamento

urbano, houve uma prática institucional com a criação de órgãos técnicos voltados ao desenvolvimento urbano e a regulação do uso do solo. A influência de ideais modernistas foi marcada com a revisão dos modelos tradicionais de períodos anteriores tradicionais de urbanização propondo uma ruptura com os centros históricos congestionados e insalubres, foi adotado o conceito de cidade funcional que teve inspiração no movimento moderno europeu, nesse período ganhou espaço a valorização das funções urbanas como habitação, trabalho, lazer e circulação, foram introduzidas novas técnicas para o desenvolvimento urbano.

O planejamento urbano na era Vargas teve um caráter disciplinador, associado com controle social da população, em especial dos trabalhadores migrantes, porém, a segregação social foi reforçada, com os bairros populares sendo afastados ainda com mais intensidade das áreas nobres, materializando mais as desigualdades sociais nos espaços urbanos.

Mesmo tendo sido incluídos novos paradigmas arquitetônicos e urbanísticos, as contradições sociais e espaciais permaneciam com a segregação e exclusão que estavam presentes nas dinâmicas urbanas.

Agora iremos fazer uma análise do urbanismo no período Militar, que ocorreu entre 1964 e 1985, neste momento da história houve um intenso processo de transformação econômica, política e social tendo importante reflexo nas cidades brasileiras.

As regiões metropolitanas brasileiras tiveram um rápido crescimento, o Governo Federal, no ano de 1973 criou o Sistema de Gestão Metropolitano, cuja finalidade era articular políticas públicas

nestas áreas, mas com intenso controle tecnocrático. O crescimento urbano foi marcado pela intensa especulação imobiliária, porém com a expansão periférica desordenada e intensa precariedade habitacional para as classes mais populares da sociedade, como não foi novidade e que sempre ocorrera nos períodos anteriores.

O Banco Nacional da Habitação fora criado no ano de 1964, sendo responsável pela implementação em massa de conjuntos habitacionais, em especial para as classes médias e setores populares, no entanto o modelo teve por fundamento o deslocamento das populações pobres para as áreas periféricas e a remoção das favelas das áreas mais valorizadas, essas habitações foram criminalizadas e removidas reforçando assim de modo maciço a segregação espacial.

Nesse período não houve resolução do problema urbanístico, ele se intensificou tendo um alargamento da falta de moradia e precariedade no transporte, além de decadência dos serviços públicos, o crescimento das favelas e assentamentos informais foram crescendo de modo acelerado à medida que as populações eram deslocadas para as periferias os espaços urbanos tornaram-se cada vez mais segregados com muros invisíveis separando as áreas nobres das áreas periféricas.

O urbanismo sob a constituição de 1988, no período de democratização do Brasil, foi marcado por uma nova fase de políticas urbanas, houve modificações legislativas, uma nova política social e uma nova abordagem legal acerca do urbanismo.

No artigo 182 da Constituição Federal de 1988, consolidou-se o direito a cidade e à função social da propriedade urbana, sendo

fornecido bases para que o urbanismo fosse mais inclusivo, participativo e orientado por princípios da justiça social.

Após o fim do regime militar e a restauração da democracia, o Brasil estava sob um grave problema urbano que fora acumulado ao longo das décadas, em razão de um crescimento desordenado das periferias, déficit habitacional, precariedade de infraestrutura e serviços básicos além de uma forte desigualdade socioespacial; a Constituição Federal de 1988 consolidou um marco ao reconhecer o papel estratégico das políticas públicas urbanas onde foi trazida condições para uma atuação municipal ativa.

Mesmo com todo esse avanço, as desigualdades sociais ainda persistem, as periferias continuam sem infraestrutura, expansão descontrolada de favelas, muita precariedade no transporte coletivo e acesso desigual aos serviços públicos; o mercado imobiliário continua forte, muitas vezes capturando instrumentos urbanísticos para reforçar o processo de gentrificação.

Muitos municípios aprovam seus respectivos planos diretores simplesmente para cumprir formalidades sem que haja o efetivo estudo e aplicabilidade efetiva para suprir as necessidades regionais sem integração efetiva das decisões políticas; além disso há uma ausência de capacidade técnica e recursos para aplicar instrumentos como o IPTU progressivo e a implantação de zoneamentos estruturais de forma ineficaz.

Assim, como pode ser observado a desorganização e a falta de infraestrutura no urbanismo brasileiro não é uma realidade de agora, perdura desde os primórdios, desde o descobrimento de Brasil, com a latente desigualdade social que nunca foi uma grande

preocupação para aqueles de detêm o poder ficando as populações vulneráveis invisíveis e sem amparo e sempre houve um beneficiamento a uma pequena parcela da sociedade, detentora do poder e da riqueza do país.

## **PRIMEIROS PASSOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL**

No ano de 2006 o IBGE com o objetivo de expandir seu conhecimento acerca das características dos mais diversos setores classificados como aglomerações subnormais que são conhecidas como favelas, comunidades, grotões, vila, mocambo, dentro outros começou a fazer uma reflexão de como se encontrava a situação urbanística no Brasil, mais precisamente dos locais onde não havia qualquer estrutura e que ficavam à mercê do poder Público.

Com essa reflexão decorreu o Levantamento de Informações Territoriais – LIT, que foi aplicada nos diversos setores subnormais identificadas no país. O levantamento constituiu um importante insumo para que fosse feita a pesquisa da real situação dos setores subnormais abrangendo todas as suas características servindo de um complemento para a pesquisa de campo com a finalidade de realização do efetivo estudo; Além disto, foi utilizado imagens de satélites e informações prestadas pelas mais diversas prefeituras e órgãos de planejamento locais, assim sendo, houve um ampliado e completo conhecimento da realidade urbanística destes locais, não ficando tão somente na identificação e delimitação, pelo contrário, houve uma visão mais completa e aprofundada das realidades urbanas.

No ano de 2010, após a realização deste levantamento, o IBGE com base em estudos aprofundados concluiu que 11,42 milhões de

peças, ou seja, 6 % da população brasileira moravam em locais insalubres; somente 52% dos domicílios brasileiros eram dotados de abastecimento de água, esgoto sanitário, fossa séptica ou coleta de lixo.

Após realizado todo esse levantamento e feitos os estudos concluiu-se que o Brasil viva uma triste realidade com diversos problemas urbanísticos, desigualdades sociais e ausência de comprometimento do poder público, por conta disto uma medida havia de ser tomada, pois a situação se encontrava fora do controle correndo o risco de agravamento e a gravidade aumentar cada vez mais.

Assim, foi promulgada a lei 13.465/17, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (REURB), uma importante e útil ferramenta para facilitar o procedimento de regularização fundiária, contendo mecanismos extrajudiciais, com a participação ativa do Poder Público para tornar eficaz o instituto e muito mais rápido alcançando assim o efetivo direito de Propriedade para aqueles que mais necessitam, a lei é regulamentada pelo Decreto 9.310/18 que foi alterado em parte pelo Decreto 9.597/18, que abrange competentes e efetivas medidas judiciais, urbanísticas, ambientais e sociais, cuja destinação é incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes.

Justifica-se tais medidas, por conta da complexidade e a realidade social encontrada, tendo que haver tal adaptação do instituto aos mais diversos ramos, para que o este não se torne letra morta e não tendo eficácia social.

## **CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O conceito de Regularização fundiária vem disposto no artigo 9º da lei de Regularização Fundiária, a lei 13.465/17 em seu caput, e se dá pela seguinte forma “Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”

A palavra “fundiário” é um adjetivo masculino que qualifica o substantivo “fundo”, do latim ‘fundus’ que designa um terreno ou uma área de terra; as duas palavras são empregadas conjuntamente para fazer referência à regularização de áreas de terras informais.

É definido no dispositivo legal que conceitua o instituto, como sendo o conjunto de medidas de natureza judicial, urbanística, ambientais e sociais, cuja destinação é a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico territorial e com a consequente titulação de seus ocupantes que se dá com o registro.

## **DAS ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PREVISTOS NA LEI 13.465/17.**

Como a Lei 13.465/17, REURB, estabelece de modo geral normas procedimentais para que se efetive a Regularização Fundiária Urbana, que tem como finalidade abranger medidas de natureza urbanística, ambiental e sociais, cujo objetivo visa promover a incorporação dos núcleos urbanos informais no ordenamento do território urbano transformando-os em núcleos formais e com a consequente titulação aos ocupantes. Para abranger todos os objetos e cumprir com o conceito disposto na lei, estabelece diversas

espécies de procedimentos, para que seja alcançado o seu fim, que é cumprir a Função Social da Propriedade materializando a propriedade garantido o a dignidade daqueles que dela almejam e mais necessitam.

São previstos na lei espécies de regularização fundiária e elas estão previstas no artigo 13 da lei 13.465/17 em seus incisos I e II e são eles: a Regularização Fundiária de interessa social, denominada de REURB-S; e a Regularização Fundiária de Interesse específico, a denominada REURB-E; e além destas a também a Regularização Fundiária urbana inominada REURB-I.

A REURB-S é aquela aplicável aos núcleos urbanos informais que são ocupados por populações predominantemente de baixa renda. Já a REURB-E, é aplicado aos núcleos urbanos onde há populações que não se enquadraram no conceito de baixa renda.

Como foi mencionado, há também a espécie REURB-I, que é aplicável aos casos de parcelamento de solo urbano que não estão registrados, ou seja, os clandestinos, que foram implementados antes de 19 dezembro do ano de 1979, antes da vigência da lei 6.766/79.

Como pode ser observado, para estabelecer qual o procedimento de regularização fundiária será adotado em âmbito Municipal, dependerá de a classificação da população ser de baixa renda ou não.

Esse critério é dotado de um grande subjetivismo, o Município tem ampla discricionariedade para estabelecer o que seria de baixa renda ou não, essa determinação depende de despacho da municipalidade.

Valei ressaltar que o Cadastro Único – CadÚnico – considera de baixa renda as famílias cuja renda mensal é de meio salário mínimo per capita ou em que esta se de mensalmente no total de até três salários-mínimos.

Além disso, o Decreto Federal de número 9.310/18 que regulamenta a lei 13.465/17 em seu artigo 6º, dispõe que a classificação do que seria população de baixa renda deve levar em conta as peculiaridades locais e regionais de cada ente da federação e sugere que a renda não pode ser aquela superior ao quántuplo do salário-mínimo vigente no país.

Tendo em vista os mais diversos institutos previstos, há que se aplicar o que vem disposto na lei 13.465/17, tendo em vista o princípio da especialidade.

Para que seja expedido o despacho municipal que considera população de baixa renda para que seja utilizado procedimento adequado dotado de suas peculiaridades a municipalidade deve se valer desse parâmetro legal.

Como pode ser observado, tendo em vista a abrangência da realidade social urbanística prevista bem com o realidade de casa situação há de ser aplicado o devido procedimento para a regularização fundiária, cada um com sua peculiaridade, mas com a única finalidade que é promover a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, podendo o titular se valer dos benefícios legais existentes.

## **DOS INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA LEI 13.465/17.**

A Regularização fundiária urbana constitui um instrumento fundamental para a efetivação do direito à moradia bem como a promoção da função social da propriedade, conforme os ditamos previstos na Constituição Federal de 1988. Sendo assim, a lei 13.465/17 introduziu importantes inovações no ordenamento jurídico brasileiro, disciplinando os instrumentos e os procedimentos cuja finalidade é a superação da informalidade urbana.

O artigo 15 da lei 13.465/17, trás os principais instrumentos jurídicos que podem ser utilizados no processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, conferindo-lhes segurança jurídica e plena integração ao ordenamento territorial urbano.

Os instrumentos previstos na lei pertinente, no momento quem que é atendida às diversidades fáticas e jurídicas encontradas nas áreas a serem regularizadas, demonstram a preocupação do legislador em proporcionar soluções adequadas para os mais diversos contextos.

Os instrumentos previstos no artigo 15 da lei 13.465/17 poderão ser empregados no âmbito da REURB e são os seguintes:

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I. a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II. a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 , e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ;

- III. a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV. a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V. o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ;
- VI. a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII. o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII. a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX. a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X. a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI. a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII. a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII. a concessão de direito real de uso;

XIV. a doação; e

XV. a compra e venda.

O rol previsto na lei é exemplificativo, ou seja, não existe nenhum impedimento de ser utilizado mais de um instrumento para que seja promovida a regularização fundiária.

Além disso é importante destacar que o Decreto 9.310/18, em seu artigo 8º, prevê que a regularização fundiária pode ser promovida por intermédio de condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado além do condomínio urbano simples, além da possibilidade de utilização conjunta dos instrumentos previstos na legislação para que seja alcançado seus objetivos da com a mais perfeita efetividade.

Esses mecanismos conferem efetividade às políticas públicas de regularização fundiária ao promoverem segurança jurídica, inclusão social e o desenvolvimento sustentável nas áreas urbanas.

Assim, a correta utilização dos instrumentos previstos no artigo 15 da Lei nº 13.465/2017 constitui uma etapa fundamental na efetivação das políticas habitacionais e no combate à informalidade urbana, alinhando-se aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

## **OBJETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária, enquanto política pública de caráter urbanístico, social e jurídico, tem por objetivo a superação da

informalidade das ocupações em áreas urbanas ou rurais, mediante a integração desses espaços ao ordenamento territorial oficial. No contexto normativo brasileiro, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, instituiu um novo marco regulatório para a regularização fundiária, especialmente ao sistematizar os procedimentos administrativos e os instrumentos jurídicos aplicáveis ao processo.

O objeto da regularização fundiária, nos termos da legislação em vigor, corresponde aos *núcleos urbanos informais*, assim entendidos aqueles constituídos por ocupações irregulares em áreas públicas ou privadas, consolidadas ou não, que estejam situadas em zonas urbanas ou de expansão urbana. Tal conceituação encontra previsão expressa no artigo 9º da Lei nº 13.465/2017, segundo o qual:

**Art. 9º** Para os fins desta Lei, considera-se:

I - *núcleo urbano informal*: aquele clandestino, irregular ou com situação jurídica indefinida, ocupado predominantemente por população de baixa renda e destinado à moradia, constituído por unidades imobiliárias não legalizadas perante o registro de imóveis.

Nesse sentido, o objeto da regularização fundiária abrange toda e qualquer ocupação que configure informalidade, seja em razão da ausência de registro imobiliário, do fracionamento irregular do solo urbano, da falta de aprovação do parcelamento pelo poder público municipal ou da ocupação de áreas públicas por particulares.

## **LEGITIMADOS PARA REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária urbana é instrumento essencial para a efetivação dos direitos fundamentais à moradia digna, à propriedade e à função social da propriedade, pilares do ordenamento constitucional brasileiro. No âmbito infraconstitucional, a Lei nº

13.465/2017 representou um marco normativo relevante ao sistematizar o procedimento administrativo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), disciplinando critérios, instrumentos e sujeitos legitimados a impulsionar o processo.

O artigo 14 da referida lei assume especial importância por estabelecer quem são os legitimados a requerer a regularização fundiária, conferindo efetividade prática ao direito material tutelado. O legislador, atento à diversidade de situações jurídicas e sociais que caracterizam os núcleos urbanos informais, adotou postura ampliativa e inclusiva quanto à legitimação ativa, com vistas à concretização do direito fundamental à moradia e ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

Nos termos do artigo 14 da Lei nº 13.465/2017, estão legitimados a requerer a instauração do procedimento de regularização fundiária:

Art. 14. Poderão requerer a regularização fundiária urbana:

- I. União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II. o beneficiários;
- III. os proprietários de imóveis ou de terrenos;
- IV. os loteadores ou incorporadores; e
- V. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes.

A partir dessa previsão legal, verifica-se que a legitimação para requerer a Reurb é múltipla e abrange tanto entes públicos quanto particulares, permitindo a atuação de diferentes sujeitos processuais, de acordo com a natureza da ocupação e os interesses envolvidos.

### 1. Ente Público (União, Estados, Municípios e Distrito Federal)

A atuação do poder público como legitimado decorre diretamente de sua competência constitucional para ordenar o uso e a ocupação do solo urbano. Municípios, como entes responsáveis pelo planejamento urbano (CF, art. 30, VIII), detêm papel central na condução da Reurb. A presença da União, Estados e Distrito Federal também se justifica nos casos em que as áreas irregulares estejam situadas em terrenos de domínio dessas esferas federativas.

### 2. Beneficiários da Regularização

Os beneficiários da regularização — indivíduos ou famílias residentes nos núcleos urbanos informais — possuem legitimação ativa para requerer o procedimento. Trata-se de consagração do princípio da dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, III), conferindo protagonismo àqueles diretamente afetados pela informalidade. Essa legitimação fortalece a autonomia dos ocupantes e o direito subjetivo à moradia regularizada.

### 3. Proprietários, Loteadores e Incorporadores

O proprietário formal do imóvel também é legitimado, especialmente quando busca regularizar parcelamentos clandestinos ou irregulares realizados no passado. Da mesma forma, loteadores e incorporadores possuem interesse jurídico evidente na

regularização, seja para convalidar parcelamentos anteriores ou para viabilizar empreendimentos pendentes de formalização, respeitadas as obrigações legais decorrentes.

#### 4. Defensoria Pública

A Defensoria Pública, no exercício de sua função institucional de promoção dos direitos fundamentais da população vulnerável (CF, art. 134), é legitimada a atuar em nome dos beneficiários hipossuficientes. A previsão legal reforça a diretriz constitucional de acesso à justiça (CF, art. 5º, LXXIV) e a proteção de direitos difusos e coletivos.

O regime jurídico estabelecido pelo artigo 14 da Lei nº 13.465/2017 reflete a compreensão do legislador quanto à necessidade de democratizar o acesso ao procedimento de regularização fundiária, ampliando o rol de legitimados e fortalecendo o protagonismo dos beneficiários e da sociedade civil. Essa pluralidade de sujeitos legitimados contribui para a efetividade da política pública de regularização fundiária e para a realização dos direitos fundamentais vinculados à moradia e à cidade. A atuação conjunta entre poder público, particulares e instituições jurídicas, como a Defensoria Pública, constitui elemento indispensável para o sucesso da Reurb e para o cumprimento dos objetivos constitucionais de construção de uma ordem social justa e solidária.

### **PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária urbana, consolidada pela Lei nº 13.465/2017, representa um mecanismo jurídico-institucional fundamental para garantir a efetividade dos direitos fundamentais à moradia, à

dignidade da pessoa humana e à função social da propriedade. O diploma legal sistematizou o procedimento administrativo destinado à formalização de núcleos urbanos informais, disciplinando suas etapas e requisitos essenciais para conferir segurança jurídica aos ocupantes e racionalidade administrativa ao Poder Público.

O artigo 28 da Lei nº 13.465/2017 dispõe detalhadamente sobre o rito administrativo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), estabelecendo a forma pela qual o processo deve ser conduzido perante o Município ou Distrito Federal. Esse procedimento busca assegurar o contraditório, a publicidade e a eficiência, compatibilizando o interesse individual dos ocupantes com o interesse público inerente à ordenação territorial e ao desenvolvimento urbano sustentável.

### Instauração do Procedimento

Nos termos do caput do artigo 28, a regularização fundiária deverá ser processada perante o Município ou Distrito Federal por meio de procedimento administrativo específico. Esse procedimento poderá ser instaurado:

- De ofício, por iniciativa da própria Administração Pública; ou
- Mediante requerimento formulado pelos legitimados previstos no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017 (entes públicos, beneficiários, proprietários, loteadores, incorporadores ou Defensoria Pública).

Tal previsão evidencia a dualidade de origem do processo, permitindo tanto a atuação proativa do Poder Público quanto a

provocação por parte dos particulares diretamente interessados na regularização.

## Competência Municipal e Gestão Democrática da Cidade

A definição do Município ou Distrito Federal como sede do procedimento encontra fundamento na competência constitucional conferida aos entes municipais para legislar sobre assuntos de interesse local e para exercer o planejamento urbano (art. 30, I e VIII, da Constituição Federal). Ademais, essa atribuição está alinhada ao princípio da gestão democrática da cidade, consagrado no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001, art. 2º, II), reforçando a necessidade de participação e controle social na formulação e implementação de políticas urbanas.

## Etapas Formais do Procedimento

O artigo 28, § 1º, determina que o procedimento deverá observar, no mínimo, as seguintes etapas:

### a) Requerimento de Instauração ou Ato Administrativo Motivado

O procedimento pode ser iniciado mediante requerimento formalizado pelos legitimados ou, alternativamente, por ato administrativo motivado da autoridade competente. Em ambos os casos, devem ser apresentadas as informações técnicas e documentais necessárias à identificação do núcleo urbano informal e à fundamentação da demanda.

### b) Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

O PRF constitui peça técnica essencial, contendo elementos urbanísticos, ambientais e jurídicos que subsidiam a análise e aprovação do processo. Sua elaboração poderá ser feita pelo próprio Município ou pelos interessados, conforme a estrutura administrativa disponível e as peculiaridades do caso concreto.

#### c) Notificação dos Interessados

Os titulares de direitos reais registrados sobre o imóvel e confrontantes deverão ser notificados pessoalmente ou por edital, nos termos do artigo 28, § 2º. Essa providência visa assegurar o contraditório e a ampla defesa, evitando futuras contestações judiciais quanto à regularidade do procedimento.

#### d) Manifestação de Órgãos e Entidades

Conforme a natureza do imóvel e sua localização, poderá ser exigida manifestação de órgãos ambientais, urbanísticos ou patrimoniais, especialmente em casos de regularização de áreas públicas ou de interesse ambiental relevante. Essas manifestações devem ocorrer no prazo máximo de 30 dias, salvo prorrogação justificada.

#### e) Decisão Administrativa

Após a análise técnica e jurídica do pedido, o órgão competente deverá proferir decisão fundamentada, deferindo ou indeferindo a regularização, total ou parcialmente. Em caso de deferimento, serão expedidos os documentos necessários à formalização da regularização, incluindo o Projeto de Regularização Fundiária aprovado.

### **CELERIDADE E SIMPLICIDADE PROCEDIMENTAL**

Em consonância com os princípios da eficiência e da celeridade processual, o artigo 28 estabelece mecanismos para agilizar a tramitação administrativa, sem prejuízo da segurança jurídica. Um dos exemplos mais relevantes é a possibilidade de realização de notificações por edital, conferindo maior efetividade quando se trata de situações envolvendo múltiplos interessados ou quando não for possível localizar os titulares de direitos registrados.

## **PROCEDIMENTO EM ÁREAS PÚBLICAS E LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Quando se tratar de imóveis públicos, a decisão administrativa deverá, preferencialmente, culminar na expedição da legitimação fundiária, nos termos do artigo 23 da Lei nº 13.465/2017, constituindo o primeiro passo para a aquisição do direito real de propriedade pelos ocupantes. Esse mecanismo simplifica a titulação e confere segurança jurídica à posse.

O procedimento administrativo de regularização fundiária previsto no artigo 28 da Lei nº 13.465/2017 constitui verdadeira expressão do princípio da eficiência administrativa e da busca pela concretização dos direitos fundamentais sociais. Sua estrutura foi concebida para conciliar a formalização da propriedade urbana com a realidade social das ocupações informais, promovendo segurança jurídica, valorização imobiliária e ordenação territorial. A efetividade desse procedimento depende, todavia, da capacitação dos órgãos municipais, da integração entre as esferas administrativa e registral e da participação ativa da sociedade civil, em consonância com o princípio da gestão democrática da cidade.

O aprimoramento contínuo da atuação administrativa, aliado à correta aplicação das normas previstas no artigo 28, configura-se como elemento indispensável para a superação histórica do déficit habitacional e fundiário existente no Brasil, tornando possível o acesso universal ao direito à moradia digna e regularizada.

## **ASPECTOS REGISTRAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Objetivos almejados pela lei de regularização fundiária somente se concretizam de maneira definitiva quando as situações jurídicas consolidadas nas esferas administrativa e urbanística alcançam reconhecimento formal no Registro de Imóveis, conferindo publicidade, segurança jurídica e eficácia erga omnes aos atos praticados.

o procedimento registral da regularização fundiária, previsto no Capítulo IV da Lei nº 13.465/2017 (artigos 29 a 49), representa etapa imprescindível para a constituição e transmissão de direitos reais, bem como para a consolidação da estrutura fundiária regularizada perante terceiros.

O procedimento administrativo instaurado perante o Município ou Distrito Federal culmina com a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) e a expedição das certidões, plantas e demais documentos necessários. O artigo 29 da Lei nº 13.465/2017 estabelece que esses documentos deverão ser encaminhados ao ofício de registro de imóveis competente, cabendo ao registrador proceder à matrícula da área objeto da regularização e, posteriormente, à abertura de matrículas individualizadas para cada unidade imobiliária resultante.

Essa integração entre o procedimento administrativo e o registral é expressamente disciplinada pelo artigo 40 da Lei nº 13.465/2017, conferindo unidade lógica e jurídica ao processo de regularização fundiária.

A atividade registral exercida pelo Oficial do Registro de Imóveis é de natureza administrativa, dotada de fé pública, e sujeita à fiscalização do Poder Judiciário estadual (art. 236, §1º, CF/88). O registrador atua como agente colaborador do Estado, incumbido de analisar a legalidade formal dos títulos apresentados, garantindo a validade e a eficácia dos atos perante terceiros.

No âmbito da regularização fundiária, sua atuação é orientada pelos princípios do direito registral imobiliário, especialmente:

- especialidade objetiva e subjetiva;
- continuidade;
- legalidade;
- publicidade;
- presunção de veracidade e legitimidade.

O artigo 40 dispõe que o registro deverá iniciar-se com a abertura de matrícula para o núcleo urbano informal, salvo se já houver matrícula existente correspondente à totalidade ou parte da área. Após essa abertura, deverão ser formalizadas matrículas individualizadas para cada unidade imobiliária, sejam lotes, edificações autônomas ou frações ideais correspondentes.

Nos casos em que não exista título hábil a permitir a abertura da matrícula de origem, a Lei nº 13.465/2017 autoriza o uso da certidão da decisão administrativa de aprovação do projeto de regularização fundiária como título apto para esse fim, conferindo eficácia registral autônoma ao procedimento administrativo (art. 40, §1º).

Outro aspecto relevante consiste na gratuidade dos atos registrais no âmbito da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), nos termos do artigo 53 da lei. A gratuidade constitui mecanismo de proteção aos hipossuficientes e instrumento efetivo de promoção do acesso à ordem jurídica formal, coadunando-se com o princípio do acesso à justiça (art. 5º, XXXV, CF/88) e com a função social da propriedade.

Os aspectos registrais da regularização fundiária urbana, disciplinados pela Lei nº 13.465/2017, revelam verdadeiro processo de integração entre a Administração Pública e o sistema registral imobiliário. O Registrador de Imóveis, no exercício de função delegada, não apenas formaliza os direitos decorrentes da regularização, mas também exerce papel fundamental na concretização da segurança jurídica e na pacificação social das relações possessórias e dominiais.

A legislação vigente promove um equilíbrio entre a rigidez formal necessária ao sistema registral e a flexibilidade indispensável ao atendimento das demandas sociais emergenciais, consolidando a regularização fundiária como política pública estruturante para o desenvolvimento urbano e a inclusão social.

O adequado funcionamento desse sistema pressupõe não apenas a correta atuação dos órgãos administrativos e registrais, mas também o comprometimento dos operadores jurídicos na

interpretação teleológica e sistemática da norma, voltada para a efetividade dos direitos fundamentais e para a realização do interesse público urbanístico.

## **CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

No ordenamento jurídico brasileiro, a função social da propriedade assume status de cláusula pétrea, tendo assento nos artigos 5º, inciso XXIII, e 170, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, respectivamente nos títulos dedicados aos direitos e garantias fundamentais e à ordem econômica:

Art. 5º, XXIII, CF/88 – “A propriedade atenderá a sua função social.”

Art. 170, III, CF/88 – “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III – função social da propriedade.”

No âmbito da propriedade urbana, o artigo 182, §2º, da Constituição Federal confere ao plano diretor o papel de instrumento regulatório específico, exigindo que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Já no plano infraconstitucional, a função social da propriedade encontra disciplina nos artigos 1.228, §1º, do Código Civil e 39 da Lei nº 13.465/2017. Dispõe o Código Civil:

Art. 1.228, §1º, CC – “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, conforme o caso, a flora, a fauna, as

belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como observadas as disposições que regulam as relações de vizinhança.”

A Lei nº 13.465/2017, no contexto da regularização fundiária, também reafirma essa concepção, ao viabilizar instrumentos jurídicos que permitem a titulação de ocupações consolidadas de interesse social, conferindo proteção jurídica a situações de moradia informal compatíveis com a função social da propriedade.

Do ponto de vista conceitual, a função social da propriedade pode ser definida como o dever jurídico imposto ao titular de exercer o seu direito dominial em conformidade com os interesses coletivos e com as finalidades econômicas, sociais e ambientais preestabelecidas pelo ordenamento jurídico, de modo a assegurar o desenvolvimento humano sustentável, a justiça distributiva e o equilíbrio socioeconômico.

A doutrina clássica sintetiza essa evolução conceitual. Para Caio Mário da Silva Pereira:

“O direito de propriedade já não mais representa uma relação absoluta e solitária entre homem e coisa, mas sim um complexo de relações sociais, jurídicas e econômicas em que a utilidade coletiva prevalece sobre a utilidade individual.” (*Instituições de Direito Civil, Vol. IV*).

A função social, portanto, não se confunde com uma limitação ao direito de propriedade, mas constitui elemento intrínseco e essencial à própria configuração jurídica desse direito real, condicionando seu exercício à realização de valores constitucionais

superiores, tais como a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88) e o direito à moradia (art. 6º, CF/88).

A função social da propriedade, na perspectiva jurídica e científica, é princípio estruturante do sistema de direitos reais e da própria ordem constitucional brasileira, funcionando como critério de legitimação do exercício do domínio e fundamento normativo para as políticas públicas de regularização fundiária, como exemplificado na disciplina da Lei nº 13.465/2017.

### **RELAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.**

A regularização fundiária urbana, especialmente após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, consolidou-se como um dos principais instrumentos jurídicos de concretização do princípio constitucional da função social da propriedade, promovendo a integração entre o direito à moradia digna, a efetividade da função socioambiental do espaço urbano e a segurança jurídica das relações possessórias.

A função social da propriedade, enquanto princípio constitucional expresso (arts. 5º, XXIII; 170, III; 182, §2º, CF/88), traduz a ideia de que o exercício do direito de propriedade somente se legitima quando orientado para a realização dos interesses coletivos e para o desenvolvimento social, econômico e ambiental adequado da coletividade. Superando a concepção patrimonialista liberal, a função social insere a propriedade no contexto da solidariedade social e da justiça distributiva, vinculando o direito dominial a objetivos de relevância pública.

É nesse contexto que emerge a regularização fundiária como instrumento jurídico vocacionado à concretização material da função social da propriedade, especialmente nas áreas urbanas ocupadas informalmente por populações vulneráveis. O processo de regularização confere eficácia formal e registral a situações fáticas consolidadas, atendendo ao interesse público de ordenar o território urbano e de assegurar o direito fundamental à moradia, consagrado no artigo 6º da Constituição Federal.

A Lei nº 13.465/2017 expressamente reconhece essa vinculação entre regularização fundiária e função social, ao dispor que:

Art. 39. “O registro do parcelamento e da regularização fundiária urbana tem por objetivo conferir eficácia, oponibilidade e disponibilidade ao direito real constituído, a fim de assegurar a função social da propriedade.”

Essa previsão legal evidencia que o processo registral derivado da regularização fundiária não é mera formalidade burocrática, mas sim elemento constitutivo do atendimento à função social, ao permitir que a posse consolidada e a utilização efetiva da propriedade sejam reconhecidas e protegidas pelo ordenamento jurídico, assegurando segurança jurídica e inclusão social.

Além disso, a função social atua como parâmetro para justificar a intervenção estatal na esfera patrimonial privada, especialmente no contexto da Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), que viabiliza a titulação gratuita de ocupações por populações de baixa renda em áreas públicas ou privadas. Nesse aspecto, o princípio da função social supera o caráter meramente protetivo da

propriedade privada individual, incorporando sua dimensão instrumental para a realização de direitos fundamentais coletivos.

Do ponto de vista registral, a materialização da função social pela regularização fundiária também se expressa na mitigação de formalismos excessivos, conforme autorizado pelo art. 46 da Lei nº 13.465/2017, segundo o qual:

Art. 46. “As omissões, as divergências e as desconformidades formais verificadas nos registros e averbações de imóveis inseridos em regularização fundiária urbana não obstam a sua continuidade.”

Esse dispositivo normativo consagra uma opção legislativa consciente pelo princípio da razoabilidade, de modo a impedir que vícios formais obstaculizem o atendimento a finalidades constitucionais superiores.

Portanto, a regularização fundiária configura instrumento normativo de efetivação material da função social da propriedade, operando como ponte entre a realidade social das ocupações irregulares e a ordem jurídica formalizada, conciliando os interesses do Estado, dos titulares formais e das populações ocupantes, em consonância com os fundamentos republicanos da dignidade da pessoa humana e da justiça social.

A vinculação entre regularização fundiária e função social da propriedade reflete o reconhecimento do papel transformador e inclusivo do Direito Urbanístico, alçando o instituto da regularização fundiária ao patamar de política pública estruturante, destinada a compatibilizar segurança jurídica, inclusão social e desenvolvimento sustentável.

## CONCLUSÃO

Conforme todo o exposto, o Brasil, desde a sua descoberta pelos portugueses, momento em que passou por conturbadas transformações teve sua urbanização bastante desordenada, onde era dada ênfase aos interesses de uma pequena parcela da sociedade deixando as demais à mercê da organização urbana, sociedade está desfavorecida e carente de recursos.

Em todos os momentos da história urbanística no Brasil a população mais carente de recursos foi deixada de lado não sendo passível de estrutura digna e recursos, com isto o problema foi se agravando cada vez mais.

Tendo em vista essa situação caótica estudos foram feitos e houve um mapeamento da situação fundiária no Brasil, com isso houve uma movimentação do poder público, incluindo o legislativo, o judiciário e o executivo para que uma medida fosse tomada para solucionar ou pelo menos mitigar os efeitos desse descontrolado crescimento urbano informal e desordenado.

Com isso, foi promulgada a lei 13.465/17 que decorreu da Medida Provisória de número 759/2016 teve a superação da informalidade das ocupações em áreas urbanas ou rurais, mediante a integração desses espaços ao ordenamento territorial oficial.

Diversos são os mecanismos para efetivação dessa integração, a lei é dotada de mecanismos bastante eficazes para que o instrumento seja aplicado em sua integralidade.

A legislação que trata do tema de regularização fundiária é um importante instrumento de tornar materializada a função social da

propriedade, que é um direito fundamental da pessoa, sendo cláusula pétrea em nosso ordenamento.

Assim, o instituto é de suma importância para a garantia da dignidade daqueles que mais necessitam, no entendo, se não houver informação, integração e iniciativa dos demais entes que deve atuar de maneira conjunta de nada adiantara e todo o esforço perpetrado se tornará em vão.

Assim, percebe-se que o instrumento é de suma importância para a materialização da função social da propriedade e uma ferramenta bastante importante para a garantia do direito de propriedade para aqueles que sempre viveram à mercê do sistema, tornando evidente cumprido, dentro do possível, a moradia digna e concreto o direito da dignidade das pessoas.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Almada, Ana Paula P; Bosselli, K et al Registro Públicos. São Paulo, editora Método, 2020;

Amadei, Vicente de Abreu. Primeiras Impressões sobre a Lei 13.465/17. São Paulo, Arisp, 2018;

\_\_\_\_\_, Regularização Fundiária, São Paulo, Editora Thompson Reuters Editora dos Tribunais, 2018; coordenação: Pedroso, Alberto Gentil de Almeida.

Andrade, Eric Santos. Comentários à Lei de Regularização Fundiária. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2019;

Carvalho, Afrânio de. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro, Forense, 1882;

Cassetari, Christiano; Salomão, Marcos Costa, Registro de imóveis, São Paulo, editora Foco, 2ª edição, 2023.

Diniz, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. São Paulo, Saraiva, 6ª edição, 2006;

FIÚZA, César. Direito Registral e Notarial. 13. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

Frederico Neto, Manoel Valente. Segurança Jurídica e Propriedade Privada. Curitiba, editora CRV, 2020;

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direitos Reais. 21. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023;

GONÇALVES, Marcus Vinicius de Oliveira; OLIVEIRA, Frederico Augusto Leopoldino Koehler de. Regularização Fundiária Urbana: Comentários à Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Método, 2020;

Junior, Luiz Antonio Scavone. Direito imobiliário: teoria e prática. Rio de Janeiro, Forense, 15ª edição, 2020;

Kümpel, Vitor Frederico; Ferrari Carla Modina, Tratado de Direito Notarial e Registral Tomo I. São Paulo, Editora YK, 2020;

\_\_\_\_\_, Tratado de Direito Notarial e Registral Tomo II. São Paulo, Editora YK, 2020;

MARINS, James Eduardo Oltramari. Regularização Fundiária Urbana: Comentários à Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

Nery Júnior, Nelson. Instituições de direito Civil, Volume 3. São Paulo, Editora Thomson Reuters Editora dos Tribunais, 2019;

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV – Direitos Reais. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023;

Sarlet, Ingo Wolfgang. Constituição e Segurança Jurídica. Belo Horizonte, Editora Fórum, 2004;

Souza, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Revista de Direito Imobiliário, número 85, julho a dezembro de 2018. São Paulo, Editora Fundiária Thomson Reuters Editora dos Tribunais;

Tierno, Rosana de Almeida. Regularização Fundiária – Desafios e perspectivas para a aplicação da lei 13.465/2017. São Paulo, Letras Jurídicas, 20