

ENTRE O TEMPO DA LEI E O TEMPO DA VIDA: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS URBANOS JUDICIALIZADOS EM PORTO VELHO/RO

BETWEEN THE TIME OF THE LAW AND THE TIME OF LIFE: THE LAND
REGULARIZATION OF JUDICIALIZED URBAN NUCLEI IN PORTO VELHO/RO

Ciências Sociais Aplicadas • 14/06/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/781409157](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/781409157)

Andréia Boriezeska de Siqueira¹

Everson Rodrigues de Castro²

RESUMO

O presente estudo analisa a regularização fundiária de núcleos urbanos judicializados no município de Porto Velho/RO, a partir da relação entre o tempo da lei e o tempo da vida. Parte-se da compreensão de que, embora a legislação brasileira, especialmente após a Lei nº 13.465/2017, tenha introduzido mecanismos de desjudicialização e simplificação dos procedimentos, a realidade prática ainda revela significativa morosidade na efetivação do direito à moradia. A pesquisa adota abordagem qualitativa, com revisão bibliográfica e análise de contextos locais, evidenciando que fatores como conflitos dominiais, burocracia administrativa, fragilidade institucional e desigualdade social contribuem para a persistência da judicialização. Observa-se que, em Porto Velho, a demora na regularização impacta diretamente a vida dos moradores, perpetuando insegurança jurídica e exclusão urbana. Nesse cenário, destaca-se a importância da atuação integrada entre Poder Judiciário, Ministério Público e órgãos públicos na busca por soluções mais céleres e eficazes. Conclui-se que a regularização fundiária deve ser compreendida não apenas como procedimento jurídico, mas como instrumento de justiça social, capaz de promover inclusão, dignidade e cidadania.

Palavras-chave: Regularização fundiária; Judicialização; Direito à moradia.

ABSTRACT

This study analyzes the land regularization of judicialized urban settlements in the municipality of Porto Velho, Rondônia, focusing on the relationship between the time of law and the time of life. It is based on the understanding that, although Brazilian legislation, especially after Law No. 13,465/2017, has introduced mechanisms for dejudicialization and procedural simplification, the practical reality

still reveals significant delays in the realization of the right to housing. The research adopts a qualitative approach, with a bibliographic review and analysis of local contexts, demonstrating that factors such as land ownership conflicts, administrative bureaucracy, institutional fragility, and social inequality contribute to the persistence of judicialization. In Porto Velho, the delay in land regularization directly impacts residents' lives, perpetuating legal insecurity and urban exclusion. In this context, the integrated role of the Judiciary, Public Prosecutor's Office, and public agencies stands out as essential for achieving faster and more effective solutions. It is concluded that land regularization should be understood not only as a legal procedure but as an instrument of social justice, capable of promoting inclusion, dignity, and citizenship.

Keywords: Land regularization; Judicialization; Right to Housing.

1. INTRODUÇÃO

As cidades são construídas em ritmos distintos. Enquanto o Direito segue o tempo dos processos, das perícias, dos registros e das decisões judiciais, a vida cotidiana segue outro compasso. Famílias ocupam espaços, constroem moradias, estabelecem vínculos comunitários e transformam áreas antes vazias ou litigiosas em bairros consolidados. Nesse cenário, surge uma questão fundamental: o que acontece quando o tempo da vida avança mais rapidamente do que o tempo da lei?

A resposta a essa indagação revela-se especialmente relevante no contexto da regularização fundiária urbana. Embora a legislação brasileira tenha evoluído significativamente nas últimas décadas, sobretudo com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, milhares de famílias ainda permanecem em situação de insegurança jurídica,

aguardando a definição de conflitos que se prolongam por anos ou até décadas. A morosidade na solução dessas controvérsias produz impactos que ultrapassam a esfera patrimonial, afetando diretamente o acesso à moradia, à infraestrutura urbana e à própria cidadania.

Em Porto Velho/RO, essa realidade assume contornos particulares em razão da formação histórica do município, marcada pela coexistência de áreas pertencentes à União, ao Estado, ao Município e a particulares, muitas delas envolvidas em conflitos dominiais ou em processos de ocupação informal. Como consequência, a judicialização da regularização fundiária tornou-se fenômeno recorrente, revelando a complexa relação entre normatividade jurídica, gestão territorial e demandas sociais.

Diante desse contexto, o presente estudo aborda a regularização fundiária de núcleos urbanos judicializados em Porto Velho/RO, destacando a tensão entre o tempo da lei e o tempo da vida. Busca compreender de que forma a judicialização dos conflitos fundiários impacta a efetivação do direito fundamental à moradia e quais são os reflexos da demora processual na consolidação dos núcleos urbanos e na vida das populações afetadas.

Nesse sentido, formula-se o seguinte problema de pesquisa: de que forma a judicialização da regularização fundiária de núcleos urbanos em Porto Velho/RO impacta a efetivação do direito à moradia, considerando a divergência entre o tempo da lei e o tempo de vida das populações afetadas?

O objetivo geral consiste em analisar os efeitos da judicialização nos processos de regularização fundiária de núcleos urbanos em Porto

Velho, com enfoque na tensão entre o tempo jurídico e o tempo social, bem como seus impactos na efetivação do direito à moradia. Como objetivos específicos, busca-se examinar o arcabouço jurídico da regularização fundiária urbana no Brasil, com destaque para os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017; identificar as principais causas da judicialização dos núcleos urbanos em Porto Velho/RO, considerando aspectos sociais, institucionais e administrativos; e avaliar os impactos da morosidade processual sobre as populações residentes em áreas em processo de regularização.

A pesquisa justifica-se pela relevância social, jurídica e urbanística do tema.

Em um cenário de crescente urbanização e persistência de ocupações informais, compreender os fatores que dificultam a regularização fundiária e prolongam os conflitos territoriais mostra-se essencial para a construção de políticas públicas mais eficientes e compatíveis com a realidade das populações envolvidas.

Para alcançar os objetivos propostos, adotou-se uma abordagem qualitativa, desenvolvida por meio de pesquisa bibliográfica, documental, jurisprudencial e de campo.

A pesquisa bibliográfica fundamentou-se na análise de obras doutrinárias, artigos científicos e produções acadêmicas relacionadas à regularização fundiária urbana, ao direito à moradia e à proteção ambiental. A pesquisa documental compreendeu o exame de legislações, normas e documentos institucionais pertinentes ao tema. Já a pesquisa jurisprudencial concentrou-se na análise de decisões judiciais, especialmente do Tribunal de Justiça

de Rondônia, envolvendo conflitos fundiários, ocupações urbanas consolidadas e processos de regularização fundiária.

Como complemento, foram utilizados dados obtidos em pesquisa de campo realizada junto à comunidade Porto Cristo, permitindo a compreensão da realidade local e dos desafios enfrentados pelos moradores. A análise dos dados teve como foco o município de Porto Velho, buscando identificar os impactos da judicialização nos processos de regularização fundiária e avaliar seus reflexos sobre a efetivação do direito à moradia e a segurança jurídica das famílias envolvidas.

O trabalho está estruturado em três capítulos. O primeiro aborda a regularização fundiária urbana no ordenamento jurídico brasileiro, destacando os fundamentos constitucionais do direito à moradia, a função social da propriedade e os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017. O segundo examina a judicialização da regularização fundiária em Porto Velho/RO, suas principais causas e os impactos da morosidade processual sobre os núcleos urbanos. Por fim, o terceiro capítulo analisa os efeitos econômicos da judicialização, discutindo os custos suportados pelo poder público e os reflexos da demora na solução dos conflitos fundiários.

Mais do que analisar procedimentos jurídicos, esta pesquisa busca refletir sobre uma realidade que desafia diariamente as instituições públicas: enquanto o tempo da lei busca solucionar os conflitos, o tempo da vida continua produzindo cidades.

2. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO/RO

2.1. Fundamentos Constitucionais do Direito à Moradia e da Função Social da Propriedade

A Constituição Federal de 1988 promoveu uma inflexão na compreensão da propriedade urbana ao condicionar seu exercício ao atendimento da função social, nos termos do art. 5º, XXIII, e do art. 170, III, aproximando o instituto da lógica do bem-estar coletivo.³ A propriedade deixa de ser vista como poder absoluto e passa a ser compreendida como relação jurídica carregada de deveres, cujo conteúdo somente se legitima quando alinhado à justiça social, à redução das desigualdades e à proteção dos grupos vulneráveis.

Nessa perspectiva, “a função social não representa simples limitação externa, mas requisito constitutivo do próprio direito de propriedade, de modo que o descumprimento reiterado abre espaço para formas de intervenção estatal”, mais incisivas, como a utilização de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

No plano dos direitos fundamentais, o direito à moradia foi reconhecido como direito social expresso com a Emenda Constitucional n. 26/2000, integrando o art. 6º da Constituição, e consolidando-se como uma das principais dimensões do mínimo existencial.⁴

A literatura recente enfatiza que a moradia digna constitui condição material para o exercício de outros direitos, como saúde, educação e participação política, articulando-se diretamente com o princípio da dignidade da pessoa humana previsto no art. 1º, III, da Carta de 1988.⁵

Assim, o direito à moradia não se limita à existência de um teto, abrangendo acesso a infraestrutura básica, saneamento, segurança, localização adequada e integração ao tecido urbano, elementos essenciais para uma vida em condições de igualdade no espaço urbano⁶

A função social da cidade supõe, além do controle de usos individuais, a construção de um modelo de urbanização inclusivo, capaz de enfrentar o déficit habitacional, a segregação socioespacial e a expansão desordenada do perímetro urbano. Nesse contexto, de acordo com Rangel⁷, a articulação entre política habitacional, planejamento territorial e proteção ambiental mostra-se fundamental para que o direito à moradia deixe de ser promessa normativa e se converta em realidade concreta para as camadas populares.

No âmbito local, o Município de Porto Velho concretiza esses comandos constitucionais por meio do Plano Diretor Participativo, instituído pela Lei Complementar n. 838/2021, que disciplina a política urbana e territorial.⁸

O art. 8º dessa lei estabelece que a função social da cidade se realiza quando os moradores têm acesso à terra urbanizada, saneamento básico, moradia digna, serviços e equipamentos públicos, mobilidade urbana acessível e bens culturais e ambientais preservados, considerando ainda a articulação entre áreas urbanas, rurais e a floresta.⁹

No contexto de Porto Velho, a efetivação da função social da propriedade apresenta peculiaridades decorrentes da própria formação histórica da cidade. Desenvolvida às margens do Rio Madeira, a ocupação urbana expandiu-se inicialmente a partir das áreas ribeirinhas, muitas das quais atualmente se encontram inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APPs).

Apesar das restrições ambientais incidentes sobre esses espaços, diversas comunidades permanecem estabelecidas nessas localidades há décadas, formando núcleos urbanos consolidados e dotados de relevante função social. Essa realidade evidencia a complexidade dos processos de regularização fundiária no município, que exigem a harmonização entre a proteção ambiental, o ordenamento territorial e a garantia do direito fundamental à moradia.

2.2. Instrumentos Legais da Regularização Fundiária Urbana

A regularização fundiária no Brasil é estruturada a partir de um conjunto de instrumentos legais que visam assegurar o direito à moradia, promover a inclusão social e garantir a função social da propriedade. O principal marco normativo contemporâneo é a Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (REURB), dividida em duas modalidades: REURB-S (interesse social) e REURB-

E (interesse específico). Essa legislação representa um avanço ao simplificar procedimentos e permitir a titulação de ocupações informais, consolidando um modelo jurídico mais acessível e eficaz.¹⁰

Segundo Medeiros et al.¹¹, a REURB é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, promovendo segurança jurídica e desenvolvimento urbano sustentável. Nesse sentido, os instrumentos legais não se limitam à titulação, mas abrangem também o planejamento urbano e a infraestrutura básica.

Outro instrumento relevante é a usucapião urbano, previsto no artigo 183 da Constituição Federal e regulamentado pelo Código Civil. Ele permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada e contínua, sendo especialmente importante para populações de baixa renda. Além disso, a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e a legitimação fundiária também se destacam como mecanismos que facilitam a regularização.

De acordo com Melo e Vilarinho¹², a regularização fundiária deve ser compreendida como uma política pública estruturante, capaz de reduzir desigualdades históricas no acesso à terra e promover inclusão social. Os autores ressaltam que os instrumentos legais evoluíram para atender à complexidade das ocupações urbanas contemporâneas, especialmente diante do crescimento desordenado das cidades.

No contexto do município de Porto Velho, observa-se a aplicação concreta desses instrumentos por meio de programas como o

Regularizar é Progresso, que promove a titulação de imóveis e a organização territorial. Esse programa evidencia a importância da legislação federal aliada à atuação municipal, permitindo a regularização de milhares de imóveis e a inclusão de famílias no sistema formal de propriedade .

A regularização fundiária em Porto Velho tem contribuído para a valorização imobiliária, o acesso a serviços públicos e o fortalecimento da cidadania. Esse impacto torna-se ainda mais relevante diante do processo de expansão urbana vivenciado pelo município nas últimas décadas, impulsionado, entre outros fatores, pelos investimentos relacionados às Usinas Hidrelétricas de Santo Antônio, Jirau e Samuel. A titulação garante segurança jurídica aos ocupantes e possibilita investimentos em infraestrutura urbana, além de favorecer a inserção dos imóveis no mercado formal.

2.3. Competência do Município de Porto Velho na Regularização Fundiária

A competência para a regularização fundiária no Brasil é compartilhada entre os entes federativos, União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme estabelece a Constituição Federal de 1988. Essa repartição de competências decorre do modelo federativo brasileiro e visa garantir a atuação integrada na promoção do desenvolvimento urbano e na efetivação do direito à moradia.

A União possui competência para estabelecer normas gerais, especialmente por meio de legislação como a Lei nº 13.465/2017¹³. Segundo Viana, Rodrigues Filho e Aragão¹⁴, cabe à União definir diretrizes nacionais que orientem a regularização fundiária, garantindo uniformidade jurídica e segurança normativa. Além

disso, a União atua por meio de programas habitacionais e financiamento de políticas públicas.

Os Estados, por sua vez, exercem competência suplementar, podendo editar normas específicas e apoiar tecnicamente os municípios. Eles também desempenham papel relevante na regularização de áreas rurais e na articulação regional de políticas urbanas.

Entretanto, é no âmbito municipal que a regularização fundiária se concretiza de forma mais direta. Os Municípios são responsáveis pelo ordenamento territorial, conforme o artigo 30 da Constituição Federal, e possuem competência para executar políticas urbanas, elaborar planos diretores e implementar projetos de regularização. Conforme Medeiros et al.¹⁵, a atuação municipal é essencial, pois é o ente mais próximo da realidade local e das demandas da população.

No caso de Porto Velho, a atuação do município tem sido determinante para o avanço da regularização fundiária. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEMDEC) coordena ações que envolvem levantamento cadastral, georreferenciamento e titulação de imóveis, demonstrando a centralidade do poder local nesse processo .

De acordo com Medeiros ¹⁶

A cooperação entre os entes federativos é fundamental para superar os desafios da regularização fundiária, como a burocracia, a falta de recursos e a complexidade jurídica. A ausência de articulação pode comprometer a efetividade das políticas públicas e dificultar a inclusão social.

A descentralização administrativa permite maior eficiência na execução das políticas públicas, mas exige capacidade técnica e institucional dos municípios. Nesse sentido, programas federais e estaduais de apoio são essenciais para fortalecer a atuação local.

Portanto, a competência dos entes federativos na regularização fundiária é complementar e interdependente: à União cabe a edição de normas gerais, aos Estados a atuação suplementar e aos Municípios a execução das políticas públicas. A importância do papel municipal é reconhecida pela jurisprudência do Tribunal de Justiça de Rondônia, que, na Apelação Cível nº 0008370-88.2014.8.22.0001, reafirmou que a regularização do uso e da ocupação do solo constitui dever do Município, e não mera faculdade administrativa.

Todavia, a atribuição de competências aos Municípios não tem sido acompanhada, em muitos casos, da necessária estrutura técnica, financeira e institucional para enfrentar a complexidade dos conflitos fundiários urbanos.

Em Porto Velho, embora sejam observados avanços relevantes na implementação de programas de regularização fundiária, persistem


desafios relacionados à indefinição dominial de extensas áreas, à morosidade dos processos judiciais, à insuficiência de recursos públicos e à necessidade de articulação entre os diversos órgãos envolvidos.

Esse cenário evidencia que a efetivação do direito à moradia e do desenvolvimento urbano sustentável depende não apenas da atuação municipal, mas também de uma cooperação federativa efetiva e contínua, capaz de superar entraves históricos que ainda dificultam a consolidação da regularização fundiária no município.

2.4. Regularização Fundiária Como Política Pública de Ordenamento Territorial em Porto Velho

As políticas públicas de regularização fundiária estão diretamente relacionadas ao planejamento urbano, constituindo instrumentos fundamentais para a organização das cidades e a promoção do desenvolvimento sustentável. A ausência de planejamento adequado historicamente contribuiu para o crescimento desordenado das cidades brasileiras, resultando na formação de assentamentos informais e na ampliação das desigualdades sociais.

Segundo Medeiros et al.¹⁷



A regularização fundiária deve ser integrada ao planejamento urbano, pois envolve não apenas a titulação de imóveis, mas também a implementação de infraestrutura, serviços públicos e ordenamento territorial. O plano diretor municipal desempenha papel central, orientando o uso e ocupação do solo urbano.

No município de Porto Velho, as políticas públicas de regularização fundiária vêm sendo desenvolvidas em consonância com o planejamento urbano, buscando promover não apenas a titulação dos imóveis, mas também a inclusão social, a segurança jurídica e a melhoria das condições de vida da população. O programa "Regularizar é Progresso" representa uma das principais iniciativas municipais nesse sentido, evidenciando o esforço do Poder Público em enfrentar o passivo fundiário historicamente acumulado.

Entretanto, a efetividade dessas ações encontra obstáculos em situações nas quais a definição da titularidade da área depende de decisão judicial. Nesses casos, a atuação administrativa torna-se limitada, uma vez que a ausência de definição acerca do domínio do imóvel impede a adoção de medidas definitivas de regularização. Como consequência, a Administração Municipal permanece condicionada ao desfecho da controvérsia judicial, o que retarda a implementação de soluções urbanísticas e sociais, prolonga a insegurança jurídica dos ocupantes e dificulta a concretização do direito à moradia.

Conforme Ribeiro¹⁸, “a regularização fundiária tem permitido a ampliação de investimentos em infraestrutura, como saneamento básico, pavimentação e equipamentos públicos”. Isso ocorre porque a formalização das áreas possibilita a atuação do poder público e a captação de recursos. Em Porto Velho, embora os programas de regularização tenham possibilitado avanços importantes na titulação de imóveis e na inclusão de áreas antes informais ao planejamento municipal, ainda persistem extensos núcleos urbanos em situação de irregularidade, demonstrando que os desafios relacionados à segurança jurídica da posse e ao ordenamento territorial permanecem presentes na realidade local.

Destaca-se que o planejamento urbano deve ser participativo, envolvendo a comunidade na elaboração e implementação das políticas públicas. A participação social fortalece a legitimidade das ações e contribui para soluções mais adequadas às necessidades locais.

Nas palavras de Souza¹⁹, as políticas públicas de regularização fundiária, quando articuladas ao planejamento urbano, constituem instrumentos essenciais para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis. A experiência de Porto Velho demonstra que a integração entre políticas públicas e planejamento urbano pode gerar resultados significativos na promoção do direito à moradia e no desenvolvimento urbano.

3. JUDICIALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PORTO VELHO/RO

3.1. Evolução do Tempo de Judicialização

Poucos fenômenos demonstram de forma tão clara a distância entre o tempo da lei e o tempo da vida quanto os conflitos fundiários urbanos. Enquanto os processos judiciais seguem seu curso por anos, e por vezes décadas, as cidades continuam crescendo, as ocupações se consolidam e novas relações sociais se estabelecem sobre territórios ainda marcados pela insegurança jurídica. Nesse contexto, o tempo deixa de ser mero elemento processual para se tornar fator determinante na própria configuração do espaço urbano.

A evolução do tempo de judicialização da regularização fundiária no Brasil, especialmente em regiões da Amazônia Legal como Porto Velho/RO, está diretamente relacionada às transformações normativas, institucionais e administrativas ocorridas nas últimas décadas. Historicamente, a regularização fundiária era conduzida majoritariamente por meio de processos judiciais, o que resultava em longos períodos de espera para a titulação definitiva dos imóveis. Esse cenário começou a sofrer mudanças mais significativas a partir da promulgação da Lei nº 13.465/2017, que instituiu novos mecanismos de regularização fundiária urbana (Reurb), com ênfase na desjudicialização dos procedimentos.

Segundo Sousa²⁰, a criação da Reurb representou um marco importante ao permitir que a regularização fosse realizada prioritariamente na esfera administrativa, reduzindo a necessidade de intervenção judicial. A legitimação fundiária, por exemplo, passou a ser um instrumento eficaz para conferir propriedade aos ocupantes de áreas urbanas consolidadas, desde que preenchidos os requisitos legais.

Em Porto Velho, a evolução do tempo de judicialização reflete essas contradições. Existem casos emblemáticos que demonstram a morosidade histórica desses processos, como áreas urbanas cuja regularização se arrastou por décadas devido à indefinição da titularidade entre União e Estado. Conforme destaca Costa²¹, a ausência de integração entre os sistemas de registro imobiliário, cadastro territorial e informações ambientais contribui significativamente para o prolongamento dos processos, dificultando a análise técnica e jurídica necessária para a regularização.

Nos últimos anos, observa-se uma tendência de redução do tempo de judicialização em Porto Velho, impulsionada pela atuação conjunta de órgãos públicos e pela adoção de soluções consensuais. Segundo Guimarães²²

A articulação entre o Ministério Público, a Secretaria do Patrimônio da União e o município tem possibilitado a resolução extrajudicial de conflitos, acelerando a titulação de imóveis. Esse modelo de governança colaborativa demonstra que a integração institucional é um fator essencial para a eficiência da regularização fundiária.

Entretanto, conforme apontam Fernandes²³ e Rolnik²⁴, a redução do tempo de judicialização depende não apenas de mudanças legais, mas também de políticas públicas estruturantes que enfrentam as causas da informalidade urbana. A regularização fundiária deve ser compreendida como parte de uma política

urbana mais ampla, que envolva planejamento territorial, inclusão social e garantia do direito à moradia.

Embora haja avanços significativos na redução do tempo de judicialização, especialmente após 2017, o processo ainda enfrenta desafios estruturais que impedem sua plena eficiência. Em Porto Velho, a evolução desse tempo reflete tanto os avanços institucionais quanto as limitações históricas do ordenamento territorial na região.

3.2. Principais Causas da Judicialização

A judicialização da regularização fundiária não surge, em regra, como a causa dos conflitos urbanos, mas como consequência de problemas históricos que permanecem sem solução adequada no âmbito administrativo e territorial. Quando o Estado não consegue oferecer respostas tempestivas às demandas relacionadas ao acesso à terra, à moradia e à definição da titularidade dos imóveis, os conflitos acabam sendo transferidos para o Poder Judiciário. Nesse contexto, a judicialização revela não apenas disputas patrimoniais, mas também fragilidades institucionais, desigualdades sociais e deficiências no planejamento urbano.

Outro elemento relevante é a insegurança jurídica quanto à titularidade das terras. Em Porto Velho, coexistem extensas áreas pertencentes à União, ao Estado de Rondônia, ao Município e a particulares, muitas delas envolvidas em disputas dominiais ou com histórico de indefinição registral. Em diversas situações, a ausência de clareza quanto ao domínio da área impede a adoção de soluções administrativas definitivas, transferindo ao Poder Judiciário a responsabilidade pela resolução do conflito. Como consequência, processos fundiários permanecem por longos períodos em

tramitação, enquanto as ocupações se consolidam e novas demandas urbanas surgem, ampliando a complexidade da regularização futura. Segundo Costa²⁵, destaca que a sobreposição de registros imobiliários e a ausência de discriminação adequada das terras públicas são fatores que dificultam a regularização e incentivam a judicialização.

A atuação de loteadores irregulares contribui significativamente para o aumento das demandas judiciais. Esses agentes comercializam terrenos sem cumprir as exigências legais, gerando conflitos que posteriormente precisam ser resolvidos judicialmente.

Os conflitos socioambientais também figuram entre as principais causas da judicialização da regularização fundiária. Em muitos casos, ocupações urbanas consolidadas estão localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs), exigindo a conciliação entre o direito fundamental à moradia e a proteção ambiental. Conforme destaca Rolnik, essa tensão entre direitos fundamentais constitui um dos principais desafios da política urbana contemporânea.

Nesse contexto, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Rondônia evidencia a complexidade dessas demandas, ao analisar casos que envolvem a ponderação entre a permanência das famílias ocupantes e a observância das normas ambientais, como ocorreu na Apelação Cível nº 7042311-65.2018.8.22.0001, relacionada à aplicação da Lei nº 13.465/2017 em área urbana consolidada.

A desigualdade social é um fator estrutural que não pode ser ignorado. A falta de acesso à moradia formal leva populações de baixa renda a ocuparem áreas irregulares, o que gera demandas por regularização que frequentemente chegam ao Judiciário. Nesse

sentido, Fernandes²⁶, aponta que a judicialização da regularização fundiária é também reflexo de falhas nas políticas habitacionais e urbanas. As principais causas da judicialização em Porto Velho estão relacionadas à combinação de fatores históricos, institucionais e sociais, que exigem soluções integradas e multidisciplinares.

3.3. Identificação de Bairros em Conflito Judicial no Município de Porto Velho-ro

A identificação de bairros em conflito judicial é um aspecto fundamental para compreender a dinâmica da regularização fundiária em Porto Velho/RO. O município apresenta diversas áreas urbanas com histórico de ocupação irregular, disputas de titularidade e ausência de registro formal, o que resulta em frequentes processos judiciais relacionados à posse e propriedade da terra.

Entre os casos mais emblemáticos, destacam-se bairros tradicionais situados em áreas historicamente conhecidas por conflitos fundiários. Essas regiões apresentam ocupação consolidada há décadas, mas enfrentaram entraves jurídicos devido à indefinição quanto à titularidade das terras. Segundo Hachem²⁷, a ausência de um cadastro fundiário integrado contribui para a perpetuação desses conflitos, dificultando a identificação precisa das áreas e a implementação de políticas de regularização.

No contexto mais recente, merece destaque o território do bairro Porto Cristo, localizado na zona urbana de Porto Velho. Essa área constitui exemplo representativo de conflito fundiário urbano, caracterizado por ocupações consolidadas, mas ainda envolvidas em pendências jurídicas relacionadas à regularização dos imóveis. A

situação do bairro evidencia a complexidade do processo de regularização fundiária, uma vez que envolve múltiplos fatores, como a ausência de documentação formal, possíveis sobreposições de domínio e a necessidade de intervenção estatal para viabilizar a titulação dos ocupantes.

Trata-se de área originalmente pertencente à iniciativa privada, que passou a ser objeto de ocupação informal ao longo dos anos. Inicialmente, a delimitação dos lotes ocorria de forma precária, por meio de estacas e marcações rudimentares. Entretanto, com o passar do tempo e diante da ausência de solução definitiva para o conflito fundiário, observou-se a consolidação progressiva da ocupação, marcada pela construção de residências em alvenaria, implantação de redes de energia elétrica e formação de uma comunidade estável. Esse cenário demonstra como a prolongada duração dos conflitos fundiários pode contribuir para a consolidação fática do núcleo urbano, tornando ainda mais complexa a solução jurídica da controvérsia e evidenciando a tensão entre o tempo da lei e o tempo da vida.

A análise da comunidade Porto Cristo, realizada por meio de pesquisa de campo desenvolvida pela Faculdade Católica de Rondônia em parceria com a Defensoria Pública do Estado de Rondônia, permitiu identificar importantes aspectos da realidade social dos núcleos urbanos submetidos a conflitos fundiários. Foram entrevistados 220 moradores residentes na localidade, revelando elevado grau de vulnerabilidade social e forte vínculo territorial com a área ocupada.

Os dados demonstram que parcela significativa da população encontra-se estabelecida na localidade há mais de uma década, evidenciando que o conflito fundiário ultrapassa a simples discussão

possessória e passa a envolver relações sociais consolidadas, moradia permanente e pertencimento territorial.

Entretanto, a ausência de titulação formal dos imóveis gera insegurança jurídica aos ocupantes, além de dificultar o acesso a serviços públicos essenciais e políticas de crédito habitacional. Tal realidade reforça a necessidade de implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme disciplinado pela Lei nº 13.465/2017.²⁸

A realidade fundiária de Porto Velho revela que grande parte dos lotes urbanos possui algum grau de irregularidade registral ou documental, resultado de processos históricos de ocupação, parcelamentos informais e expansão urbana desordenada. Em muitos casos, embora as áreas estejam plenamente consolidadas, com residências em alvenaria, fornecimento de energia elétrica, redes de água e demais equipamentos urbanos, os ocupantes ainda enfrentam insegurança jurídica decorrente da ausência de titulação definitiva. Essa situação evidencia que o desenvolvimento da cidade frequentemente ocorreu em ritmo mais acelerado que a capacidade do Estado de promover a regularização fundiária e o ordenamento territorial. De acordo com Borges²⁹, destaca que a identificação dessas áreas é essencial para o planejamento urbano e para a implementação de políticas públicas eficazes.

Figura 1 - Delimitação territorial

A atuação do Poder Judiciário e dos órgãos públicos na regularização fundiária em Porto Velho/RO desempenha papel central na mediação de conflitos, na garantia da segurança jurídica e na efetivação do direito fundamental à moradia. Embora a Lei nº 13.465/2017³¹ tenha fortalecido os mecanismos administrativos de regularização fundiária, a participação do Judiciário ainda se mostra essencial, especialmente em casos que envolvem disputas dominiais, conflitos socioambientais e ausência de consenso entre os entes envolvidos.

O Poder Judiciário atua, sobretudo, como instância de resolução de conflitos fundiários que não podem ser solucionados na esfera administrativa. Segundo Didier Jr.,³² “a função decisiva na interpretação das normas urbanísticas e na proteção dos direitos fundamentais, equilibrando interesses individuais e coletivos”. Em contextos como o de Porto Velho, onde há histórico de ocupações informais e indefinição de titularidade, essa atuação se torna ainda mais relevante.

Além da função jurisdicional tradicional, observa-se uma ampliação do papel do Judiciário na promoção de soluções consensuais. A adoção de práticas como mediação e conciliação tem contribuído para a redução da judicialização e para a resolução mais célere dos conflitos fundiários. Conforme destaca Rolnik³³, a busca por soluções negociadas representa uma tendência contemporânea no tratamento das questões urbanas, priorizando a inclusão social e a efetivação do direito à cidade.

A relevância dos conflitos fundiários para a ordem jurídica brasileira pode ser observada no próprio texto constitucional. O artigo 126 da Constituição Federal de 1988 estabelece que os Tribunais de Justiça

deverão propor a criação de varas especializadas para dirimir questões agrárias, bem como designar juízes com competência exclusiva para o tratamento desses conflitos. Embora o dispositivo tenha sido concebido com foco nas questões agrárias, seu conteúdo revela a preocupação do constituinte com a complexidade dos litígios envolvendo a posse e a propriedade da terra, reconhecendo a necessidade de atuação jurisdicional especializada para garantir maior eficiência, segurança jurídica e celeridade processual.

Tal previsão constitucional demonstra que os conflitos fundiários exigem tratamento diferenciado em razão de sua relevância social e de seus impactos sobre direitos fundamentais. Em contextos urbanos como o de Porto Velho, marcados por disputas dominiais, ocupações consolidadas e processos de regularização fundiária de elevada complexidade, a especialização jurisdicional e a adoção de mecanismos consensuais de solução de conflitos mostram-se instrumentos importantes para reduzir a morosidade processual e aproximar o tempo da resposta estatal das necessidades concretas da população.

Paralelamente, os órgãos públicos desempenham papel fundamental na implementação das políticas de regularização fundiária. No âmbito federal, destacam-se instituições como a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), responsável pela gestão das terras públicas federais, e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que atua principalmente em áreas rurais. No âmbito local, a Prefeitura de Porto Velho exerce protagonismo na execução dos programas de regularização fundiária urbana, especialmente por meio da Reurb.

A descentralização promovida pela Lei nº 13.465/2017 atribuiu maior responsabilidade aos municípios, que passaram a conduzir diretamente os processos de regularização. No entanto, essa ampliação de competências exige capacidade técnica e administrativa, o que nem sempre está presente, especialmente em municípios com limitações estruturais. Essa realidade pode comprometer a efetividade das políticas públicas e, conseqüentemente, aumentar a demanda por intervenção judicial.

A atuação do Ministério Público também merece destaque nesse contexto. Conforme Guimarães et al³⁵ O Ministério Público exerce função essencial na defesa dos interesses coletivos e difusos, atuando tanto na fiscalização da legalidade dos processos de regularização quanto na mediação de conflitos fundiários. Em Porto Velho, a atuação do Ministério Público tem sido fundamental para viabilizar acordos entre diferentes entes e promover soluções extrajudiciais.

4. OS EFEITOS DA MOROSIDADE PROCESSUAL SOBRE A CONSOLIDAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS

4.1. Custos da Judicialização para o Município

A judicialização da regularização fundiária produz impactos que ultrapassam a esfera jurídica, afetando diretamente a gestão administrativa e financeira dos municípios. A demora na solução dos

conflitos posterga a definição da titularidade dos imóveis, dificulta o planejamento urbano e amplia os custos relacionados à realização de estudos técnicos, perícias, acompanhamento processual e prestação de serviços públicos às áreas ocupadas.

Conforme destacam Mendes e Branco³⁶, a execução de políticas públicas deve observar o princípio da reserva do possível, sendo necessário equilíbrio entre a garantia de direitos e a capacidade financeira do Estado, o que nem sempre é respeitado em decisões judiciais.

Além dos custos processuais, a morosidade dos conflitos fundiários produz impactos econômicos indiretos que tendem a crescer com o passar do tempo. Enquanto a controvérsia judicial permanece sem solução definitiva, as ocupações continuam se expandindo e consolidando-se. Novas moradias são construídas, surgem atividades econômicas e aumenta a demanda por iluminação pública, transporte coletivo, saneamento básico, educação e serviços de saúde.

Observa-se, portanto, que o tempo processual não produz apenas efeitos jurídicos. A morosidade influencia diretamente a dinâmica urbana, altera a destinação de recursos públicos e amplia a complexidade das soluções futuras, demonstrando que os custos da judicialização ultrapassam os limites dos autos processuais e alcançam a própria gestão da cidade.

4.2. Indenizações e Pagamento de Áreas Privadas

A necessidade de indenização em processos de regularização fundiária representa um dos principais impactos econômicos para o

poder público municipal. Segundo Carvalho Filho³⁷, a desapropriação de imóveis privados para fins de interesse social exige o pagamento de justa e prévia indenização, conforme previsto na Constituição Federal, o que pode gerar elevados custos aos cofres públicos.

No contexto da regularização fundiária urbana, a situação torna-se mais complexa quando áreas particulares permanecem em litígio por longos períodos. Durante a tramitação dos processos, ocupações inicialmente informais podem transformar-se em núcleos urbanos consolidados, com moradias permanentes, infraestrutura básica e forte vínculo comunitário.

Nessas circunstâncias, mesmo quando o proprietário obtém decisão judicial favorável, a reintegração de posse pode revelar-se socialmente inviável, exigindo a adoção de medidas como desapropriação, aquisição da área ou indenização ao particular. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Rondônia ilustra essa realidade. Na Apelação Cível nº 0016847-08.2011.8.22.0001, o TJ-RO considerou inviável a reintegração de posse de área ocupada por milhares de famílias em Porto Velho e reconheceu a responsabilidade do Estado e do Município pela indenização do proprietário, em razão da consolidação da ocupação e da atuação do próprio poder público no local.

O caso demonstra como a morosidade processual pode transformar conflitos possessórios em passivos financeiros para a Administração Pública. Recursos que poderiam ser destinados à habitação, infraestrutura urbana ou planejamento territorial acabam direcionados à solução de litígios consolidados pelo decurso do tempo. Assim, a demora na resolução dos conflitos fundiários não

apenas posterga a regularização, mas também eleva significativamente os custos suportados pelo poder público e pela coletividade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades não esperam o fim dos processos judiciais para continuar se transformando. Enquanto o Direito busca solucionar conflitos por meio de procedimentos e decisões, famílias constroem moradias, estabelecem vínculos comunitários e consolidam territórios. É nesse contexto que se insere a problemática da regularização fundiária urbana.

A presente pesquisa analisou a regularização fundiária de núcleos urbanos judicializados em Porto Velho/RO, demonstrando que, apesar dos avanços promovidos pela Lei nº 13.465/2017, ainda persistem obstáculos relacionados à insegurança quanto à titularidade das terras, à sobreposição de registros, à insuficiência de políticas habitacionais e às limitações institucionais dos órgãos públicos.

Verificou-se que a morosidade processual produz efeitos que ultrapassam a esfera jurídica, influenciando diretamente a dinâmica urbana. Enquanto os conflitos permanecem sem solução definitiva, as ocupações se consolidam, novas relações sociais são estabelecidas e aumenta a complexidade das soluções futuras.

Os resultados da pesquisa de campo realizada na comunidade Porto Cristo evidenciaram que os conflitos fundiários envolvem não apenas a discussão sobre posse e propriedade, mas também comunidades consolidadas e populações em situação de vulnerabilidade social. Nesse cenário, a demora na resolução dos

litígios fortalece a ocupação do território e amplia os desafios para a efetivação da regularização fundiária.

A pesquisa também demonstrou que a efetividade da regularização depende da atuação integrada entre Poder Judiciário, Ministério Público, Administração Pública e demais instituições envolvidas, bem como da adoção de mecanismos mais céleres e eficientes para a solução dos conflitos fundiários.

Conclui-se que a regularização fundiária deve ser compreendida não apenas como instrumento jurídico de titulação, mas como política pública voltada à promoção da justiça social, da cidadania e da inclusão urbana. A aproximação entre o tempo da lei e o tempo da vida mostra-se fundamental para evitar que a demora processual contribua para a ampliação da informalidade urbana e para a consolidação de conflitos cada vez mais complexos e onerosos para a sociedade e para o Poder Público.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORGES, Ana Cláudia. Planejamento urbano e função social da cidade: desafios para a governança democrática. São Paulo: Atlas, 2020.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 04 abr. 2026.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Regulamenta a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 08 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 14 abr. 2026.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo.** 34. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

COSTA, Maria Helena de Souza. **Regularização fundiária urbana no Brasil: desafios contemporâneos.** São Paulo: Atlas, 2020.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A Fazenda Pública em Juízo.** 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo.** 33. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil.** Salvador: JusPodivm, 2021.

FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico brasileiro: fundamentos e perspectivas.** Belo Horizonte: Del Rey, 2017.

FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária urbana no Brasil.** Belo Horizonte: Fórum, 2019.

HACHEM, Daniel Wunder. **Direitos fundamentais e políticas públicas.** Curitiba: Juruá, 2020.

GUIMARÃES, Patrícia; SILVA, João; OLIVEIRA, Marcos. Urbanização informal e regularização fundiária no Brasil. *Revista de Direito Urbano*, v. 12, n. 2, 2020.

MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia et al. A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios. **Revista Baru**, 2022. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/9011>. Acesso em: 04 abr. 2026.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

MELO, Wilson Neto Marques; VILARINHO, Laylla Nyanne Dias Lopes. Regularização fundiária urbana: fatores históricos e jurídicos. **Reiva Revista** 2025. Disponível em: <https://reiva.unifaj.edu.br/reiva/issue/view/36/29>. Acesso em: 10 abr. 2026.

PORTO VELHO (RO). **Programa Regularizar é Progresso**. Disponível em: <https://semur.portovelho.ro.gov.br/artigo/44954/regulariza-porto-velho>. Acesso em: 11 abr. 2026.

PORTO VELHO (RO). **Regularização fundiária**: Porto Velho tem 80% das áreas do município regularizadas. 2024. Disponível em: <https://www.portovelho.ro.gov.br/artigo/46246/regularizacao-fundiaria-porto-velho-tem-80-das-areas-do-municipio-regularizadas>. Acesso em: 06 abr. 2026.

PORTO VELHO (RO). **Regularização fundiária nos distritos de Porto Velho**. 2024. Disponível em: <https://semur.portovelho.ro.gov.br/artigo/44310/avanco-regularizacao-fundiaria-nos-distritos-de-porto-velho-marca-trabalho-desenvolvido-pela-prefeitura>. Acesso em: 14 abr. 2026.

RIBEIRO, André Luiz. **Regularização fundiária urbana e efetivação do direito à cidade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2021.

SOUSA, Ana Paula. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465/2017. **Revista Jurídica**, v. 22, n. 1, 2018.

VIANA, Renato Donato; RODRIGUES FILHO, José Marcos; ARAGÃO, Júlio César Soares. Regularização fundiária por VANT. **Revista Baru**, 2024. Disponível em:

<https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/13583>.

Acesso em: 09 abr. 2026.

¹ Graduanda no curso de Direito na Faculdade Católica de Rondônia.

E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)

² Professor Orientador do Curso de Direito da Faculdade Católica de Rondônia. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)

³ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

⁴ BRASIL. Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Presidência da República, 2001

⁵ RANGEL, Marcelo Augusto. Direito à moradia e função social da propriedade: fundamentos constitucionais e desafios contemporâneos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020

⁶ RIBEIRO, André Luiz. **Direito à moradia, cidadania e inclusão urbana:** desafios da regularização fundiária no Brasil. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025

⁷ RANGEL, Marcelo Augusto. **Direito à moradia e função social da propriedade:** fundamentos constitucionais e desafios contemporâneos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

⁸ PORTO VELHO (RO). **Regularização fundiária nos distritos de Porto Velho.** 2024. Disponível em: <https://semur.portovelho.ro.gov.br/artigo/44310/avanco-regularizacao-fundiaria-nos-distritos-de-porto-velho-marca-trabalho-desenvolvido-pela-prefeitura>. Acesso em: 14 abr. 2026.

⁹ PORTO VELHO (RO). **Regularização fundiária:** Porto Velho tem 80% das áreas do município regularizadas. 2024. Disponível em: <https://www.portovelho.ro.gov.br/artigo/46246/regularizacao-fundiaria-porto-velho-tem-80-das-areas-do-municipio-regularizadas>. Acesso em: 06 abr. 2026.

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 14 abr. 2026.

¹¹ MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia et al. A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios.

Revista Baru, 2022. Disponível em:

<https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/9011>. Acesso em: 04 abr. 2026.

¹² GUIMARÃES, Patrícia; SILVA, João; OLIVEIRA, Marcos. Urbanização informal e regularização fundiária no Brasil. **Revista de Direito Urbano, v. 12, n. 2**, 2020.

¹³ BRASIL. **Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

¹⁴ VIANA, Renato Donato; RODRIGUES FILHO, José Marcos; ARAGÃO, Júlio César Soares. Regularização fundiária por VANT. **Revista Baru**, 2024. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/13583>. Acesso em: 09 abr. 2026.

¹⁵ MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia et al. A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios. **Revista Baru**, p. 45, 2022. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/9011>. Acesso em: 04 abr. 2026.

16

17

¹⁸ RIBEIRO, André Luiz. Regularização fundiária urbana e efetivação do direito à cidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

- ¹⁹ SOUSA, Marcos Vinícius. **Regularização fundiária urbana e os desafios da Lei n.º 13.465/2017**. Brasília: Fórum, 2018.
- ²⁰ SOUSA, Marcos Vinícius. **Regularização fundiária urbana e os desafios da Lei n.º 13.465/2017**. Brasília: Fórum, 2018.
- ²¹ COSTA, Ricardo Almeida. **Conflitos fundiários urbanos e regularização territorial na Amazônia**. Belém: Paka-Tatu, 2020.
- ²² GUIMARÃES, Patrícia; SILVA, João; OLIVEIRA, Marcos. Urbanização informal e regularização fundiária no Brasil. *Revista de Direito Urbano*, v. 12, n. 2, p. 56, 2020.
- ²³ FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Fórum, 2019.
- ²⁴ ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.
- ²⁵ COSTA, Ricardo Almeida. **Conflitos fundiários urbanos e regularização territorial na Amazônia**. Belém: Paka-Tatu, 2020.
- ²⁶ FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária urbana no Brasil: avanços e desafios**. Belo Horizonte: Fórum, 2017.
- ²⁷ HACHEM, Daniel Wunder. **Direitos fundamentais sociais e políticas públicas**. Curitiba: Juruá, 2020.
- ²⁸ BRASIL. **Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

- ²⁹ BORGES, Ana Cláudia. **Planejamento urbano e função social da cidade: desafios para a governança democrática.** São Paulo: Atlas, 2020.
- ³⁰ ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2019.
- ³¹ BRASIL. Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.
- ³² DIDIER JUNIOR, Fredie. Curso de direito processual civil. 23. ed. Salvador: JusPodivm, p. 102, 2021.
- ³³ ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.
- ³⁴ SOUSA, Marcos Vinícius. **Regularização fundiária urbana e os desafios da Lei n.º 13.465/2017.** Brasília: Fórum, 2018.
- ³⁵ GUIMARÃES, Patrícia; SILVA, João; OLIVEIRA, Marcos. Urbanização informal e regularização fundiária no Brasil. **Revista de Direito Urbano, v. 12, n. 2, 2020.**
- ³⁶ MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional.** 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- ³⁷ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo.** 34. ed. São Paulo: Atlas, 2020.