

PROGRAMA CASA LEGAL: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ESTADO DO PIAUÍ E A EFETIVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA E DO DIREITO À MORADIA

**CASA LEGAL PROGRAM: URBAN LAND REGULARIZATION IN THE STATE
OF PIAUÍ AND THE EFFECTIVE IMPLEMENTATION OF LEGAL CERTAINTY
AND THE RIGHT TO HOUSING**

Ciências Sociais Aplicadas • 12/10/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/791778992](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/791778992)

Carlos Eduardo Carvalho Silva¹

Matheus Boiba dos Santos²

Jhon Kennedy Teixeira Lisbino³

RESUMO

Esta pesquisa analisa em que medida o Programa Casa Legal, denominação adotada pelo Governo do Estado do Piauí para a execução da política estadual de regularização fundiária urbana, contribui para a segurança jurídica da posse e para a efetivação do direito à moradia. A pesquisa examina a Constituição Federal, a Lei nº 13.465/2017, a Lei Estadual nº 8.153/2023 e atos normativos relacionados ao Programa Regularizar e ao CERURBJus, além de documentos institucionais publicados pelos órgãos envolvidos. Adota-se abordagem qualitativa, de natureza exploratório-descritiva, com método dedutivo, pesquisa bibliográfica e documental e análise de conteúdo. Os resultados indicam que a política estadual estrutura procedimentos voltados à regularização de ocupações em imóveis públicos estaduais, com destaque para o PROUrbe, as Zonas de Intervenção, o Mapa Geral de Lotes, a Relação Geral de Ocupantes e a atuação articulada entre Administração Pública e Poder Judiciário. A análise também identifica limites relacionados à dependência de informações institucionais, à capacidade de aferir independentemente os registros efetivados, à delimitação das áreas abrangidas, ao marco temporal previsto na legislação estadual e à necessidade de compatibilizar a política estadual com as normas federais de regularização e registros públicos. Conclui-se que o programa pode contribuir para a segurança jurídica e a formalização dominial, mas sua efetividade não deve ser aferida apenas pelo número de títulos ou registros anunciados, devendo considerar também as condições urbanísticas e a efetiva proteção da moradia.

Palavras-chave: Regularização fundiária urbana; Programa Casa Legal; Direito à moradia; Segurança jurídica; Piauí.

ABSTRACT

This study analyzes the extent to which the Casa Legal Program, the

designation adopted by the Government of Piauí for the implementation of the state urban land regularization policy, contributes to security of tenure and the effectiveness of the right to housing. The study examines the Federal Constitution, Federal Law No. 13,465/2017, State Law No. 8,153/2023, and normative acts concerning the Regularizar Program and CERURBJus, together with institutional documents published by the agencies involved. It adopts a qualitative, exploratory-descriptive approach, a deductive method, bibliographic and documentary research, and content analysis. The findings indicate that the state policy establishes procedures for regularizing occupations on state public property, including the PROUrbe project, Intervention Zones, General Lot Map, General Occupant List, and coordinated action between public administration and the Judiciary. The study also identifies limitations related to reliance on institutional information, the lack of independent data on completed registrations, territorial delimitation, the temporal criterion established by state law, and the need to ensure compatibility between state policy and federal rules on land regularization and public registries. It concludes that the program may contribute to legal security and formal ownership, but its effectiveness should not be measured solely by the number of titles or registrations announced, and should also consider urban conditions and the effective protection of housing.

Keywords: Urban land regularization; Casa Legal Program; Right to housing; Legal security; Piauí.

1. INTRODUÇÃO

A moradia constitui direito social fundamental assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal de 1988. Sua concretização está diretamente relacionada à dignidade da pessoa humana e à

garantia de condições adequadas de vida, não se limitando à existência física de uma habitação, mas abrangendo também a segurança jurídica da posse e a proteção contra situações de instabilidade e informalidade fundiária. Nesse contexto, a regularização fundiária urbana assume relevância como instrumento destinado a enfrentar situações de ocupação informal e promover a formalização das relações jurídicas sobre o território, articulando o direito à moradia com a função social da propriedade e com a segurança jurídica.

A problemática da informalidade fundiária apresenta dimensão significativa no estado do Piauí. Conforme dados da Síntese de Indicadores Sociais (SIS) 2024, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), aproximadamente 754 mil pessoas residentes em imóveis próprios no estado do Piauí não possuíam documentação da propriedade, correspondendo a 28,1% das pessoas nessa condição. O percentual posicionou o Piauí entre os estados brasileiros com maior proporção de pessoas residentes em imóveis próprios sem documentação. Esses dados evidenciam a existência de uma parcela expressiva da população submetida a situações de informalidade fundiária, tornando relevante a análise dos mecanismos jurídicos e institucionais destinados à regularização dessas ocupações.

No âmbito federal, a Lei nº 13.465/2017 estabeleceu um novo marco jurídico para a regularização fundiária urbana, denominada REURB, disciplinando modalidades, instrumentos, legitimados e procedimentos destinados à regularização de núcleos urbanos informais. A legislação passou a fornecer instrumentos jurídicos para a superação da informalidade e para a titulação dos ocupantes, estabelecendo mecanismos que podem ser empregados pelos

entes federativos conforme as características das áreas e das ocupações a serem regularizadas. No âmbito estadual, o Piauí instituiu, por meio da Lei Estadual nº 8.153/2023, a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana, voltada às ocupações informais consolidadas em imóveis públicos estaduais. A legislação estabelece mecanismos específicos para a regularização dessas ocupações, incluindo o Projeto de Regularização Fundiária Urbana Específico (PROUrbe), desenvolvido no perímetro de Zonas de Intervenção, além de prever a transferência da propriedade por doação ou compra e venda, nos termos da legislação federal aplicável.

Nesse contexto, a execução da política estadual passou a ser divulgada pelo Governo do Estado sob a denominação Programa Casa Legal, com atuação da Secretaria da Administração do Estado do Piauí (SEAD-PI) e articulação com outros órgãos e instituições envolvidos na regularização fundiária. A operacionalização da política também se relaciona com a atuação do Poder Judiciário estadual por meio do Programa Regularizar, disciplinado pelo Provimento Conjunto nº 89/2023, e com o sistema CERURBJus, regulamentado pelo Provimento Conjunto nº 96/2023. Essa articulação estabelece uma dimensão institucional relevante para a compreensão da regularização fundiária no Estado, envolvendo Administração Pública, Poder Judiciário e serventias extrajudiciais. Assim, o recorte desta pesquisa concentra-se na análise do Programa Casa Legal enquanto política pública estadual voltada à regularização fundiária urbana no Piauí, especialmente quanto à sua relação com a segurança jurídica e o direito à moradia.

Diante desse cenário, indaga-se: em que medida o Programa Casa Legal, enquanto política pública estadual de regularização fundiária urbana no Estado do Piauí, contribui para a efetivação da segurança

jurídica e do direito à moradia da população de baixa renda, e quais os principais entraves à sua plena concretização? A questão mostra-se relevante diante da expressiva ocorrência de informalidade fundiária no Estado e da necessidade de verificar não apenas a existência de instrumentos normativos destinados à regularização, mas também a forma como esses mecanismos são operacionalizados e os limites encontrados em sua implementação.

Parte-se da hipótese de que a regularização fundiária urbana, ao possibilitar a formalização jurídica de ocupações informais, pode contribuir para a segurança jurídica da posse e para a efetivação do direito à moradia, enquanto o Programa Casa Legal, estruturado no âmbito da política estadual e articulado ao marco federal da Lei nº 13.465/2017, constitui mecanismo destinado à ampliação do acesso à regularização fundiária no Estado do Piauí. Considera-se, ainda, como hipótese que a efetividade dessa política encontra limites relacionados a fatores orçamentários, registrais, cadastrais e institucionais, de modo que a existência de instrumentos jurídicos, por si só, não elimina os obstáculos necessários à concretização da regularização fundiária.

Diante disso, o objetivo geral da pesquisa consiste em analisar em que medida o Programa Casa Legal, enquanto política pública estadual de regularização fundiária urbana no Estado do Piauí, contribui para a efetivação da segurança jurídica e do direito à moradia da população, identificando os principais entraves à sua plena concretização. Para alcançar esse propósito, busca-se, inicialmente, analisar o direito à moradia e a segurança jurídica da posse como direitos fundamentais no ordenamento jurídico brasileiro, identificando sua previsão constitucional e sua articulação com a função social da propriedade urbana; em seguida, examinar o

marco normativo federal da regularização fundiária urbana no Brasil, com ênfase na Lei nº 13.465/2017, identificando suas modalidades, instrumentos jurídicos e a distribuição de competências entre os entes federativos; posteriormente, avaliar o Programa Casa Legal como instrumento estadual de efetivação da regularização fundiária urbana no Piauí, examinando sua estrutura normativa, desenho institucional e operacionalização; e, por fim, identificar e discutir os principais resultados, entraves burocráticos, econômicos e institucionais e as tensões jurídicas relacionadas à execução do Programa Casa Legal, especialmente quanto à sua capacidade de promover segurança jurídica e efetivar o direito à moradia.

A relevância da pesquisa decorre, inicialmente, da dimensão da informalidade fundiária observada no Estado do Piauí, que evidencia a necessidade de instrumentos capazes de promover a regularização das ocupações e ampliar a segurança jurídica dos moradores. Sob a perspectiva jurídica, o estudo mostra-se pertinente diante da articulação entre a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Estadual nº 8.153/2023 e os mecanismos administrativos e judiciais utilizados na implementação da política estadual de regularização fundiária. No âmbito institucional, a análise do Programa Casa Legal permite compreender a atuação articulada entre órgãos da Administração Pública, Poder Judiciário e serventias extrajudiciais, bem como identificar obstáculos que podem interferir na concretização dos objetivos da política pública. Desse modo, a pesquisa pretende contribuir para a compreensão da regularização fundiária urbana no contexto piauiense, relacionando o tratamento normativo da matéria às condições concretas de implementação da política estadual.

Quanto ao percurso metodológico, adotou-se o método dedutivo, com abordagem qualitativa e natureza exploratório-descritiva, mediante pesquisa bibliográfica e documental e estudo de caso da política pública de regularização fundiária desenvolvida no Estado do Piauí. O corpus documental foi constituído pela Constituição Federal, pela legislação federal e estadual pertinente à regularização fundiária e aos registros públicos, pelos atos normativos do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, por documentos e informações disponibilizados em páginas institucionais oficiais do Governo do Estado do Piauí, bem como pela produção doutrinária e científica relacionada ao tema. No que se refere às informações sobre a execução do Programa Casa Legal, a pesquisa não contou com documentos ou dados diretamente fornecidos pela Secretaria da Administração do Estado do Piauí (SEAD-PI). Embora tenha sido indicada a posterior disponibilização de documentos contendo informações acerca da abrangência territorial do programa, do número de municípios alcançados e da quantidade de imóveis regularizados, tais documentos não foram disponibilizados durante o desenvolvimento da pesquisa. Em razão dessa limitação, os dados relativos à execução e aos resultados do programa foram obtidos exclusivamente em documentos públicos e em páginas institucionais oficiais disponíveis para consulta, com a identificação das respectivas fontes. Desse modo, não se atribuem à SEAD-PI informações que não tenham sido efetivamente fornecidas pelo órgão, e a ausência de acesso aos documentos anunciados é considerada uma limitação da pesquisa.

Para o desenvolvimento da análise, o trabalho está organizado em seis seções. A segunda examina os fundamentos constitucionais do direito à moradia e da segurança da posse; a terceira aborda a Regularização Fundiária Urbana na Lei nº 13.465/2017; a quarta

analisa a base normativa e a operacionalização do Programa Casa Legal; a quinta apresenta os resultados, limites e tensões jurídicas identificados; e a sexta retoma o problema de pesquisa, os objetivos, as limitações e as possibilidades de pesquisas futuras.

2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO À MORADIA E DA SEGURANÇA DA POSSE

2.1. O Direito à Moradia Como Direito Fundamental

O direito à moradia foi incorporado expressamente ao art. 6º da Constituição Federal de 1988, passando a integrar o conjunto de direitos sociais. Sua interpretação deve considerar a dignidade da pessoa humana como fundamento da República e a necessidade de assegurar condições materiais mínimas para uma existência digna (BRASIL, 1988). A moradia, portanto, não se reduz à disponibilidade física de uma edificação, mas relaciona-se à estabilidade, à proteção jurídica e às condições de habitabilidade.

No plano internacional, o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais reconhece, em seu art. 11, o direito a um padrão de vida adequado, incluindo moradia. O Comentário Geral nº 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais esclarece que a moradia adequada envolve, entre outros elementos, segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços e infraestrutura, acessibilidade econômica, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural. A segurança jurídica da posse, nesse sentido, constitui elemento próprio da moradia adequada e não simples consequência eventual da propriedade formal.

A relação entre moradia e dignidade também pode ser compreendida a partir do mínimo existencial. Barcellos (2011) ressalta que situações em que o indivíduo não dispõe de abrigo adequado atingem diretamente a dignidade humana. Essa perspectiva permite compreender que políticas públicas de regularização podem atuar sobre uma dimensão jurídica da moradia, mas não esgotam, por si sós, todos os requisitos necessários à sua adequação.

2.2. Função Social da Propriedade e Autonomia da Posse

A Constituição Federal assegura o direito de propriedade no art. 5º, XXII, mas estabelece, no inciso XXIII, que a propriedade atenderá à sua função social. Nos arts. 182 e 183, a Constituição relaciona a propriedade urbana à política de desenvolvimento das funções sociais da cidade. O Estatuto da Cidade regulamenta esse regime e estabelece, em seu art. 2º, XIV, a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda como diretriz da política urbana (BRASIL, 1988; BRASIL, 2001).

A função social impede que a propriedade seja compreendida exclusivamente como poder individual de excluir terceiros. Diniz (2002) observa que o direito de propriedade está sujeito às limitações impostas pelo ordenamento jurídico e à finalidade social que deve cumprir. A propriedade, portanto, deve ser interpretada em conjunto com os interesses coletivos e com as exigências da ordem urbanística.

A posse, por sua vez, não se confunde com a propriedade. Gonçalves (2014) destaca a autonomia jurídica da posse e seus efeitos próprios, enquanto Domingues (2024) demonstra que posse e propriedade

podem estar reunidas no mesmo titular ou separadas, situação em que a distinção assume relevância prática. Por isso, a ausência de título dominial não autoriza concluir automaticamente pela inexistência de proteção jurídica da situação possessória.

Thibau (2020) propõe compreender a propriedade em perspectiva constitucional, articulando liberdade, igualdade e solidariedade. Essa abordagem reforça a necessidade de compatibilizar a titularidade formal com a função social e com a proteção daqueles que efetivamente utilizam o imóvel para satisfazer necessidades habitacionais. A regularização fundiária situa-se justamente nessa zona de articulação entre titularidade, posse, função social e proteção jurídica.

2.3. Segurança Jurídica e Informalidade Fundiária

A segurança jurídica envolve estabilidade, previsibilidade, proteção da confiança e respeito à legalidade. Barroso (2004) relaciona a segurança jurídica à submissão das instituições à legalidade, à confiança nos atos do Poder Público, à estabilidade das relações jurídicas, à previsibilidade dos comportamentos e à isonomia. No campo fundiário, esses elementos são especialmente relevantes porque a ausência de documentação pode tornar a relação do ocupante com o imóvel mais vulnerável.

Conforme dados da Síntese de Indicadores Sociais (SIS) 2024, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e referente ao ano de 2023, aproximadamente 754 mil pessoas residentes em imóveis próprios no Estado do Piauí não possuíam documentação da propriedade, correspondendo a 28,1% das pessoas nessa condição. O percentual evidencia a expressiva dimensão da

informalidade fundiária no Estado e reforça a relevância da análise de políticas públicas destinadas à regularização e à promoção da segurança jurídica da posse (IBGE, 2024).

A informalidade dominial, contudo, não significa ausência de moradia. O problema reside na insegurança jurídica que acompanha determinadas situações possessórias e na dificuldade de integração do imóvel às estruturas formais de propriedade e registro. Nesse sentido, a regularização fundiária pode atuar como instrumento de formalização, mas sua efetividade deve ser examinada em conjunto com os demais elementos da moradia adequada.

É nessa perspectiva que a regularização fundiária urbana se conecta ao direito à moradia. A titulação pode produzir segurança quanto à relação jurídica com o imóvel, mas a Lei nº 13.465/2017 não reduz a Reurb à entrega de títulos: ela a define como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. A análise do Programa Casa Legal, portanto, exige verificar não apenas o mecanismo de transferência dominial, mas também os limites do desenho institucional e os efeitos que podem ser comprovados pelos documentos disponíveis.

3. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA LEI Nº 13.465/2017: PARADIGMA, INSTRUMENTOS E PROCEDIMENTO

3.1. A Mudança de Paradigma e Suas Controvérsias

A Lei nº 13.465/2017 instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017, art. 9º). O

novo regime revogou os arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977/2009 e ampliou o conjunto de instrumentos destinados à regularização.

A literatura crítica chama atenção para o peso atribuído à titulação no novo modelo. Ferreira Filho (2018) identifica uma alteração de paradigma que pode deslocar a centralidade da urbanização e da integração territorial para a formalização dominial. Essa crítica é relevante para o presente estudo porque o Programa Casa Legal possui como uma de suas funções centrais a transferência da propriedade de imóveis públicos estaduais aos ocupantes.

Assim, a titulação constitui dimensão importante da segurança jurídica, mas não pode ser confundida com a integralidade do direito à moradia. O próprio art. 10, I, da Lei nº 13.465/2017 prevê como objetivo da Reurb assegurar a prestação de serviços públicos e melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação anterior. A efetividade deve, portanto, ser aferida de modo mais amplo.

No plano constitucional, a Lei nº 13.465/2017 é objeto de julgamento conjunto nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade nº 5.771, 5.787, 5.883 e 6.787. Na sessão virtual iniciada em 14 de agosto de 2026, o Ministro Dias Toffoli reajustou parcialmente seu voto para convergir integralmente com a posição do Ministro Flávio Dino, acompanhada pela Ministra Cármen Lúcia. Nessa orientação, não se conhece da ADI nº 5.883; conhece-se integralmente da ADI nº 6.787, julgando-se improcedente seu pedido; e conhecem-se parcialmente as ADIs nº 5.771 e 5.787, julgando-se parcialmente procedentes os pedidos nelas formulados, com declaração de inconstitucionalidade de determinados dispositivos da Lei nº 13.465/2017. Antes da conclusão do julgamento, o Ministro Gilmar Mendes pediu vista dos autos,

permanecendo o julgamento suspenso. Assim, até a data desta revisão, não há decisão definitiva do Plenário sobre o conjunto das ações (BRASIL, 2026).

3.2. Modalidades, Legitimados e Instrumentos

A Lei nº 13.465/2017 estabelece duas modalidades de Reurb: a de Interesse Social (Reurb-S) e a de Interesse Específico (Reurb-E), conforme art. 13. A Reurb-S é destinada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarada em ato do Poder Executivo municipal, enquanto a Reurb-E abrange os núcleos que não se enquadram nessa hipótese. A distinção repercute na distribuição dos custos e na gratuidade de determinados atos registrais.

O art. 14 apresenta rol amplo de legitimados para requerer a Reurb, incluindo União, Estados, Distrito Federal, Municípios, beneficiários, proprietários, responsáveis pela implantação dos núcleos, cooperativas habitacionais, associações, fundações, organizações sociais, Defensoria Pública e Ministério Público, nos termos legais.

Entre os instrumentos jurídicos previstos no art. 15 estão a legitimação fundiária, a legitimação de posse, a usucapião, a desapropriação em favor dos possuidores, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso, a doação e a compra e venda. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade e, segundo o art. 9º, § 2º, somente pode ser aplicada a núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Para o Programa Casa Legal, contudo, a distinção é essencial: a Lei Estadual nº 8.153/2023 determina expressamente que, no PROUrbe,

a transferência da propriedade ao ocupante ocorre por doação ou compra e venda, nos termos do art. 15, XIV e XV, da Lei nº 13.465/2017. Desse modo, a legitimação fundiária não constitui o instrumento jurídico indicado pela lei estadual para a transferência de propriedade no PROUrbe (PIAUÍ, 2023, art. 7º).

3.3. Procedimento e Registro

O procedimento da Reurb é estruturado por etapas administrativas previstas no art. 28 da Lei nº 13.465/2017, incluindo requerimento, processamento, elaboração do projeto, saneamento, decisão da autoridade competente, expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e registro. A CRF constitui ato administrativo de aprovação da regularização e deve acompanhar o projeto aprovado (BRASIL, 2017, arts. 28 e 41).

A CRF constitui documento essencial para a conclusão do procedimento de regularização fundiária, reunindo as informações necessárias ao ingresso do projeto aprovado no registro imobiliário. Nos termos do art. 42 da Lei nº 13.465/2017, a CRF e o projeto de regularização fundiária aprovado são encaminhados ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, a quem cabe proceder à qualificação registral dos documentos apresentados. Nessa etapa, verifica-se a conformidade do título com os requisitos legais aplicáveis, podendo eventuais exigências ou impedimentos ser apontados de forma fundamentada pelo registrador. Dessa forma, a expedição da CRF representa uma etapa fundamental para a formalização da regularização fundiária, enquanto a constituição e a publicidade dos direitos dela decorrentes dependem de seu ingresso no registro imobiliário.

A Lei de Registros Públicos também admite o registro de títulos administrativos, submetendo os instrumentos à qualificação do oficial. No caso específico do PROUrbe, a Lei Estadual nº 8.153/2023 utiliza o art. 221 da Lei nº 6.015/1973 para disciplinar a dispensa de título individualizado e a posterior complementação da qualificação do ocupante (PIAUÍ, 2023, art. 6º, § 4º, e art. 7º, parágrafo único; BRASIL, 1973).

4. O PROGRAMA CASA LEGAL NO ESTADO DO PIAUÍ

4.1. Base Normativa e Desenho Institucional

A Lei Estadual nº 8.153/2023 instituiu a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana. Seu art. 1º relaciona a política à segurança jurídica da propriedade imobiliária, ao desenvolvimento econômico e social, à função social da propriedade e ao direito social à moradia digna. O art. 2º estabelece como objetivos identificar ocupações individuais ou coletivas informais consolidadas em imóveis públicos estaduais e garantir a transferência da propriedade aos ocupantes que se enquadrem nas condições legais (PIAUÍ, 2023).

A norma diferencia ocupações individuais e coletivas. Para as ocupações individuais, o art. 3º exige, entre outros requisitos, ocupação direta, mansa e pacífica consolidada até 31 de dezembro de 2022, identificação precisa da parcela, ausência de localização em área de risco ambiental e existência de edificação. As alienações podem ocorrer por doação ou compra e venda, conforme o § 2º do mesmo artigo.

Para ocupações coletivas, os arts. 4º a 8º instituem o Projeto de Regularização Fundiária Urbana Específico (PROUrbe). O projeto é executado em Zona de Intervenção previamente delimitada e deve

conter Auto de Demarcação Urbanística, Mapa Geral de Lotes e Relação Geral de Ocupantes. A transferência da propriedade ocorre por doação ou compra e venda, e o projeto é submetido a procedimento de jurisdição voluntária no Poder Judiciário (PIAUÍ, 2023, arts. 4º a 8º).

A denominação Casa Legal corresponde à forma pela qual o Governo do Estado passou a apresentar e executar essa política pública. Em materiais institucionais, o programa aparece como iniciativa da Secretaria da Administração, com participação da Agência de Desenvolvimento Habitacional e articulação com o Programa Regularizar do TJPI. A lei, entretanto, deve permanecer como fonte primária para a identificação das competências e dos instrumentos jurídicos, evitando atribuir à denominação administrativa conteúdo normativo que não esteja previsto no texto legal.

O desenho institucional também precisa ser distinguido do regime geral da Reurb. A Lei Estadual nº 8.153/2023 prevê, em seu art. 15, a aplicação subsidiária, no que couber, da Lei nº 13.465/2017. Assim, o Casa Legal não constitui simplesmente uma política paralela ou complementar à Reurb federal, mas uma política estadual que utiliza instrumentos e referências da legislação federal para regularizar imóveis públicos estaduais.

4.2. Operacionalização

Além dessas fontes, a compreensão prática do procedimento decorreu do acompanhamento de um processo de regularização de imóvel urbano promovido pelo Programa Casa Legal. O caso foi acompanhado por meio de consulta autorizada pela beneficiária,

cujo nome não é divulgado em razão da proteção de dados pessoais. O acompanhamento desse caso possibilitou observar as etapas desenvolvidas durante o procedimento e compreender como os mecanismos previstos na legislação são aplicados na prática.

A Lei Estadual nº 8.153/2023 estabelece a base do procedimento de regularização das ocupações em imóveis públicos estaduais. Nas ocupações coletivas, a execução do PROUrbe ocorre em área previamente definida como Zona de Intervenção, sendo previstos instrumentos como o Auto de Demarcação Urbanística, o Mapa Geral de Lotes (MGL) e a Relação Geral de Ocupantes (RGO). A legislação também estabelece a submissão do projeto ao procedimento de jurisdição voluntária perante o Poder Judiciário e as providências destinadas à transferência da propriedade aos ocupantes e ao posterior registro imobiliário (PIAUÍ, 2023).

As publicações institucionais disponíveis nos portais oficiais do Governo do Estado do Piauí complementam essas disposições ao registrar ações de cadastramento dos ocupantes, levantamento dos imóveis e elaboração da documentação necessária à regularização. Nessas fontes, a Secretaria da Administração do Estado do Piauí (SEAD-PI) aparece como responsável pela execução da política estadual, com a participação de outros órgãos conforme as características das áreas abrangidas pelo programa.

No âmbito do Poder Judiciário, o Programa Regularizar participa do processamento dos projetos submetidos à jurisdição voluntária. O Provimento Conjunto nº 89/2023 disciplina o funcionamento do programa no Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, enquanto o Provimento Conjunto nº 96/2023 regulamenta o CERURBJus no âmbito do Regularizar. Após o cumprimento das etapas pertinentes,

os atos sujeitos a registro são encaminhados à serventia de registro de imóveis competente, responsável pela prática dos atos registrais previstos na legislação.

Embora tenha sido possível acompanhar a aplicação prática do Programa Casa Legal no caso mencionado, buscou-se obter junto à SEAD-PI documentação que permitisse confirmar e ampliar as informações sobre o funcionamento do programa e seus resultados. Para essa finalidade, foi formalizada, em 12 de maio de 2026, solicitação por meio do Processo SEI nº 00002.004857/2026-26, requerendo documentos e informações relacionados à execução da política, inclusive dados sobre sua abrangência e os imóveis regularizados. Também houve contato com a responsável pelo programa, ocasião em que foi informada a posterior disponibilização da documentação solicitada. Contudo, até a conclusão da pesquisa, os documentos não haviam sido fornecidos.

A ausência dessa documentação limitou a possibilidade de apresentar determinadas práticas administrativas como procedimentos gerais adotados pela SEAD-PI em todos os processos do Casa Legal. Por essa razão, as etapas descritas neste estudo foram fundamentadas, sempre que possível, na legislação, nos atos normativos e nas publicações institucionais disponíveis nos portais oficiais. As informações decorrentes do acompanhamento do processo de regularização da beneficiária acompanhada são utilizadas como referência de um caso concreto de aplicação do programa, sem que as particularidades observadas sejam generalizadas para todos os procedimentos realizados no Estado.

4.3. Situações Registrais e Articulação Institucional

A execução do Programa Casa Legal envolve diferentes situações registraís, especialmente nos casos em que a ocupação do imóvel já se encontra consolidada, mas a situação existente no registro imobiliário ainda não corresponde à realidade da ocupação. A Lei Estadual nº 8.153/2023 disciplina mecanismos destinados à regularização de imóveis públicos estaduais e também contempla os conjuntos habitacionais promovidos por entidades estaduais. Uma dessas situações foi identificada durante o acompanhamento do procedimento de regularização do imóvel ocupado pela beneficiária acompanhada. No caso acompanhado, tratava-se de unidade habitacional vinculada à Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí (ADH-PI), cujo financiamento havia sido quitado, mas a transferência da propriedade ainda não havia sido efetivada no registro imobiliário. A unidade permanecia inserida em matrícula de área maior registrada em nome do Estado do Piauí. Por meio do procedimento de regularização, ocorreu a individualização registral da unidade, com a abertura de matrícula própria e a formalização da propriedade em favor da ocupante. O caso demonstra, de forma concreta, uma das situações alcançadas pela política estadual: imóveis cuja ocupação e relação contratual já estavam consolidadas, mas que ainda dependiam da regularização registral para que a situação jurídica do imóvel correspondesse à situação de fato.

A situação acompanhada não deve, contudo, ser considerada representativa de todos os imóveis abrangidos pelo Casa Legal. A própria Lei Estadual nº 8.153/2023 prevê diferentes situações e procedimentos, de acordo com as características jurídicas e registraís dos imóveis. Além disso, a política não se restringe à capital do Estado. Informações divulgadas sobre a execução do programa apontam sua expansão para mais de 40 municípios piauienses,

demonstrando que a regularização vem sendo desenvolvida em diferentes localidades do Estado (WEB PIAUÍ, 2026). Dados divulgados pelo próprio Governo do Estado também registram que, até outubro de 2025, o Casa Legal havia alcançado mais de 73 mil imóveis em mais de 40 municípios (PIAUÍ, 2025). A ampliação territorial do programa evidencia a necessidade de considerar que as situações encontradas em cada município podem apresentar características distintas quanto à origem da ocupação, à titularidade anterior dos imóveis e às providências necessárias para a regularização.

A execução dessa política depende, ainda, da atuação articulada de diferentes instituições. A SEAD-PI conduz a política estadual de regularização, enquanto a ADH-PI participa especialmente das situações relacionadas aos conjuntos habitacionais vinculados à política habitacional estadual. No âmbito do Poder Judiciário, o Programa Regularizar atua nos procedimentos submetidos à jurisdição voluntária, ao passo que os atos de registro são praticados pelas serventias de registro de imóveis competentes. Essa articulação encontra fundamento na Lei Estadual nº 8.153/2023 e nos atos normativos do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, devendo também observar a legislação federal sobre regularização fundiária e registros públicos, especialmente a Lei nº 13.465/2017 e a Lei nº 6.015/1973.

Considerando a limitação de acesso à documentação administrativa já apresentada no tópico anterior, não foi possível identificar de forma completa todas as situações registrais encontradas na execução do Casa Legal nem estabelecer um procedimento único aplicável aos imóveis alcançados pela política. Por essa razão, a análise foi delimitada às situações comprovadas pela legislação e

pelas fontes públicas consultadas, juntamente com a experiência concreta acompanhada durante a pesquisa. Essa delimitação permite compreender a aplicação prática do programa sem generalizar procedimentos ou situações registrais que não puderam ser confirmados documentalmente.

5. RESULTADOS, LIMITES E TENSÕES JURÍDICAS

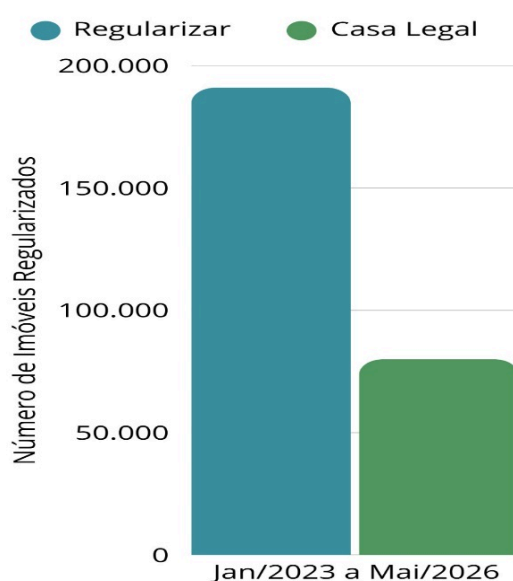
5.1. Resultados e Expansão Territorial do Programa Casa Legal

Os dados divulgados sobre o Programa Casa Legal demonstram a ampliação das ações de regularização fundiária no Estado do Piauí. Em outubro de 2025, dados oficiais registravam mais de 73 mil imóveis regularizados em mais de 40 municípios (PIAUÍ, 2025). Em maio de 2026, o Governo do Estado informou a marca de mais de 40 mil registros de propriedade entregues em Teresina (PIAUÍ, 2026). Os indicadores não devem ser tratados como equivalentes: o primeiro se refere a imóveis divulgados como regularizados no âmbito estadual, enquanto o segundo corresponde a registros de propriedade entregues na capital. A distinção evita somar ou equiparar categorias diferentes de resultados da política pública.

Nesse contexto, destaca-se a atuação conjunta entre o Casa Legal e o Programa Regularizar, do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. Segundo dados divulgados pelo próprio TJPI, desde 2023 mais de 191 mil imóveis foram regularizados no Estado por meio do Regularizar, sendo mais de 80 mil decorrentes da parceria com o Casa Legal. A atuação do programa judicial já alcançou mais de 100 municípios piauienses, demonstrando a dimensão territorial assumida pelas ações de regularização fundiária no Estado (TJPI, 2026). A relação entre o total de imóveis regularizados pelo Regularizar e a parcela

correspondente à atuação em parceria com o Casa Legal pode ser visualizada no Gráfico 1.

Gráfico 1. Imóveis regularizados pelo Programa Regularizar e pela parceria com o Programa Casa Legal no Piauí desde 2023



Fonte: Elaborado pelos autores com base em TJPI (2026).

A interiorização também constitui aspecto relevante dos resultados alcançados. Além das ações realizadas em Teresina, a regularização fundiária passou a alcançar diferentes municípios do interior. Em Lagoa do Piauí, por exemplo, foram iniciadas ações do Casa Legal envolvendo visitas domiciliares, coleta de documentos e cadastramento dos imóveis (Lagoa do PIAUÍ, 2025). A atuação conjunta entre os programas também pode ser observada em Novo Santo Antônio, onde a parceria entre Regularizar, Casa Legal, Prefeitura Municipal e serventia de registro de imóveis contribuiu para a regularização de 1.050 moradias. No âmbito da Missão Município 100% Regularizado, Floresta do Piauí, Guaribas, Nossa Senhora de Nazaré, Santa Filomena, João Costa, Caracol, Novo Santo

Antônio e Jerumenha já alcançaram a regularização de seus perímetros urbanos (TJPI, 2026).

Os resultados apresentados demonstram, portanto, expressivo alcance quantitativo e territorial das ações de regularização fundiária no Piauí, bem como a relevância da cooperação entre o Casa Legal e o Programa Regularizar. Entretanto, os números devem ser interpretados conforme a origem e o alcance de cada informação, uma vez que os resultados gerais do Regularizar não correspondem integralmente aos resultados do Casa Legal. Embora a quantidade de imóveis regularizados constitua importante indicador da expansão dessas políticas, a avaliação de sua efetividade não deve se limitar ao aspecto quantitativo, exigindo também a análise da segurança jurídica proporcionada aos beneficiários e das demais dimensões relacionadas à concretização do direito à moradia.

5.2. Entraves Operacionais

Embora os resultados apresentados demonstrem a expansão das ações de regularização fundiária no Piauí, a efetividade dessas iniciativas também depende da superação de entraves operacionais identificados durante sua execução. Um dos primeiros desafios refere-se à informação e à conscientização da população beneficiária. A regularização exige a participação dos ocupantes no fornecimento de documentos, no cadastramento e no acompanhamento das etapas necessárias à formalização do imóvel. Entretanto, a falta de conhecimento sobre os procedimentos e a finalidade das visitas realizadas pelas equipes técnicas pode gerar insegurança e resistência por parte dos moradores. Essa dificuldade tende a assumir maior relevância nos municípios do interior, onde o acesso às informações e aos serviços públicos especializados pode

ocorrer de maneira distinta daquela observada na capital, evidenciando desigualdades territoriais na implementação da política.

Outro entrave está relacionado à delimitação das Zonas de Intervenção (ZI), elemento necessário à execução do Projeto de Regularização Fundiária Urbana Específico (PROUrbe). Nos termos da Lei Estadual nº 8.153/2023, compete ao órgão promotor definir o perímetro da Zona de Intervenção de acordo com as particularidades de cada caso (PIAUÍ, 2023). A definição desses limites possui consequências práticas relevantes, uma vez que determina a área abrangida pelo procedimento e exige a correta identificação das ocupações, dos lotes e de seus respectivos ocupantes. Nesse contexto, a delimitação territorial deve ser realizada de maneira compatível com a realidade da ocupação, evitando que a definição do perímetro deixe de contemplar situações que também necessitem de regularização.

A complexidade registral constitui igualmente um dos principais desafios operacionais. Matrículas desatualizadas, registros incompletos, ausência de documentação e imóveis inseridos em áreas maiores podem exigir levantamentos e providências específicas antes da formalização da propriedade. Essas situações demonstram que a irregularidade fundiária não apresenta configuração uniforme, razão pela qual os procedimentos precisam considerar as características dominiais e registrais de cada área. A existência de diferentes situações jurídicas também reforça a necessidade de articulação entre os órgãos estaduais, o Poder Judiciário, os municípios e as serventias de Registro de Imóveis, especialmente quando a regularização depende da

compatibilização entre a realidade da ocupação e as informações constantes nos registros imobiliários.

Por fim, a capacidade técnica e administrativa dos municípios constitui fator relevante para a interiorização da regularização fundiária. A expansão das ações para diferentes regiões do Piauí pressupõe estrutura capaz de realizar cadastramentos, levantamentos, identificação das áreas e acompanhamento dos procedimentos, além da articulação com os demais órgãos envolvidos. Municípios com menor estrutura administrativa podem encontrar maiores dificuldades para desempenhar essas atividades, o que evidencia que a ampliação territorial da política deve ser acompanhada pelo fortalecimento da capacidade institucional local. Dessa forma, os entraves relacionados à informação da população, à delimitação das Zonas de Intervenção, à complexidade registral e às condições técnicas dos municípios demonstram que a efetividade da regularização fundiária depende não apenas da existência de instrumentos jurídicos, mas também das condições concretas necessárias à sua implementação.

5.3. Tensões Jurídicas e Limites da Efetividade

A aplicação da Lei Estadual nº 8.153/2023 apresenta algumas tensões jurídicas relevantes. A primeira envolve o marco temporal previsto para determinadas ocupações individuais em imóveis públicos estaduais, que exige ocupação consolidada até 31 de dezembro de 2022. As situações posteriores a essa data não podem ser automaticamente incluídas no mesmo enquadramento, tendo em vista a vinculação da Administração Pública ao princípio da legalidade. Da mesma forma, a simplificação dos procedimentos estaduais encontra limites na legislação federal, uma vez que a

própria Lei nº 8.153/2023 determina a aplicação, no que couber, da Lei Federal nº 13.465/2017. Assim, os mecanismos estaduais de simplificação devem permanecer compatíveis com as exigências civis e registrais estabelecidas pela União (PIAUÍ, 2023; BRASIL, 2017).

Outra questão refere-se ao acesso aos levantamentos técnicos produzidos no processo de regularização e à extensão das gratuidades. A vinculação desses levantamentos à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) não constitui, isoladamente, hipótese legal de sigilo, devendo eventual restrição de acesso ser analisada à luz da Lei de Acesso à Informação, que estabelece a publicidade como regra (BRASIL, 2011). Também merece atenção a abrangência da gratuidade prevista pela legislação estadual, especialmente quando aplicada a beneficiários que não estejam enquadrados na REURB-S, modalidade que a Lei nº 13.465/2017 relaciona à população de baixa renda. Essa situação suscita discussão quanto à compatibilização entre o público alcançado pela política estadual e os critérios estabelecidos pela legislação federal.

Por fim, destaca-se a tensão entre a titulação da propriedade e a efetivação mais ampla do direito à moradia. Ferreira Filho (2018) ressalta que a regularização fundiária não deve se restringir à entrega de títulos, devendo estar associada à infraestrutura, aos serviços públicos e à melhoria das condições de habitabilidade. Essa discussão também se relaciona às controvérsias constitucionais envolvendo a Lei nº 13.465/2017 nas ADIs nº 5.771, 5.787, 5.883 e 6.787. No julgamento retomado em agosto de 2026, formaram-se três votos convergentes — dos Ministros Flávio Dino e Dias Toffoli e da Ministra Cármen Lúcia — no sentido de não conhecer da ADI nº 5.883, julgar improcedente a ADI nº 6.787 e conhecer parcialmente das ADIs nº 5.771 e 5.787, julgando-as parcialmente procedentes

quanto a determinados dispositivos. O julgamento foi suspenso por pedido de vista do Ministro Gilmar Mendes e, até a data desta revisão, não havia decisão definitiva do Plenário. A controvérsia evidencia que aspectos do marco normativo da regularização fundiária permanecem submetidos ao controle de constitucionalidade (BRASIL, 2026).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa buscou responder ao seguinte problema: em que medida o Programa Casa Legal, enquanto política pública estadual de regularização fundiária urbana no Estado do Piauí, contribui para a efetivação da segurança jurídica e do direito à moradia da população de baixa renda, e quais os principais entraves à sua plena concretização? A partir da análise realizada, conclui-se que o programa contribui para a segurança jurídica ao possibilitar a regularização e a formalização da propriedade de imóveis anteriormente inseridos em situações de informalidade fundiária, mediante os instrumentos previstos na Lei Estadual nº 8.153/2023 e sua articulação com o regime da REURB. Contudo, essa contribuição não representa, isoladamente, a plena efetivação do direito à moradia, uma vez que persistem entraves operacionais, registrais e jurídicos, além da necessidade de integração da titulação às dimensões urbanística, social e territorial da regularização fundiária.

Os resultados divulgados demonstram a expansão territorial e quantitativa das ações de regularização no Piauí. Entretanto, a hipótese da pesquisa foi confirmada apenas parcialmente, uma vez que a efetivação do direito à moradia não pode ser aferida exclusivamente pela quantidade de imóveis regularizados ou registros entregues. Embora a formalização da propriedade

represente importante avanço para a segurança jurídica dos beneficiários, a regularização fundiária deve compreender também aspectos urbanísticos, sociais e territoriais, além da infraestrutura e dos serviços necessários à moradia adequada. Permanecem, ainda, desafios relacionados à complexidade registral, à capacidade técnica dos municípios, à delimitação das áreas de intervenção e à observância dos requisitos estabelecidos pelas legislações estadual e federal.

A pesquisa também identificou tensões jurídicas relacionadas ao marco temporal das ocupações, aos limites da simplificação dos procedimentos estaduais, à extensão das gratuidades e à compatibilização entre a legislação estadual e o regime federal da REURB. Soma-se a isso a controvérsia constitucional envolvendo dispositivos da Lei nº 13.465/2017, cujo julgamento pelo Supremo Tribunal Federal ainda não se encontra definitivamente concluído. Essas questões demonstram que a expansão da regularização fundiária deve ser acompanhada da observância da legalidade e da segurança jurídica dos procedimentos adotados.

Por fim, a pesquisa foi limitada pela dependência de informações institucionais disponibilizadas publicamente e pela ausência de dados administrativos suficientemente detalhados que permitissem avaliar de forma independente todos os efeitos da política. Dessa forma, estudos futuros poderão aprofundar a análise mediante acompanhamento de processos concluídos e pesquisas com os próprios beneficiários, permitindo verificar não apenas a entrega e o registro dos títulos, mas também os impactos da regularização sobre a permanência das famílias, a infraestrutura urbana e as condições de moradia. Conclui-se, portanto, que o Casa Legal constitui relevante instrumento de formalização e segurança jurídica

no Piauí, mas a plena concretização do direito à moradia depende de uma atuação que ultrapasse a dimensão exclusivamente registral da regularização fundiária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARCELLOS, Ana Paula de. A eficácia jurídica dos princípios constitucionais. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

BARROSO, Luís Roberto. Em algum lugar do passado: segurança jurídica, direito intertemporal e o novo Código Civil. Revista Brasileira de Estudos Políticos, Belo Horizonte, n. 90, p. 33-68, 2004.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 set. 2026.

BRASIL. Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF: Presidência da República, 1992. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 1 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 1 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011. Regula o acesso a informações e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm. Acesso em: 21 set. 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 21 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 21 set. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.771/DF. Relator: Min. Dias Toffoli. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, 2026. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5255150>. Acesso em: 24 set. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.787/DF. Relator: Min. Dias Toffoli. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, 2026. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5277531>. Acesso em: 24 set. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.883/DF. Brasília, DF: Supremo Tribunal

Federal, 2026. Disponível em:
<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5342200>.
Acesso em: 24 set. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6.787/DF. Relator: Min. Dias Toffoli. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, 2026. Disponível em:
<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6147163>.
Acesso em: 1 out. 2026.

DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: direito das coisas. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4.

DOMINGUES, Rogério. Capítulo I – Da posse. In: DOMINGUES, Rogério. Posse dos interditos da usucapião. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2024. Disponível em:
<https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/posse-dos-interditos-da-usucapiao/5688200629>. Acesso em: 24 set. 2026.

FERREIRA FILHO, Paulo Sérgio. As lógicas por trás das políticas de regularização fundiária: a alteração de paradigma pela Lei 13.465/2017. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, p. 1449-1482, 2018. DOI: 10.12957/rdc.2018.32040. Disponível em:
<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/32040>. Acesso em: 24 set. 2026.

GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. A posse como direito autônomo: teoria e prática no direito civil brasileiro. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da

população brasileira 2024. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>. Acesso em: 21 set. 2026.

LAGOA DO PIAUÍ. Prefeitura Municipal. Programa Casa Legal inicia ações de regularização fundiária em Lagoa do Piauí. Lagoa do Piauí, 12 nov. 2025. Disponível em: <https://lagoadopiaui.pi.gov.br/programa-casa-legal-inicia-acoes-de-regularizacao-fundiaria-em-lagoa-do-piaui/>. Acesso em: 24 set. 2026.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Comentário Geral nº 4: o direito à moradia adequada (art. 11, § 1º, do Pacto). Genebra, 13 dez. 1991. Documento E/1992/23. Disponível em: Refworld – General Comment No. 4. Acesso em: 1 out. 2026

PIAUÍ. Governo do Estado. Casa Legal: programa do Governo do Estado já regularizou mais de 70 mil imóveis. Teresina, 2025. Disponível em: <https://www.pi.gov.br/casa-legal-rafael-fonteles-entrega-mais-de-400-registros-de-imoveis-a-familias-em-parnaiba/>. Acesso em: 24 set. 2026.

PIAUÍ. Governo do Estado. Governo do Estado ultrapassa 40 mil registros de imóveis entregues em Teresina pelo Casa Legal. Teresina, 27 maio 2026. Disponível em: <https://www.pi.gov.br/governo-do-estado-ultrapassa-40-mil-registros-de-imoveis-entregues-em-teresina-pelo-casa-legal/>. Acesso em: 21 set. 2026.

PIAUÍ. Lei nº 8.153, de 20 de setembro de 2023. Dispõe sobre a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana. Teresina: Governo do Estado do Piauí, 2023. Disponível em:

<https://www.pge.pi.gov.br/wp-content/uploads/2025/05/LEI-8153-2023.pdf>. Acesso em: 21 set. 2026.

THIBAU, André. A Tridimensionalidade Constitucional da Propriedade In: THIBAU, André. Direito Privado e Contemporaneidade. Editora Foco. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/direito-privado-e-contemporaneidade/5529841651>. Acesso em: 19 abr. 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ (TJPI). Provimento Conjunto nº 89/2023 – PJPI/TJPI/SECPRE. Dispõe sobre a normatização, gestão, ampliação e modernização do Programa Regularizar. Teresina, 2023. Disponível em: https://transparencia.tjpi.jus.br/uploads/legislacao_lei/file/2696/2023_-_regularizar.pdf. Acesso em: 21 set. 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ (TJPI). Provimento Conjunto nº 96/2023 – PJPI/TJPI/SECPRE. Regulamenta o sistema CERURBJus no âmbito do Programa Regularizar. Teresina, 2023. Disponível em: <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/wp-content/uploads/2023/09/Provimento-Conjunto-96-2023-CERURBJus.pdf>. Acesso em: 21 set. 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ (TJPI). Regularizar: mais de mil famílias recebem registro de imóveis na zona sul de Teresina. Teresina, 5 maio 2026. Disponível em: <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/tjpi/noticias-tjpi/regularizar-mais-de-mil-familias-recebem-registro-de-imoveis-na-zona-sul-de-teresina/>. Acesso em: 24 set. 2026.

WEB PIAUÍ. Programa Casa Legal chega a mais de 40 municípios. Web Piauí, 3 jun. 2026. Disponível em:

<https://www.webpiaui.com.br/localizacao/rotativos/programa-casa-legal-chega-a-mais-de-40-municipios/>. Acesso em: 24 set. 2026.

¹ Bacharelado do Curso de Direito do Centro Universitário Santo Agostinho (UNIFSA). ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-0757-8095>

² Bacharelado do Curso de Direito do Centro Universitário Santo Agostinho (UNIFSA). ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-1307-6111>

³ Professor e Orientador do Curso de Direito do Centro Universitário Santo Agostinho (UNIFSA).