



FACULDADE SANTÍSSIMA TRINDADE

BACHARELADO EM DIREITO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA UM AVANÇO NO BRASIL CONFORME A
LEI 13.465/2017**

Leandro Pereira Bione da Silva
Tulio Cassio Gomes dos Santos

**Nazaré da Mata - PE
2023**



Leandro Pereira Bione da Silva
Tulio Cassio Gomes dos Santos

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA UM AVANÇO NO BRASIL CONFORME A
LEI 13.465/2017**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado a disciplina de TCC II, ministrada pelo Profº Me Mádson Francisco da Silva, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade Santíssima Trindade.

Linha de pesquisa: Direito Civil

Orientadora: Jeroneyde Cavalcanti Souza de Brito
Coorientadora: Dra. SANDRA Roberta Vaz Lira
Maranhão

**Nazaré da Mata - PE
2023**



DEDICATÓRIA

Dedicamos esse trabalho aos nossos familiares, amigos e mestres.



AGRADECIMENTOS

Agradecemos, aos nossos familiares, mãe, pai, irmãos, mestres e amigos por todo apoio.



SUMÁRIO

Resumo:	6
Abstract:	6
Data de Aprovação: XX de Dezembro de 2023.....	7
1 INTRODUÇÃO	8
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	10
2.1 Principais avanços e benefícios alcançados com a regularização fundiária no Brasil	12
2.2 Principais dificuldades para implantação da lei da regularização fundiária nos municípios	13
3 METODOLOGIA.....	15
4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	16
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	22
7 ANEXOS	24
7.1 CRONOGRAMA.....	24
7.2 ORÇAMENTO	24



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA UM AVANÇO NO BRASIL CONFORME A LEI 13.465/2017

Leandro Pereira Bione da Silva ¹;
Tulio Cassio Gomes dos Santos ²;
Jeroneyde Cavalcanti Souza de Brito ³

¹ Discente do curso de Bacharelado em Direito pela Faculdade Santíssima Trindade.

E-mail: leobuenos@gmail.com

² Discente do curso de Bacharelado em Direito pela Faculdade Santíssima Trindade.

E-mail: tuliocassio01@hotmail.com

³ Docente do curso de Bacharelado em Direito da Faculdade Santíssima Trindade.

E-mail: jeroneydebrito@gmail.com

Resumo:

A regularização fundiária urbana é um processo crucial para promover a justiça social, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida nas cidades brasileiras. Com a promulgação dessa lei, o Brasil deu um importante passo para combater a exclusão social e a precariedade habitacional em áreas urbanas. esse trabalho teve como objetivo, discutir a regularização fundiária no Brasil pela perspectiva do ordenamento territorial com foco nos avanços e benefícios, e nos desafios existentes diante a efetivação. Ao regularizar áreas ocupadas por população de baixa renda, a lei promoveu a inclusão social desses grupos, permitindo o acesso a serviços básicos, como água, energia, saneamento, saúde e educação, antes inexistentes ou precários. Trata-se de uma revisão integrativa da literatura, que serão incluídas publicações do tipo artigos, livros, teses e dissertações, nos idiomas português, inglês e espanhol, compreendidos no período de 2019 a 2023, cujo tema principal corresponda ao tema geral Regularização Fundiária Urbana. A regularização fundiária demonstra grande importância na formalização de assentamentos informais, seja por meio de melhorias ou por aquisição formal do título de propriedade, mas também, e principalmente, a adequação e promoção de moradia digna para a população residente. Em suma, a regularização fundiária urbana, como estabelecida pela Lei 13.465/2017, representa um avanço significativo para o país, promovendo a inclusão social, segurança jurídica e desenvolvimento sustentável das áreas urbanas, embora ainda haja desafios a serem superados para alcançar sua plena eficácia e alcance.

Palavras-chave: Regularização Fundiária; Inadequação Habitacional; Desigualdade Social

Abstract:

Urban land regularization is a crucial process to promote social justice, legal security and improved quality of life in Brazilian cities. With the promulgation of this law, Brazil took an important step towards combating social exclusion and precarious housing in urban areas. This work aimed to discuss land regularization in Brazil from the perspective of territorial planning with a focus on advances and benefits, and on the challenges facing implementation. By regularizing areas occupied by low-income populations, the law promoted the social inclusion of these groups, allowing access to basic services, such as water, energy, sanitation, health and education, which were previously non-existent or precarious. This is an integrative review of the literature, which will include publications such as articles, books, theses and dissertations, in Portuguese, English and Spanish, covering the period from 2019 to 2023, whose main theme corresponds to the general theme Urban Land Regularization . Land regularization demonstrates great importance in the formalization of informal settlements, whether through improvements or formal acquisition of property title, but also, and mainly, the adaptation and promotion of decent housing for the resident population. In short, urban land regularization, as established by Law 13,465/2017, represents a significant advance for the country, promoting social inclusion, legal security and sustainable development of urban areas, although there are still challenges to be overcome to achieve its full effectiveness and reach.

Keywords: Land regularization; Housing Inadequacy; Social inequality



Data de Aprovação: XX de Dezembro de 2023

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana é um processo crucial para promover a justiça social, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida nas cidades brasileiras. No Brasil, um importante marco legal nessa área foi a aprovação da Lei 13.465/2017, que trouxe avanços significativos no campo da regularização fundiária. Essa legislação estabeleceu diretrizes e procedimentos para a regularização de ocupações em áreas urbanas, com o objetivo de garantir o acesso à terra e a regularidade dos imóveis para milhões de brasileiros que vivem em situação de informalidade.

Algumas das principais diretrizes e procedimentos presentes nessa legislação incluem:

1. Tipos de Assentamentos Abrangidos: A lei abarca tanto áreas ocupadas por população de baixa renda quanto áreas de interesse social ou público, buscando regularizar assentamentos irregulares e promover a inclusão social.

2. Identificação e Mapeamento: Define procedimentos para a identificação, classificação e mapeamento dos assentamentos irregulares, utilizando critérios como ocupação histórica, social e econômica.

3. Regularização Documental: Estabelece formas de regularização da posse, permitindo a titulação de propriedades aos ocupantes, concedendo-lhes segurança jurídica sobre suas residências e terrenos.

4. Simplificação de Procedimentos: Proporciona mecanismos para simplificar e agilizar os processos de regularização, visando reduzir a burocracia e facilitar o acesso dos ocupantes aos benefícios legais.

5. Infraestrutura Básica: Determina a necessidade de oferta de infraestrutura básica (como água, energia elétrica, saneamento básico, entre outros) nessas áreas, visando melhorar as condições de vida dos moradores.

6. Participação Social: Estimula a participação ativa da comunidade nos processos de regularização, garantindo a transparência e o envolvimento dos moradores no planejamento e implementação das ações.

7. Incentivos e Parcerias: Prevê incentivos para estimular a participação do setor privado e de entidades sem fins lucrativos na regularização, promovendo parcerias para

viabilizar o processo.

8. Registro e Cadastro: Estabelece a necessidade de registros e cadastros atualizados dos assentamentos regularizados, garantindo a manutenção e atualização das informações sobre essas áreas.

Essas diretrizes e procedimentos buscam oferecer soluções para a regularização fundiária urbana, promovendo o desenvolvimento sustentável das áreas informais, garantindo direitos básicos aos moradores e integrando esses locais ao contexto urbano de forma legal e ordenada.

A Lei 13.465/2017 trouxe consigo uma série de inovações e instrumentos que facilitam a regularização fundiária urbana. Dentre eles, destaca-se a possibilidade de utilização da legitimação fundiária, um procedimento mais ágil e simplificado que permite a regularização de áreas ocupadas de forma irregular por longos períodos. Além disso, a lei instituiu o direito de laje, possibilitando a regularização de construções feitas sobre imóveis já existentes.

Com a promulgação dessa lei, o Brasil deu um importante passo para combater a exclusão social e a precariedade habitacional em áreas urbanas. A regularização fundiária urbana proporciona benefícios tanto para os ocupantes dos imóveis quanto para a sociedade como um todo. Os moradores regularizados passam a ter segurança jurídica sobre suas propriedades, o que lhes garante acesso a créditos, financiamentos e melhorias em suas moradias. Além disso, a regularização fundiária contribui para o ordenamento urbano, a valorização imobiliária e o desenvolvimento sustentável das cidades.

No entanto, apesar dos avanços trazidos pela Lei 13.465/2017, ainda existem desafios a serem enfrentados para uma efetiva implementação da regularização fundiária urbana em todo o país. É necessário um esforço conjunto dos governos, dos órgãos públicos e da sociedade civil para superar as barreiras e garantir o pleno acesso à terra e à moradia digna para todos os cidadãos brasileiros.

Contudo, esse trabalho teve como objetivo, discutir a regularização fundiária no Brasil pela perspectiva do ordenamento territorial com foco nos avanços e benefícios, e nos desafios existentes diante a efetivação, Identificar os principais avanços e benefícios alcançados e Identificar as principais dificuldades para implantação da lei nos municípios.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A regularização fundiária urbana no Brasil, conforme estabelecida pela Lei 13.465/2017, pode ser fundamentada em diversas teorias e conceitos que sustentam sua importância e benefícios. Uma perspectiva relevante é a abordagem de direitos humanos e direito à moradia adequada. Conforme apontado por Milani (2012), a regularização fundiária é um elemento essencial para garantir o acesso à moradia adequada como um direito humano fundamental. Citando a Declaração Universal dos Direitos Humanos, Milani destaca que "o direito de toda pessoa a um padrão de vida adequado inclui o direito à moradia" (p. 42). Nesse sentido, a regularização fundiária urbana, ao proporcionar segurança jurídica e estabilidade habitacional, contribui para a efetivação desse direito.

Além disso, a regularização fundiária urbana também pode ser embasada na teoria do desenvolvimento sustentável. Segundo Guerra e Simões (2010), a regularização fundiária é um instrumento de gestão do território que promove a ocupação adequada do espaço urbano, evitando a expansão desordenada e o consumo de áreas naturais sensíveis. Eles afirmam que a regularização "contribui para o desenvolvimento sustentável, na medida em que possibilita o ordenamento do território, a provisão de infraestrutura e serviços públicos" (p. 19).

Outra abordagem importante é a questão da justiça social e redução das desigualdades. Conforme argumentado por Barreto (2014), a regularização fundiária urbana é uma forma de reconhecer e garantir o direito à cidade para a população de baixa renda que vive em áreas ocupadas de forma informal. Ela ressalta que a regularização "proporciona a redução da vulnerabilidade dos setores populares e a possibilidade de exercício pleno da cidadania" (p. 34). Nesse sentido, a Lei 13.465/2017 representa um avanço ao estabelecer diretrizes e procedimentos para a regularização, buscando diminuir as desigualdades territoriais no Brasil.

A regularização fundiária no Brasil, do ponto de vista do ordenamento territorial, apresenta avanços e benefícios significativos, mas também enfrenta desafios na sua efetivação. A perspectiva do ordenamento territorial destaca a importância da regularização como um instrumento para organizar e planejar o uso do solo urbano de forma sustentável.



Um dos principais avanços da regularização fundiária é a possibilidade de legalizar áreas ocupadas de forma informal, conferindo segurança jurídica aos ocupantes e promovendo a inclusão social. Isso contribui para a redução das desigualdades territoriais e para o desenvolvimento urbano equilibrado. Além disso, a regularização permite o acesso a benefícios como serviços públicos, infraestrutura e programas de melhoria habitacional.

A regularização fundiária também promove o ordenamento territorial, pois possibilita a identificação e regularização de áreas que apresentam ocupações desordenadas ou irregulares. Com isso, é possível estabelecer diretrizes para o crescimento urbano de forma mais planejada, evitando a ocupação de áreas de risco, áreas ambientalmente sensíveis e preservando espaços para infraestrutura e equipamentos públicos.

Além dos benefícios, a efetivação da regularização fundiária enfrenta desafios importantes. Um deles é a complexidade dos procedimentos e a falta de recursos financeiros e técnicos adequados por parte dos municípios. Isso pode dificultar a implementação eficiente dos processos de regularização, tornando-os morosos e burocráticos.

Outro desafio é a necessidade de conciliar interesses diversos, como os direitos dos ocupantes, o respeito ao meio ambiente, a segurança jurídica dos proprietários legais e a visão de planejamento urbano. É necessário encontrar soluções que equilibrem esses interesses e promovam um desenvolvimento urbano sustentável.

A participação e o envolvimento da comunidade também são fundamentais para o sucesso da regularização fundiária no âmbito do ordenamento territorial. A inclusão dos moradores nas decisões relacionadas ao processo de regularização e no planejamento urbano é essencial para garantir a efetividade das ações, além de promover a sustentabilidade social e a coesão comunitária.

Diante desses desafios, é necessário um esforço conjunto entre os governos, a sociedade civil e outros atores envolvidos para superar as dificuldades e alcançar uma regularização fundiária efetiva e sustentável. É importante promover a capacitação técnica dos profissionais envolvidos, destinar recursos adequados, fortalecer a participação social e buscar soluções integradas que atendam aos interesses de todos os envolvidos.

2.1 Principais avanços e benefícios alcançados com a regularização fundiária no Brasil

Dentre os principais benefícios alcançados com essa lei, podem ser destacados os seguintes itens:

Segurança Jurídica e Social: A regularização fundiária, por meio da Lei 13.465/2017, proporcionou segurança jurídica aos ocupantes de áreas informais, conferindo-lhes direitos legais sobre suas propriedades. Isso é essencial para a estabilidade e a permanência das comunidades, reduzindo conflitos e evitando remoções arbitrárias (Gazeta do Povo, 2018).

Inclusão e Acesso a Serviços Básicos: Ao regularizar áreas ocupadas por população de baixa renda, a lei promoveu a inclusão social desses grupos, permitindo o acesso a serviços básicos, como água, energia, saneamento, saúde e educação, antes inexistentes ou precários (IPEA, 2018).

Redução de Conflitos e Criminalidade: A regularização diminuiu os conflitos sociais e jurídicos nas áreas urbanas informais, contribuindo para a redução da criminalidade e proporcionando um ambiente mais pacífico e seguro para os moradores (Revista Veja, 2019).

Estímulo à Economia Local: A titulação de propriedade decorrente da regularização fundiária tende a impulsionar a economia local, permitindo o acesso ao crédito e fomentando atividades comerciais e empreendimentos locais (IPEA, 2018).

Valorização Imobiliária e Regularização Fiscal: A regularização contribui para a valorização imobiliária das áreas regularizadas, pois a titulação de propriedade melhora as condições do mercado imobiliário local, incentivando investimentos e melhorias nas infraestruturas. Além disso, permite a arrecadação de tributos municipais antes inexistentes (IPEA, 2018).

Participação Comunitária: A Lei 13.465/2017 incentiva a participação ativa da comunidade nos processos de regularização, permitindo que os moradores tenham voz nas decisões que afetam suas próprias comunidades (Observatório das Metrópoles, 2018).

Esses avanços e benefícios são amplamente discutidos em estudos acadêmicos, relatórios de órgãos governamentais e análises de instituições especializadas em desenvolvimento urbano e social, embora as referências específicas possam variar dependendo do contexto e da região analisada.

2.2 Principais dificuldades para implantação da lei da regularização fundiária nos municípios

A implantação da lei da regularização fundiária nos municípios brasileiros enfrenta diversas dificuldades que podem variar de acordo com as características locais. A maioria dos municípios compartilham de dificuldades semelhantes.

A Falta de Recursos Financeiros: Muitos municípios têm dificuldade em destinar recursos financeiros adequados para realizar os processos de regularização, que muitas vezes envolvem custos com levantamentos topográficos, documentação, infraestrutura básica, entre outros.

Complexidade Burocrática: Os trâmites burocráticos e a necessidade de cumprir uma série de exigências legais podem tornar os processos de regularização fundiária lentos e complexos, desencorajando a adesão dos ocupantes e dificultando a conclusão dos procedimentos.

Falta de Estrutura Administrativa: Alguns municípios carecem de estrutura administrativa e de pessoal capacitado para lidar com os processos de regularização, o que pode resultar em atrasos e dificuldades na condução dos procedimentos.

Falta de Informações Cadastrais e Técnicas: A ausência de dados atualizados e precisos sobre as ocupações informais dificulta o mapeamento e a identificação das áreas a serem regularizadas, tornando o processo mais desafiador e sujeito a erros.

Conflitos de Interesse e Resistência: Em alguns casos, existem interesses conflitantes entre proprietários, ocupantes, especuladores imobiliários e outros atores, o que pode gerar resistência ou disputas que dificultam a regularização.

Falta de Articulação entre Órgãos Governamentais: A falta de coordenação entre diferentes órgãos governamentais envolvidos nos processos de regularização pode dificultar a implementação eficiente da lei, resultando em entraves burocráticos e atrasos nos procedimentos.

Aspectos Sociais e Culturais: Em alguns casos, aspectos sociais e culturais das comunidades podem influenciar a efetivação da regularização, como a resistência dos moradores em aderir aos processos devido a receios, crenças ou falta de confiança nas instituições.

A superação desses desafios requer ações coordenadas entre diferentes esferas de governo, capacitação técnica, alocação de recursos adequados, maior articulação entre os órgãos envolvidos e ações que promovam a participação e o diálogo com as comunidades afetadas, contudo, requer uma abordagem multifacetada e ações coordenadas entre diferentes esferas governamentais, organizações da sociedade civil e comunidades afetadas. Dessa forma seria fundamental promover



a cooperação entre diferentes níveis de governo (federal, estadual e municipal) para alinhar políticas, recursos e estratégias para a regularização fundiária, evitando sobreposições e conflitos de competência.

Investir em capacitação técnica para funcionários públicos, garantindo que eles tenham o conhecimento necessário para lidar com os processos de regularização e a gestão territorial, e garantir a destinação de recursos financeiros e humanos suficientes para conduzir os processos de regularização, incluindo fundos para levantamentos topográficos, estudos técnicos, infraestrutura básica e assistência social às comunidades.

Promover a articulação entre os diferentes órgãos governamentais e entidades envolvidas nos processos de regularização, buscando sinergias, compartilhamento de informações e ações integradas. Mas também, incentivar e promover mecanismos que garantam a participação ativa das comunidades afetadas nos processos de regularização, permitindo que tenham voz nas decisões que impactam suas vidas e territórios.

Fornecer informações claras e acessíveis sobre os processos de regularização, as etapas envolvidas, os direitos dos moradores e os benefícios da regularização para promover a confiança e a adesão das comunidades. Integrar a regularização fundiária a políticas mais amplas de desenvolvimento urbano, considerando questões como acesso à moradia digna, infraestrutura, serviços públicos e desenvolvimento econômico local. E por fim, utilizar tecnologias e métodos inovadores, como sistemas de informações geográficas (SIG), para agilizar o mapeamento e a identificação de áreas a serem regularizadas.

Essas estratégias podem variar dependendo das particularidades de cada localidade, mas representam direções-chave para enfrentar os desafios e avançar na regularização fundiária de maneira mais eficaz e inclusiva.

3 METODOLOGIA

Trata-se de uma revisão integrativa da literatura, que serão incluídas publicações do tipo artigos, livros, teses e dissertações, nos idiomas português, inglês e espanhol, compreendidos no período de 2019 a 2023, cujo tema principal corresponda ao tema geral Regularização Fundiária Urbana.

A revisão integrativa de literatura é uma abordagem de pesquisa que visa integrar e sintetizar os resultados de estudos sobre um determinado tema, combinando informações de diversas fontes para oferecer uma visão abrangente e aprofundada do assunto. Para conduzir uma revisão integrativa de literatura é necessário: Definir claramente a pergunta ou questão de pesquisa que guiará a revisão integrativa, delimitando o escopo e os objetivos da investigação; Realizar uma busca sistemática em bases de dados acadêmicas, bibliotecas digitais e outras fontes confiáveis para encontrar estudos pertinentes ao tema. Utilizar palavras-chave e critérios de inclusão/exclusão pré-definidos; Avaliar os estudos encontrados de acordo com critérios estabelecidos (como relevância, qualidade metodológica, tipo de pesquisa) para decidir quais serão incluídos na revisão.; Extrair os dados relevantes de cada estudo selecionado e realizar uma análise sistemática dos resultados, identificando padrões, diferenças, similaridades e tendências nos achados; Interpretar os dados e discutir as descobertas em relação à pergunta de pesquisa, destacando lacunas no conhecimento, contradições entre os estudos e implicações práticas ou teóricas; Organizar os resultados de forma clara e coerente, utilizando tabelas, gráficos ou sínteses narrativas para apresentar as principais informações obtidas na revisão; Reconhecer e discutir as limitações do estudo, como possíveis vieses metodológicos, lacunas na literatura ou restrições na busca de informações; Apresentar as conclusões baseadas nos resultados obtidos na revisão integrativa e sugerir recomendações para pesquisas futuras ou práticas relacionadas ao tema.

É importante ressaltar que a revisão integrativa exige rigor metodológico, sistematização na busca e seleção dos estudos, e uma análise crítica dos achados para oferecer uma síntese confiável e completa do conhecimento existente sobre o tema em questão.

A base de dados consultada para captura dos documentos publicados sobre o tema da pesquisa no período de análise foi o Google acadêmico, que agrega publicações de diversos periódicos nacionais. Assim, os critérios de inclusão foram: artigos científicos escritos em português ou inglês, publicados entre 2019 a 2023, que tenham retornado pela informação da

regularização fundiária no Brasil, e que guardem relação com o objetivo e questão norteadora do presente artigo. Os artigos selecionados tinham as seguintes informações recortadas em tabela elaborada no Microsoft Word, para fins de melhor organização e estruturação dos resultados: ano, autor, título, objetivo, metodologia, principais resultados e conclusão. Após, a discussão foi contemplada uma breve menção aos principais aspectos do estudo em questão abordados na literatura produzida sobre o tema no período analisado, de forma a, assim, cumprir com o objetivo da pesquisa, e responder a questão norteadora elaborada.

Foram encontrados 925 artigos, e após filtragem, obtivemos uma amostra de conciência de 6. Todos os trabalhos foram lidos na íntegra e analisados, em seguida serão formulados os resultados e conclusões do estudo.

A apresentação dos resultados e discussão dos dados obtidos foram feitas de forma descritiva, possibilitando ao leitor a avaliação da aplicabilidade da revisão integrativa elaborada, de forma a atingir o objetivo desse método, ou seja, impactar positivamente na qualidade da prática. Como o estudo não se tratou de pesquisa com seres humanos, não será submetido à aprovação de Comitê de Ética em Pesquisa.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A Regularização Fundiária Urbana tem como objetivo ampliar as ações do Governo orientadas a garantir, aos cidadãos, segurança de moradia, além de condições mínimas para que possam viver com dignidade. Referida iniciativa tem como escopo o imperioso aspecto jurídico da titulação daqueles que irregularmente detêm imóveis públicos ou privados. Em nosso país, as demandas por políticas públicas, há muito concentraram-se na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pela Lei Federal n.11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Com a Lei n. 13.439/2017, foi instituído o Programa Cartão Reforma, buscando-se a correção do déficit habitacional qualitativo (LYRIO 2021).

A Tabela 1 apresenta informações sobre autor e ano de publicação dos artigos pesquisados, o local do estudo, categoria do artigo, tipo de estudo e o periódico em que foi publicado.

AUTORIA / ANO	LOCAL	CATEGORIA DO ARTIGO	OBJETIVO DO ESTUDO	PERIÓDICO
MEDEIROS et al., 2022	Goiânia, GO	Revisão	Discutir a REURB pela perspectiva do ordenamento territorial (OT), com foco nos avanços e benefícios, e nos desafios existentes diante da efetivação.	BARU
MASULLO, Y. A. G. 2022	São Luiz, MA	Revisão	Analisar a dinâmica urbana e a produção dos territórios informais no Brasil, bem como a sua influência sobre o Programa Regularização Fundiária Urbana do Maranhão.	Revista Espaço & Geografia
SILVA et. al., 2022	Ananindeua, PA	Revisão	Demonstrar a aplicabilidade de um processo de regularização fundiária, iniciativa importante para as áreas de expansão urbana com dinâmicas de ocupação espontânea na Região Metropolitana de Belém	Trabalho de conclusão de curso (Graduação de Tecnologia em Geoprocessamento). Ananindeua – PA, Universidade Federal do Pará, 2022
CARDOSO e GARCIA 2023	Caçador, SC	Revisão	Legalizar a moradia das pessoas que ocupam áreas irregulares e suplementarmente proporcionar melhorias no meio ambiente urbano e na qualidade de vida da sociedade.	Ponto de Vista Jurídico
SCHADECK E FANTE, 2023	Canoinhas, SC	Revisão	Estudar as normas jurídicas trazidas pela Lei n.13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB), e sua aplicabilidade no	Academia de Direito

			âmbito do município de Canoinhas, Santa Catarina, no período de 2015 a 2021	
ARAÚJO e MIYABARA, 2021	Belo Horizonte, MG	Revisão	Refletir sobre os avanços e lacunas que a Lei nº 13.465/2017 trouxe como ferramenta principal na regularização fundiária de áreas irregulares há mais de quarenta anos no Estado de São Paulo.	Revista Brasileira de Direito Urbanístico

Tabela 1. Disposição dos artigos de acordo com o autor e ano de publicação dos artigos pesquisados, o local do estudo, categoria do artigo, objetivo do estudo e o periódico em que foi publicado.

A moradia digna é um direito previsto na constituição, encontra-se elencada como um direito fundamental, visando a garantia de igualdade entre as pessoas. Assim, o poder público tem o dever de fomentar políticas públicas, de forma a tornar possível o acesso à moradia às pessoas, asseverando assim, o direito fundamental, a dignidade e proteção. Deste modo, não é diferente se tratando de regularização fundiária, urbanização, garantia da moradia digna, dentre vários outros fatores ligados ao direito imobiliário e políticas públicas da sociedade. Destarte, com tais avanços a efetivação do direito de propriedade e moradia digna ganhou em 2017, com a Lei nº 13.465 uma nova formula de efetivação no mundo jurídico.

Dessa forma, alega-se que, ao se exaltar a essencialidade do direito à moradia, este já vinha sendo protegido pelo legislador constituinte através de outros dispositivos (direito constitucional implícito). Como exemplo disso, consagrou-se no texto constitucional de 88, o usucapião especial urbano e rural (arts. 183 e 191), a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, 170, III, e 182, § 2o), o salário-mínimo com capacidade de atender a despesas com habitação (art. 7o, IV), entre outros. Destaca-se, ainda, para a estreita relação entre o direito à moradia e o princípio da dignidade humana.

A Tabela 2 demonstra a síntese e conclusão dos artigos.

AUTORIA / ANO	TÍTULO	CONCLUSÃO DOS ARTIGOS
MEDEIROS et al., 2022	A Regularização Fundiária e o ordenamento territorial urbano: Avanços e desafios.	Ausência de controle sob o quadro de irregularidades e o grande quantitativo de moradias na situação apresentada; a dificuldade de implementar a legislação; o desinteresse por parte da população; e a incapacidade poder público municipal face a execução dos processos técnicos e administrativos
MASULLO, Y. A. G. 2022	Produção de territórios informais e a regularização fundiária urbana no Maranhão, Brasil.	Mesmo com atuação concentrada, o programa estadual se apresentou como uma importante forma de efetivar a função social da propriedade.
PARDAL e SILVA, 2022	Regularização Fundiária Urbana em Benevides-PA: Bairro Madre Tereza	Observou ao que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018; Lei Federal nº 10.267/2001, regulamentada pelos decretos nº 4.449/2002 e 5.570/2005; Lei Estadual nº 8.878/2019; Decretos Estaduais nº 1.190/2020 e 1.191/2020; e Lei Municipal nº 1.159/2015.
CARDOSO e GARCIA 2023	A Regularização Fundiária Urbana após a lei Nº 13.465/17 e a admissão da regularização fundiária em núcleos urbanos informais consolidados após 22 de dezembro de 2016.	erificou-se a existência de alguns instrumentos, um deles em específico (legitimação fundiária) exige data limite de consolidação para aplicação, mas em seus outros instrumentos não há definição de data limite para o alcance do direito a regularização, como o instrumento de legitimação de posse, por exemplo.
SCHADECK E FANTE, 2023	A Regularização Fundiária urbana e a aplicabilidade da lei N. 13.465/2017 No município de Canoíhas.	É visível os avanços da regularização de propriedades por meio da aplicação de instrumentos jurídicos, previstos na Lei n.13.465/2017, principalmente com a regulamentação da legitimação fundiária, apesar de algumas controvérsias sobre esse instituto constatadas durante este estudo.
ARAUJO e MIYABARA, 2021	A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade	Denotam-se avanços no marco legal estabelecido pela Lei nº 13.465/2017, porém este ainda é deficiente em termos de participação popular

Tabela 2. Síntese dos artigos

Não é por acaso que nas grandes metrópoles brasileiras, tanto os programas de regularização fundiária como os de urbanização de assentamentos precários têm sido apresentados como instrumentos de políticas públicas de grande relevância, considerando que a informalidade se consolidou como o modelo predominante de territorialização desses espaços. A regularização fundiária demonstra grande importância na formalização de assentamentos informais, seja por meio de melhorias ou por aquisição formal do título de propriedade, mas também, e principalmente, a adequação e promoção de moradia digna para a população residente. Isso, com base em normas e padrões de habitabilidade que permitam a essa população ter acesso à infraestrutura e aos serviços básicos (saúde, mobilidade e segurança), visando à sua inserção na cidade formal. Basicamente, a regularização fundiária é uma política pública que se destina a reduzir as desigualdades decorrentes da ocupação irregular. Por meio da titulação retira-se o ocupante da informalidade, insegurança jurídica e reconhece o seu direito à propriedade.

Há a necessidade de se pensar em um planejamento urbano adequado e, a importância do ordenamento territorial diz respeito à necessidade de se impulsionar o desenvolvimento econômico, melhorar a qualidade de vida e proteger o meio ambiente. O solo, é um recurso essencialmente limitado, então o seu uso deve ocorrer de forma responsável e a organização espacial deve ser planejada de modo a atender aos sujeitos e cumprir com os objetivos sociais. A escassez de espaço precisa ser levada em consideração, principalmente ao se averiguar o contexto de desigualdade ocupacional presente na urbanização do país. Dessa forma, é essencial discutir a regularização fundiária urbana como um elemento importante diante do ordenamento urbano, já que a garantia do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a integração dos diversos espaços que compõem a cidade devem ser uma prioridade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária urbana representa um avanço significativo no contexto brasileiro, especialmente após a promulgação da Lei 13.465/2017. Este processo visa trazer legitimidade e segurança jurídica às áreas ocupadas de maneira informal, oferecendo oportunidades de inclusão social, desenvolvimento urbano sustentável e acesso a direitos básicos para milhões de cidadãos.

Contudo, podemos destacar alguns pontos cruciais: A regularização fundiária permite que



indivíduos de baixa renda, que antes viviam à margem do reconhecimento legal, obtenham a titularidade de suas propriedades, promovendo justiça social e reduzindo desigualdades. A Segurança Jurídica e Estabilidade, ao conferir direitos de propriedade, a regularização proporciona segurança jurídica aos ocupantes de áreas informais, reduzindo conflitos e evitando remoções arbitrárias, oferecendo estabilidade às comunidades, o Desenvolvimento Urbano Sustentável, com o reconhecimento legal das áreas informais permite a implementação de infraestrutura básica, serviços públicos e políticas habitacionais, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais planejado e sustentável.

A regularização tende a impulsionar a economia local, facilitando o acesso ao crédito, fomentando atividades comerciais e promovendo investimentos nessas áreas. E a importância da participação ativa das comunidades nos processos de regularização é crucial para garantir que as necessidades e perspectivas locais sejam consideradas, fortalecendo o engajamento cívico e a governança participativa.

No entanto, apesar dos avanços, há desafios persistentes na implementação da regularização fundiária urbana, incluindo a necessidade de maior capacitação técnica, alocação de recursos adequados, simplificação de procedimentos burocráticos, coordenação entre diferentes esferas de governo e engajamento efetivo das comunidades.

Em suma, a regularização fundiária urbana, como estabelecida pela Lei 13.465/2017, representa um avanço significativo para o país, promovendo a inclusão social, segurança jurídica e desenvolvimento sustentável das áreas urbanas, embora ainda haja desafios a serem superados para alcançar sua plena eficácia e alcance.



6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FIRMINO, M. A. (2016). Regularização Fundiária: desafios e perspectivas na experiência brasileira. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, 5(2), 132-147.

ROLNIK, R. (2016). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boitempo Editorial.

ALMEIDA, J. R. P. Regularização Fundiária e Regularização Urbanística: Convergências e Desafios para a Gestão Municipal. In: *Anais do 4º Encontro Nacional da Anppas*, 2018.

CARNEIRO, A. et al. A Regularização Fundiária como Política de Habitação e Desenvolvimento Urbano. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 36, 2016.

FALCÃO, L. F. Regularização Fundiária: Oportunidades e Desafios no Cenário Urbano Brasileiro. In: *Anais do 22º Congresso Brasileiro de Arquitetos*, 2020.

MEDEIROS, C. S. et al. Regularização Fundiária em Áreas Urbanas Consolidadas: O Caso de Goiânia. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 21, n. 2, 2019.

RODRIGUES, A. L. Regularização Fundiária e Regularização Urbanística: A Experiência Brasileira. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 4, n. 16, 2018.

MEDEIROS, G. V. J. M.; SILVA, R. A. da; MARIANO NETO, M.; SOUSA JUNIOR, A. M. de. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO: AVANÇOS E DESAFIOS. **Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, Goiânia, Brasil, v. 8, n. 1, p. 16 páginas, 2022.

MASULLO, Yata Anderson Gonzaga. Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos, São Luís, Brasil. yanderson3@hotmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5861-752X>. *Revista Espaço & Geografia*, v. 25, no. 1, 2022.



PARDAL, Elielba Ruth Gomes; SILVA, Pedro Paulo Azevedo da. Regularização Fundiária Urbana em Benevides-PA: Bairro Madre Tereza. Orientador: José Estêvão da Silva Barbosa. 2022. 20 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Tecnólogo em Geoprocessamento) – Campus Universitário de Ananindeua, Universidade Federal do Pará, Ananindeua, 2022. Disponível em: <https://bdm.ufpa.br:8443/jspui/handle/prefix/4295>. Acesso em: .

CARDOSO, N.; GARCIA, H. S. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA APÓS A LEI Nº 13.465/17 E A ADMISSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS APÓS 22 DE DEZEMBRO DE 2016: URBAN LAND REGULARIZATION AFTER LAW NO. 13.465/17 AND THE ADMISSION OF LAND LAND REGULARIZATION IN INFORMAL URBAN. **Ponto de Vista Jurídico**, Caçador (SC), Brasil, v. 12, n. 1, p. 84–101, 2023.

SCHADECK, R. O., & FANTE, C. C. de L. (2023). A regularização fundiária urbana e a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 no município de Canoinhas. *Academia De Direito*, 5, 375–396.

ARAUJO, M. de S. L. .; MIYABARA, J. Y. M. . A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 7, n. 13, p. 183–201, 2021. DOI: 10.55663/rbdu.v7i13.742.

7 ANEXOS

7.1 CRONOGRAMA

ATIVIDADES	Jan 2023	Fev 2023	Mar 2023	Abr 2023	Mai 2023	Jun 2023	Jul 2023	Ago 2023	Set 2023	Out 2023	Nov 2023	Dez 2023
Elaboração do tema da pesquisa		X										
Levantamento bibliográfico		X	X	X	X							
Análise dos dados						X	X	X	X	X	X	
Escrita do projeto		X	X	X	X	X	X					
Tabulação dos dados							X	X	X	X	X	
Defesa do TCC												X

7.2 ORÇAMENTO

MATERIAIS DE CONSUMO				
Papel Ofício	Resma	01	25,00	25,00
Transporte (combustível)	Litros	05	8,00	40,00
Toner para impressora	Unidade	01	198,00	198,00
Abstract	Página	01	40,00	40,00
Brochura	Unidade	02	30,00	60,00
Cópias Xerográficas	Unidade	360	0,10	36,00
Encadernação Simples	Unidade	06	3,00	18,00
TOTAL R\$				417,00

Todos os custos serão financiados pelos pesquisadores