

RESSALVA

Atendendo solicitação do(a)
autor(a), o texto completo deste
trabalho será disponibilizado
somente a partir de 22/09/2024.

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JÚLIO DE MESQUITA FILHO” - UNESP
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS

LETÍCIA ARAÚJO FARIA

POLÍTICA PÚBLICA E INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA DA LEI Nº 13.465/2017

FRANCA

2022

LETÍCIA ARAÚJO FARIA

**POLÍTICA PÚBLICA E INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA DA LEI Nº 13.465/2017**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, como requisito para a obtenção do título de Mestra em Direito. Área de concentração: Tutela e Efetividade dos Direitos da Cidadania.

Orientadora: Profa. Dra. Soraya Regina Gasparetto Lunardi

FRANCA

2022

F224p	Faria, Leticia Araujo Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº 13.465/2017 / Leticia Araujo Faria. -- , 2022 206 p. : tabs. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca, Orientadora: Soraya Regina Gasparetto Lunardi 1. Direito urbanístico. 2. Direito à moradia. 3. Direito de propriedade. I. Título.
-------	--

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp.
Biblioteca da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Franca. Dados
fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.

LETÍCIA ARAÚJO FARIA

**Política pública e instrumentos da regularização fundiária urbana da lei nº
13.465/2017**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, como requisito para a obtenção do título de Mestra em Direito. Área de concentração: Tutela e Efetividade dos Direitos da Cidadania.

BANCA EXAMINADORA

PRESIDENTE: Profa. Dra. Soraya Regina Gasparetto Lunardi

1º EXAMINADOR Dr. Jorge David Barrientos-Parra

2º EXAMINADOR Dr. Thiago Marrara de Matos

Franca, 22 de setembro de 2022.

Dedico a vitória alcançada aos meus pais, Gildo e Maria Helena; pelo apoio constante, sem cobranças; pelo amor despendido diariamente, mesmo que longe fisicamente, mas sempre dentro do coração. Se vivo, é para que vocês tenham orgulho de mim.

AGRADECIMENTOS

Há que se ter em mente que a vida não é sobre a consciência de ter vencido, mas sim sobre a escalada e sobre o fortalecimento adquirido pelo caminho. E nesse caminho, cabe aqui o reconhecimento daqueles que me deram a mão e auxiliaram na árdua caminhada.

E sobre isso, pela conclusão dessa etapa na minha vida, agradeço, primeiramente, à minha orientadora Professora Dra. Soraya Gasparetto Lunardi, pela orientação efetiva, presença frequente, até mesmo nos dias mais difíceis; pelo compartilhamento de ensinamentos, pela sabedoria ao me guiar nessa caminhada. O meu caminho acadêmico se fortaleceu com a sua presença.

Agradeço à minha família, meus pais Gildo e Maria Helena e meu irmão Daniel, que torcem por mim em todas as circunstâncias da vida, e se no caminho há abismos, eles são os olhos a me guiar para que eu não caia, e as mãos que me retiram dele, se necessário for. Por torcerem e acreditarem na minha vitória, mas, mais ainda por estarem no mesmo caminho que eu. Meu muito obrigada, eu amo vocês.

Agradeço ao meu companheiro de vida, Adonis. O caminho é mais leve, belo, florido e feliz com você ao meu lado. Nossos laços se fortaleceram a cada obstáculo enfrentado, e se eu consigo - e tudo que consigo - é porque tenho o amor tranquilo, a paz e a vontade de sempre querer estar em casa, com você. Pelo apoio constante e pela caminhada de mãos dadas. Obrigada, meu amor.

Agradeço, também, à minha cunhada, Natália, ao meu cunhado Rafael e à minha sogra Adilia. A certeza da presença de vocês nessa caminhada me faz sempre querer ser uma pessoa melhor, no trabalho, nos estudos, na vida.

Não posso deixar de agradecer aquele que me descobriu como docente, e que me faz querer sempre lutar pelos meus sonhos, sem esquecer o contato respeitoso com o próximo, sem esquecer que o professor está na terra para servir. Professor Marcos Salomão, meu amigo, muito obrigada por ter me moldado como professora, por ter me colocado no caminho da docência, por me inspirar e me fazer querer sempre ser uma professora e uma profissional melhor.

Aos amigos que estão comigo na caminhada, aos mestres que me inspiram, a todos que vibram por mim e fazem minha escalada mais leve, meu muito obrigada.

Por fim, e por todas as bençãos alcançadas, pela proteção incansável do plano espiritual, obrigada Deus.

*A gente vai contra a corrente
Até não poder resistir
Na volta do barco é que sente
O quanto deixou de cumprir
Faz tempo que a gente cultiva
A mais linda roseira que há
Mas eis que chega a roda-viva
E carrega a roseira pra lá
Roda mundo, roda-gigante
Rodamoinho, roda pião
O tempo rodou num instante
Nas voltas do meu coração*

Roda viva
Canção de Chico Buarque e MPB4

FARIA, Leticia Araújo. **Política Pública e Instrumentos da Regularização Fundiária Urbana da Lei nº 13.465/2017**. 2022. 206 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2022.

RESUMO

O objeto de pesquisa da presente dissertação se refere ao novo regime jurídico da regularização fundiária urbana da Lei nº 13.465/2017 encontrando a correlação entre a moradia à propriedade, bem como analisar alguns instrumentos da nova sistemática. A fim de atingir os objetivos propostos, a pesquisa pretende responder ao seguinte problema: “Entendido como direito fundamental, qual a importância da reestruturação do direito de propriedade, por meio da regularização fundiária urbana e quais instrumentos são necessários para tal regularização ser efetivada, realmente, nas áreas ocupadas pela população de baixa renda?”. Na busca de possíveis respostas à problemática suscitada, delineou-se como objetivo geral: analisar os instrumentos para regularização fundiária trazidos (ou renovados) pela Lei nº 13.465/2017, com viés na urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda, correlacionando o direito à moradia ao direito à propriedade. Também, realizou-se a pesquisa de dados, por meio da análise de documentos e dados a fim de encontrar elementos para análise e interpretação. Conclui-se, pois, que a reestruturação do direito de propriedade, entendido como direito fundamental e sua ligação indissociável com o direito social de moradia, além de intentar pela recuperação, proteção e preservação do meio social é o novo espírito que se tem repensado as cidades, como é o caso do Estado de São Paulo, conforme verificado nos dados consultados e analisados. Pois, com o título registrado, as pessoas têm, legalmente, o direito de propriedade e podem usufruir de todos os atributos dela. É o reconhecimento prático, do ordenamento jurídico do direito fundamental à propriedade privada e a moradia digna. Há que se perceber, também, que o intuito da própria política pública de regularização fundiária urbana, principalmente de núcleos ocupados por pessoas de baixa renda, possui um caráter social e garantista maior que os anseios mercadológicos. Por esse motivo, há de se defender que o processo precisa ser juridicamente pensado, respeitando os objetivos trazidos pela lei e não por objetivos capitalistas e mercadológicos.

Palavras-chave: Direito à moradia. Direito de propriedade. Regularização Fundiária Urbana. Instrumentos da REURB.

FARIA, Leticia Araújo. **Public Policy and Instruments of Urban Land Regularization of Law No. 13,465/2017**. 2022, 206 f. Dissertation (Master's in Law) – Faculty of Human and Social Sciences, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2022.

ABSTRACT

The research object of this dissertation refers to the new legal regime of urban land regularization of Law nº 13.465/2017, finding the correlation between housing and property, as well as analyzing some instruments of the new system. In order to achieve the proposed objectives, the research intends to answer the following problem: “Understood as a fundamental right, what is the importance of restructuring the property right, through urban land regularization and what instruments are necessary for such regularization to be carried out, really, in the areas occupied by the low-income population?”. In the search for possible answers to the problem raised, the general objective was outlined: to analyze the instruments for land regularization brought (or renewed) by Law No. housing and the right to property. Also, data research was carried out, through the analysis of documents and data in order to find elements for analysis and interpretation. It is concluded, therefore, that the restructuring of the property right, understood as a fundamental right and its inseparable link with the social right to housing, in addition to attempting to recover, protect and preserve the social environment, is the new spirit that has been rethought cities, as is the case of the State of São Paulo, as verified in the consulted and analyzed data. Because, with the title registered, people have, legally, the right to property and can enjoy all the attributes of it. It is the practical recognition of the legal system of the fundamental right to private property and decent housing. It should also be noted that the purpose of the public policy of urban land tenure regularization, especially in nuclei occupied by low-income people, has a social and guaranteeing character that is greater than the marketing aspirations. For this reason, it must be defended that the process needs to be legally thought out, respecting the objectives brought by the law and not by capitalist and market objectives.

Keywords: Right to housing. Property right. Urban Land Regularization. REURB instruments.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
ANADEP	Associação Nacional dos Defensores Públicos
APP	Área de Preservação Permanente
ARISP	Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo
Art.	Artigo
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CC	Código Civil
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CF/88	Constituição Federal de 1988
CNDH	Conselho Nacional de Direitos Humanos
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CPC	Código de Processo Civil
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CTN	Código Tributário Nacional
DBMS	Sistema de Banco de Dados Eletrônico
EC	Emenda Constitucional
FNA	Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas
FNRU	Fórum Nacional da Reforma Urbana
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
MNRU	Movimento Nacional da Reforma Urbana
MP	Medida Provisória
ONG's	Organizações Não Governamentais
ONU	Organização das Nações Unidas
REURB	Regularização Fundiária Urbana

RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SAEC	Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SREI	Registro Eletrônico de Imóveis
UNMP	União Nacional por Moradia Popular
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	13
2	DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA E À PROPRIEDADE.....	18
2.1	O Direito Urbanístico brasileiro: considerações, histórico, autonomia e competências constitucionais.....	18
2.2	Política urbana constitucional.....	29
2.3	Interconexão dos direitos de moradia e de propriedade.....	52
2.3.1	Função social da propriedade.....	70
2.3.2	Função social da posse.....	72
2.3.3	Função social da cidade.....	74
3	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	77
3.1	Conceito, histórico e breves considerações acerca da regularização fundiária.....	78
3.2	Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465/2017.....	88
3.2.1	Modalidades de regularização fundiária.....	94
3.2.2	Passos para a implantação da regularização fundiária de núcleo informal.....	100
3.2.3	Instrumentos constitucionais de regularização fundiária.....	111
3.2.4	Limites para implementação, consequências, benefícios e críticas.....	115
3.2.4.1	Crítica à codificação da propriedade como capital.....	118
3.2.5	Atuação das serventias extrajudiciais na concretização da regularização fundiária.....	126
3.3	A prática registral: análise das experiências na concretização da norma em São Paulo.....	130
4	INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA NOVA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	157
4.1	Legitimação de posse.....	157

4.2	Legitimação fundiária.....	164
4.3	Direito de Laje.....	177
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	183
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	186

1 INTRODUÇÃO

O crescimento desordenado das cidades, principalmente após a segunda metade do século XX no Brasil, devido ao processo de migração em massa da população do campo, desencadeou uma considerável irregularidade fundiária, entendida, em breve síntese, como o descompasso entre a titularidade fática e jurídica de determinado imóvel, em regra, carente de atendimento pelos serviços públicos municipais.

Com o advento da Constituição Federal de 1988 (CF/88), premissas de gestão democrática, cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização foram inseridas na carta constitucional em atendimento ao interesse social, planejamento e desenvolvimento de áreas ocupadas, principalmente por populações de baixa renda, com a finalidade de corrigir e evitar novas distorções do crescimento desordenado da urbe.

A reestruturação do direito de propriedade, entendido como direito fundamental e sua ligação indissociável com o direito social de moradia, além de intentar pela recuperação, proteção e preservação do meio social é o novo espírito que se tem repensado as cidades.

O estudo desses instrumentos perpassa pelo direito civil, administrativo e constitucional, levando em consideração que, em sentido amplo, a regularização fundiária deve ser buscada por todos aqueles que possuem um imóvel, desejando sua titulação jurídica e também pela sociedade que se beneficia das políticas públicas implementadas na urbe regular.

Justifica-se a pesquisa, uma vez que para que as cidades se desenvolvam como ideal, com pleno respeito às regras ambientais e urbanísticas, é necessário que medidas sejam tomadas para inibir novas irregularidades. O parcelamento do solo urbano, o controle do uso e ocupação das cidades devem ser repensados para que não

haja desídia sobre o adequado ordenamento territorial, corrigindo as irregularidades e impedindo que o crescimento desordenado se perpetue indefinidamente.

Com o intuito de regularizar a ocupação e titulação do solo, a Lei nº 13.465/2017, com os institutos aperfeiçoados já inaugurados pela Lei nº 11.977/2009, permitirá que, caso aplicada - e se aplicada de forma correta -, se estanque a proliferação de problemas urbanísticos, permitindo o acesso ao sistema registral imobiliários de boa parcela dos imóveis na área urbana bem como acesso aos itens básicos de saúde, meio ambiente, infraestrutura e serviços públicos. Os instrumentos abarcados pela legislação específica, juntamente com outros já existentes no ordenamento jurídico, permitem que a organização do solo se torne efetiva e real, situação que interessa não só ao beneficiado pela regularização, mas também a toda comunidade.

A Lei nº 13.465/2017 trouxe profundas alterações no Direito posto. Basicamente reformulou o procedimento e os instrumentos presentes na Lei nº 11.977/2009, pauta necessária após a concretização de várias regularizações fundiárias no Brasil, mas inaugurou um marco no ordenamento jurídico com o advento de novos institutos regulamentados, como o direito de laje e a legitimação fundiária, por exemplo. Possibilitando a regularização de imóveis privados e públicos, os instrumentos abarcados pela legislação vão desde a regularização da posse, percebido pelo título da legitimação de posse até o novel instituto da aquisição originária da propriedade trazida pela legitimação fundiária.

A incorporação do fato social ao mundo jurídico interessa aos Municípios, que terão o controle urbanístico restabelecido e a possibilidade de arrecadação de tributos em várias frentes; interessa ao posseiro, ocupante que passará a ser nomeado proprietário, permitindo, inclusive, acesso ao sistema financeiro, o que trará consequências positivas para o seu bem estar, fomentando o comércio local, materializando sua dignidade humana; e importará, por conseguinte, a sociedade em geral, que terá uma urbe organizada, possibilitando o acesso a serviços básicos, como, água, esgoto, asfaltamento, respeitando e protegendo o meio ambiente natural, do

trabalho e social, trazendo, conseqüentemente, benefícios para gerações presentes e futuras.

Vale lembrar que a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, tratada pela Lei nº 13.465/17, com viés de estabilização social em comunidades de baixa renda, não deve ser vislumbrada com viés político e ideológico, mas com intento de regularizar, juridicamente, a situação daqueles que vivem a realidade fática e encontram-se à margem do sistema e da lei, sendo-lhes negados acesso a direitos básicos, sociais e econômicos.

Tem-se como **hipótese** de que a regularização fundiária urbana trará paz, estabilidade e progresso social, correlacionando o direito à moradia ao direito à propriedade, trazendo estabilização social, a fim de que não se permita a dissociação da realidade fática e jurídica. Trabalhar com a temática dos instrumentos da REURB significa dar efetividade ao comando constitucional, passando do plano ideológico para a concreção da norma.

O **objeto de pesquisa** da presente dissertação, se refere ao novo regime jurídico da regularização fundiária urbana da Lei nº 13.465/2017, encontrando o eixo entre a moradia à propriedade, bem como analisar alguns instrumentos da nova sistemática.

A fim de atingir os objetivos propostos, a pesquisa pretende responder ao seguinte **problema**: “Entendido como direito fundamental, qual a importância da reestruturação do direito de propriedade, por meio da regularização fundiária urbana de interesse social e quais instrumentos podem ser utilizados para que tal regularização seja efetivada, realmente, nas áreas ocupadas pela população de baixa renda?”.

Na busca de possíveis respostas à problemática suscitada, delineou-se como **objetivo geral**: analisar alguns dos instrumentos para regularização fundiária trazidos

(ou renovados) pela Lei nº 13.465/2017, com viés na urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda, correlacionando o direito à moradia ao direito à propriedade; destacando como **objetivos específicos**: conhecer o histórico, a autonomia e as competências constitucionais do Direito Urbanístico brasileiro; compreender a política urbana constitucional, a interconexão dos direitos de moradia e de propriedade e os instrumentos constitucionais de regularização fundiária no Brasil; conceituar regularização fundiária, contextualizando à Lei nº 13.465/2017; identificar as modalidades de regularização fundiária, os passos para a implantação da regularização fundiária de núcleo informal, os instrumentos constitucionais de regularização fundiária, bem como os limites para implementação, consequências, benefícios e críticas; reconhecer a atuação das serventias extrajudiciais na concretização da regularização fundiária; identificar os instrumentos específicos da nova regularização fundiária urbana, especialmente a legitimação de posse, a legitimação fundiária e o direito de laje; compreender as consequências da não regularização fundiária, bem como os benefícios que sua concretização traz aos participantes da regularização e os efeitos a toda sociedade.

Como **metodologia**, esta pesquisa qualitativa, de cunho descritivo, envolveu, como modalidade, a pesquisa bibliográfica, com a utilização de obras e artigos científicos de autores e pesquisadores renomados, a fim de fundamentar e aprofundar os conhecimentos. Também, realizou-se a pesquisa documental, por meio da análise de documentos, ou seja, de legislações e dados fornecidos em sítios eletrônicos, a fim de cruzar o encontrado para análise e interpretação.

A presente pesquisa consta de 5 (cinco) capítulos. O **Capítulo 1** se refere à presente “Introdução”, na qual foram descritas algumas considerações relevantes quanto à temática pesquisada, o objeto de estudo, o problema de pesquisa a ser respondido, seus objetivos, bem como sua hipótese, justificativa, metodologia, o quadro teórico-argumentativo e o referencial teórico utilizado para a construção da presente dissertação de mestrado.

O **Capítulo 2** intitulado “Direito Constitucional à moradia e à propriedade”, apresenta algumas considerações, o histórico, a autonomia e as competências constitucionais do Direito Urbanístico brasileiro, a política urbana constitucional, bem como a interconexão dos direitos de moradia e de propriedade, a função social da propriedade, da posse e da cidade no âmbito constitucional.

No **Capítulo 3**, “Regularização Fundiária” é conceituada e historicizada a regularização fundiária urbana, trazendo a contextualização da Lei nº 13.465/2017, as modalidades de regularização fundiária, instrumentos constitucionais de regularização fundiária, os limites para implantação, consequências, benefícios e críticas, os passos para a implantação da regularização fundiária, bem como a atuação das serventias extrajudiciais na concretização da política pública, além da análise das estatísticas sobre a experiências na concretização da legislação no Estado de São Paulo.

Já, o **Capítulo 4**, “Instrumentos específicos da nova regularização fundiária urbana”, analisa a legitimação de posse, a legitimação fundiária, bem como o direito de laje, ou seja, alguns dos instrumentos da regularização fundiária urbana, conforme o título propriamente dito deste capítulo.

E no **Capítulo 5**, são apresentadas as “Considerações Finais”, onde, em linhas gerais, são relatadas as conclusões do presente estudo, na tentativa de responder às questões norteadoras da pesquisa.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação de Mestrado envolveu o estudo do novo regime jurídico da política pública de regularização fundiária urbana da Lei nº 13.465/2017, principalmente aqueles ocupados pela população de baixa renda.

No decorrer da pesquisa foram analisados os instrumentos para regularização fundiária trazidos (ou renovados) pela Lei, com viés na urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda, correlacionando o direito à moradia ao direito à propriedade.

Para tanto, foram delineados o histórico, a autonomia e as competências constitucionais do Direito Urbanístico brasileiro, a fim de compreender a política urbana constitucional, a interconexão dos direitos de moradia e de propriedade e os instrumentos constitucionais de regularização fundiária no Brasil.

Utilizou-se autores renomados da área, bem como documentos legislativos, trazendo o conceito propriamente dito de regularização fundiária, identificando suas modalidades, os passos para a sua implantação, os instrumentos constitucionais, bem como os limites para implementação, consequências, benefícios e críticas.

Também foi explanada a atuação das serventias extrajudiciais na concretização da regularização fundiária, além de identificar os instrumentos específicos da nova regularização fundiária urbana, como a legitimação de posse, a legitimação fundiária e o direito de laje.

Com isso, compreendeu-se, também, as consequências da não regularização fundiária, bem como os benefícios que sua concretização traz aos participantes da regularização e os efeitos a toda sociedade. Analisou-se, também, as considerações contidas no Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, relativo aos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro, apresentando, por meio das

informações contidas no site do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), a consulta realizada sobre a Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo.

Diante disso, constatou-se, conforme a análise de Paola Macedo, em relação a regularização titular pretendida pela usucapião, que, realmente, não há melhora da qualidade da infraestrutura do local nem preocupação com áreas de riscos, problemas sanitários, ou danos ambientais com as novas medidas, sendo essa análise urbanística não realizada no pedidos de usucapião.

Nesse sentido, essa medida não resolve a questão de maneira global e ordenada, sendo apenas um remédio paliativo e individualizado de um problema multifacetado. A própria Lei nº 6.766/79, ainda em vigor, prevê um mecanismo de regularização em que o Município poderá terminar as obras de infraestrutura e levantar os valores depositados pelos adquirentes dos lotes perante o Registro de Imóveis.

Contudo, a reestruturação do direito de propriedade, entendido como direito fundamental e sua ligação indissociável com o direito social de moradia, além de intentar pela recuperação, proteção e preservação do meio social é o novo espírito que se tem repensado as cidades. Pois, com o título registrado, as pessoas têm, legalmente, o direito de propriedade e podem usufruir de todos os atributos dela. É o reconhecimento prático, do ordenamento jurídico do direito fundamental à propriedade privada.

Não se trata, a regularização fundiária urbana de núcleos consolidados, com efeito, de faculdade do Poder Público, mas de verdadeiro dever. Não deve o Poder Público, inadimplindo o seu dever de assegurar o direito à moradia da população vulnerável, violar os direitos fundamentais e humanos dessas pessoas, despejando-as sem qualquer tipo de atendimento habitacional.

Quanto às críticas, seja em relação a transformação da terra em capital, seja em relação a teoria de que a titulação formal extirparia a pobreza na América Latina, ou seja em relação às políticas públicas que priorizam a vontade do mercado em detrimento da vontade da população, podem e devem ser rebatidas quando o assunto debatido é a política pública de regularização fundiária.

A regularização pressupõe a existência de um núcleo consolidado informal que ali se fixou por diversos motivos, dentre eles a segregação das minorias nas periferias urbanas. Mas está se tratando de um problema existente, posto, faticamente palpável. São locais em que a posse é efetivamente exercida por pessoas que dependem daquele núcleo urbano para sobreviver.

Não há, portanto, sequer a presença massiva do mercado em tais regiões. E titulá-los, apenas, não resolverá o problema. E regularizar urbanisticamente o núcleo, sem dar a segurança jurídica para aqueles que ali moram também não é a solução adequada.

Dessa forma, se se conjugar os objetivos trazidos pela Lei 13.465/17, presentes no art. 10 acima descrito, principalmente os objetivos dos incisos II, III, VIII e IX teremos uma política pública efetiva que prioriza a vontade da sociedade, principalmente dos habitantes do núcleo que será regularizado.

Há que se perceber que o intuito da lei, e da própria política pública de regularização fundiária urbana, principalmente de núcleos ocupados por pessoas de baixa renda, possui um caráter social e garantista maior que os anseios mercadológicos. Por esse motivo, aliás, é que se defender que o processo precisa ser juridicamente pensado, respeitando os objetivos trazidos pela lei e não por objetivos capitalistas e mercadológicos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

ANDRADE, Teodoro Leandro. **Manual de Direito Urbanístico**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. Cidade inteligente pensa em meio ambiente e mudanças climáticas. In: JUNIOR, Francisco Jr. (Coord.) et al. **Cidades inteligentes: Uma abordagem humana e sustentável**. 1. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2021, n. 12, p. 351 (Série estudos estratégicos). Disponível em: https://www2.camara.leg.br/acamara/estruturaadm/altosestudios/pdf/cidades_inteligentes.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

BARRIENTOS-PARRA, Jorge. Revisitando o pensamento de Jacques Ellul na sociedade do século XXI. **Scientiæ Zudia**, São Paulo, v. 13, n. 2, p. 425-30, 2015. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ss/a/M9TfFzB8yjSRtZGmsf7JGxc/?lang=pt&format=pdf> Acesso em: 2 jun. 2022.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo, Saraiva, 1990, v. VII.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5883**. Relator: Min. Luiz Fux, DJe 06/02/2019, J.1/02/2019. Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/863340197/acao-diretadeinconstitucionalidade-adi-5883-df-distrito-federal-0064966-5320181000000> Acesso em: 20 jul. 2022.

_____. Defensoria Pública do Estado de São Paulo. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5883**. Núcleo de Segunda Instância e Tribunais Superiores DP/SP.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.** Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm Acesso em: 25 maio 2022.

_____. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.** Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm

_____. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.** Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm Acesso em: 20 maio 2022.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985.** Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.** Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.** Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.** Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9433.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **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. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.** Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm#:~:text=A%20concess%C3%A3o%20de%20uso%20especial,4%20de%20setembro%20de%202001 Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007.** Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico; cria o Comitê Interministerial de Saneamento Básico; altera as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.666, de 21 de junho de 1993, e 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; e revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2007/lei/l11445.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2011.445%2C%20DE%205%20DE%20JANEIRO%20DE%202007.&text=Estabelece%20diretrizes%20nacionais%20para%20o,1978%3B%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs

Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.** Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010.** Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012.** Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nºs 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nºs 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012.** Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12608.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.** Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a

Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021.** Altera as Leis nºs 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre regularização fundiária em terras da União, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para dispor sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm Acesso em: 2 jun. 2022.

_____. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.** Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm Acesso em: 18 maio 2022.

_____. Ministério das Cidades. **REURB: Regularização Fundiária Urbana** e a Lei nº 13.465, de 2017. (s.d.). Disponível em:

https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

_____. Ministério das Cidades. **Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009**. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos, 2012. Disponível em:

https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Regularizacao_Fundiaria/cartilha_11977.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

_____. Ministério Público Federal. Procuradoria-Geral da República. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 5.883/DF**. Relator: Min. Dias Toffoli, DJ Nr. 213 do dia 01/10/2019. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5342200> Acesso em: 3 jun. 2022.

_____. Ministério Público Federal. Procuradoria-Geral da República. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 5.883/DF**. Relator: Min. Dias Toffoli, n. 192/2017/PGR, Sistema Único n.º 374.618/2018, Raquel Elias Ferreira Dodge, Procuradora-Geral da República. Brasília, 6 de junho de 2018. Disponível em:

<http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI005883lei13465regularizacaofundiariaurbana.pdf> Acesso em: 3 jun. 2022.

_____. Proposta Popular de Emenda ao Projeto de Constituição. **Emenda sobre: “Reforma Urbana”** (s.d.). Disponível em:

<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2015/07/proposta-popular-de-emenda-ao-projeto-de-constituic3a7c3a3o-1988.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

_____. **Resolução CONAMA nº 369 de 28/03/2006**. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que

possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP. Disponível em:

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=104080> Acesso em: 18 maio 2022.

CARTA MUNDIAL PELO DIREITO À CIDADE. Segunda, 03 Setembro 2007 07:08 - Atualizado em Sexta, 06 Novembro 2009 09:59. Disponível em:

<https://www.suelourbano.org/wp-content/uploads/2017/08/Carta-Mundial-pelo-Direito-%C3%A0-Cidade.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. **Espaço e Debates**. São Paulo, n. 6, 1982.

CASTRO, José Nilo de. Meio ambiente urbano. **Revista da Procuradoria-Geral do Município de Belo Horizonte – RPGMBH**, Belo Horizonte, ano 5, n. 10, p. 145-164, jul./dez. 2012.

CAVALAZZI, Rosângela Lunardelli. O Estatuto Epistemológico do Direito Urbanístico Brasileiro: Possibilidades e Obstáculos na Tutela do Direito à Cidade. In: COUTINHO, Ronaldo, BONIZZATO, Luigi (Orgs.). **Direito da Cidade**: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço social urbano. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.

CÉSAR, Gustavo Sousa. A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização. **Colégio Notarial do Brasil**. Brasília: Conselho Federal, 2019. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-desjudicializacao> Acesso em: 18 maio 2022.

CUSTÓDIO, Helita Barreira. Autonomia e competências constitucionais em matéria urbanístico-ambiental. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental**, Belo Horizonte, v. 10, n. 58, jul./ago. 2011.

DE SOTO, Hernando. **El Mistero del Capital**. Lima: El comercio, 2000; The Mystery of Capitalism. New York: Basic Books, 2000.

DIAS, Maria Clara. Direito à cidade: considerações teóricas. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. et al. **Políticas públicas e direito à cidade**: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (org.). **Estatuto da Cidade, comentários à Lei federal 10.257/2001**. São Paulo: Malheiros, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das Coisas. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2000, v. 4.

_____. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 2003.

D'OTTAVIANO, Camila; QUAGLIA-SILVA, Sérgio Luis. Regularização fundiária como direito à moradia: qual o caminho? In: BOGUS, Lucia; RAPOSO, Isabel; PASTERNAK, Suzana. **Da Irregularidade fundiária urbana à regularização**: análise comparativa Portugal-Brasil. São Paulo: EDUC, 2010.

FERNANDES, Edésio. "Constructing the 'right to the city' in Brazil". **Social & Legal Studies**, v. 16, n. 2, p. 201-219, 2007. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/249692229_Constructing_the_Right_To_the_City_in_Brazil Acesso em: 15 maio 2022.

FERRARI, Celso. **Direito e Legislação Urbanística no Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1988.

FURTADO, Fernanda; RABELLO, Sonia; BACELLAR, Isabela. **Transferência do Direito de Construir**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.

GARCIA, José Carlos Cal. **Linhas Mestras da Constituição de 1988**. São Paulo: Saraiva, 1989.

GARCIAS, Carlos Mello; BERNARDI, Jorge Luiz. As funções sociais da cidade. **Revista Direitos Fundamentais & Democracia**, Curitiba, v. 4, n. 4, jul./dez. 2008. Disponível em:
<https://revistaeletronicardfd.unibrazil.com.br/index.php/rdfd/article/view/48/47> Acesso em: 02 jul. 2022.

GASPARDO, Murilo. Democracia participativa e experimentalismo democrático em tempos sombrios. **Estudos Avançados**, v. 32, n. 92, p. 65-88, 2018. Disponível em:
<https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/146438> Acesso em: 1 jun. 2022.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**, v. 23, n. 66, 2009. Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vvrCPxH/?lang=pt> Acesso em: 18 maio 2022.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016.

GRANÉR, Staffan. **Hernando de Soto and the mystification of capital**. 19 jan. 2007. Disponível em: <https://www.eurozine.com/hernando-de-soto-and-the-mystification-of-capital/?pdf=> Acesso em: 01 jun. 2022.

GRAZIA, Graciade de. Reforma urbana e o Estatuto da Cidade. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). **Reforma urbana e gestão**

democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Fase, 2003.

GUIMARÃES, Ubirajara. Legitimação de Posse: Regularização Fundiária lei 13.465/17. **JusBrasil**, 2019. Disponível em: <https://ug.jusbrasil.com.br/artigos/746649750/legitimacao-de-posse> Acesso em: 20 maio 2022.

GUIMARÃES, Virgínia Totti. Direito à cidade e direitos na cidade: integrando as perspectivas social, política e jurídica. **Revista de Direito da Cidade**, [S.l.], v. 9, n. 2, p. 626-665, abr. 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27143/20439> Acesso em: 17 jan. 2022.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes:** do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LAGE, Rafael de Oliveira; MARQUES, Thales Estevam Ramalho. **Saiba tudo sobre a REURB e como utilizá-la a seu favor**, 20 maio 2021. Disponível em: [https://lageportilhojardim.com.br/blog/lei13465/#:~:text=Poder%20Legislativo%20Municipal,Modalidades%20de%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fund%C3%A1ria%20Urbana%20%E2%80%93%20Reurb,espec%C3%ADfico%20\(Reurb%2DE\)](https://lageportilhojardim.com.br/blog/lei13465/#:~:text=Poder%20Legislativo%20Municipal,Modalidades%20de%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fund%C3%A1ria%20Urbana%20%E2%80%93%20Reurb,espec%C3%ADfico%20(Reurb%2DE)) Acesso em: 18 maio 2022.

LAMANAUSKAS, Milton Fernando. A pedra angular da atividade notarial e registral, In: DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli. **O direito notarial e registral em artigos**. São Paulo: YK Editora, 2016.

LEAL, Rogério Gesta. Os desafios da administração pública em face do parcelamento do solo urbano: perspectivas jurídicas e políticas. **A&C Revista de Direito Administrativo e Constitucional**, Belo Horizonte, ano 5, n. 21, p. 11-32, jul./set. 2005.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 4. ed. São Paulo: Centauro, 2013.

LIBÓRIO, Daniela Campos; SAULE JÚNIOR, Nelson. Princípios e instrumentos de política urbana. **Enciclopédia Jurídica da PUC-SP**: Tomo Direito Administrativo e Constitucional, Edição 1, abr. 2017. Disponível em:

<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana> Acesso em: 18 maio 2022.

LUNARDI, Soraya Regina Gasparetto. Finalidades e Formas de efetivação do Direito Fundamental à Habitação: a inclusão social com base na experiência constitucional francesa. In. LUNARDI, Soraya Regina Gasparetto (Org). **Inclusão Social e sua Efetivação**. Curitiba: CRV, 2011.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário - Vol. V).

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos avançados**, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166, ago. 2003. Disponível em:

http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010340142003000200013&lng=pt&nrm=iso Acesso em: 18 maio 2022.

_____. Questão Fundiária Urbana no Brasil e o Ministério das Cidades **LABHAB**, nov. 2005. Disponível em:

http://www.labhab.fau.usp.br/wpcontent/uploads/2018/01/maricato_questaofundiaria.pdf

Acesso em: 07 jul. 2022.

MARRARA, Thiago; FERRAZ, Luciano. **Tratado de direito administrativo, t. 03: direito administrativo dos bens e restrições estatais à propriedade privada**, 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

MATEUS, Cibele Gralha. Direito à moradia x direito à propriedade: A ponderação como método de solução do conflito. **SEDEP**, 01 jun. 2005. Disponível em: <https://www.sedep.com.br/artigos/direito-a-moradia-x-direito-a-propriedade/> Acesso em: 18 maio 2022.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, v. 2, dez. 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993. Disponível em: https://professor.ufrgs.br/dagnino/files/santos_milton_a_urbanizacao_brasileira_1993.pdf Acesso em: 12 jul. 2022.

MOURA, Emerson Affonso da Costa. A Constitucionalização do Direito da Cidade. **Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)**, v. 9, n. 3, p. 527-542, set./dez., 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/RNFTcQckWtf9vrg9zPkbZtL/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 18 maio 2022.

MUKAI, Toshio. **O Estatuto da Cidade**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **A ordem econômica e financeira e a nova Constituição**. Rio de Janeiro, Aide, 1989.

OLIVEIRA, Celso Maran de; LOPES, Dulce; SOUSA, Isabel Cristina Nunes de. Direito à participação nas políticas urbanísticas: avanços após 15 anos de estatuto da cidade. **URBE, Rev. Bras. Gest. Urbana**, v. 10, n. 2, p. 322-334, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Da moradia à propriedade**. 2020. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2020/05/Kumpel_Artigo_30_anos_CF_Regularizacao_Fundiaria.pdf Acesso em: 18 maio 2022.

PANSIERI, Flávio. Do Conteúdo à Fundamentalidade da Moradia. In: OLIVEIRA NETO, Francisco José Rodrigues de (Org.). **Constituição e estado social: os obstáculos à concretização da Constituição**. São Paulo: Revista dos Tribunais; Coimbra: Editora Coimbra, 2008.

PINTO, Victor Carvalho. A ordem urbanística. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 24, n. 51, p. 120-132, jul./dez. 2001. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redes.virtual.bibliotecas:artigo.revista:2002;2000620007> Acesso em: 18 maio 2022.

PIRES, Maria Coeli Simões. Os rumos do Direito Urbanístico no Brasil: avaliação histórica. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental - FDU**, Belo Horizonte, ano 3, n. 16, jul./ago. 2004.

PISTOR, Katharina. **The Code of Capital: How the Law Creates Wealth and Inequality**. Princeton University Press, 2019. Disponível em: <https://press.princeton.edu/books/hardcover/9780691178974/the-code-of-capital> Acesso em: 01 jun. 2022.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. **Dimensão constitucional do direito à cidade e formas de densificação no Brasil**. 2008. 187 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008. Disponível em: <https://tede2.pucrs.br/tede2/handle/tede/4033> Acesso em: 18 maio 2022.

ROCHA, Ludiana Carla Braga Façanha. Instrumentos de Política Ambiental Previstos no Estatuto da Cidade. **XVI Congresso Nacional do CONPEDI**, Belo Horizonte, 2007. Anais do XVI Congresso Nacional do CONPEDI. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2007.

ROCHA, Debora Cristina de Castro da; DANIEL, Claudinei Gomes. REURB-S e REURB-E - Regularização fundiária e os seus aspectos socioeconômicos. **Migalhas**, 25 ago. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332402/reurb-s-e-reurb-e---regularizacao-fundiaria-e-os-seus-aspectos-socioeconomicos> Acesso em: 18 maio 2022.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002725337> Acesso em: 07 jul. 2022.

ROMEIRO, Paulo Somlanyi; FROTA, Henrique Botelho. **Mega projetos de impacto urbano e ambiental**: Violação de direitos, resistência e possibilidades de defesa das comunidades impactadas. São Paulo: IBDU, 2015. Disponível em: <http://www.ibdu.org.br/eficiente/repositorio/Projetos-de-Pesquisa/439.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

ROSA, Natália Carvalho da; BARCELLOS, Sérgio Botton. Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos(as) moradores(as) do loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS). **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 23, e202107, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6430/5356> Acesso em: 18 maio 2022.

SABINO, Jamilson Lisboa. Legitimação de posse na regularização fundiária urbana: conceito e requisitos. **Migalhas**, 7 de abril de 2022. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/363389/legitimacao-de-posse-na-regularizacao-fundiaria-urbana> Acesso em: 20 maio 2022.

SAEC. Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado. **Regularização Fundiária**. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/RF/frmGraficos.aspx> Acesso em: 01 jun. 2022.

SALEME, Edson Ricardo. Parâmetros sobre a função social da cidade. SALEME, Edson Ricardo; LEITE, Flavia Piva Almeida; GAIO, Daniel. In: **Direito urbanístico, cidade e alteridade** Florianópolis: CONPEDI, 2015.

SALOMÃO, Marcos Costa. **A regularização da propriedade urbana como acesso à moradia**. 2022. 306 f. Tese (Doutorado). Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, 2022.

SANTOS, Andrea dos. **Função social da cidade**: por que todos deveriam saber o que é isso? 1mar. 2017. Disponível em: <https://www.caurs.gov.br/funcao-social-da-cidade-por-que-todos-deveriam-saber-o-que-e/> Acesso em: 02 jul. 2022.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Desafios da Questão Urbana na Perspectiva do Direito à Cidade. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; CHRISTOVÃO, Ana Carolina; NOVAES, Patrícia Ramos (Orgs). **Políticas públicas e direito à cidade**: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais e conselheiros municipais. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles: IPPUR/UFRJ, 2011.

SÃO PAULO. União Nacional por Moradia Popular (UNMP). **Cartilha de regularização fundiária de interesse social**. 2020. Disponível em:

https://www.unmp.org.br/wp-content/uploads/2021/03/CARTILHA_REURB_WEB-1.pdf

Acesso em: 18 maio 2022.

_____. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. **Serviços Notariais e de Registro:** informações básicas para melhor utilização dos serviços dos cartórios extrajudiciais. 2012. Disponível em:

<https://www.tjsp.jus.br/download/corregedoria/pdf/CartilhaExtrajudicial.pdf> Acesso em: 18 maio 2022.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade (da Pessoa) Humana e Direitos Fundamentais na Constituição federal de 1988**. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SAULE JR., Nelson; LIMA, Adriana N. V.; ALMEIDA, Guadalupe Maria Jungers Abib de. As zonas especiais de interesse social como instrumento da política de regularização fundiária. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDU**, Belo Horizonte, ano 5, n. 30, nov./dez. 2006.

SCHEID, Cintia Maria. **A regularização fundiária dos assentamentos urbanos informais como garantia do mínimo existencial no direito à moradia**. 2008. 230 f. Dissertação (Mestrado). Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, Santa Cruz do Sul, 2008.

SWENSSON NETO, Walter Cruz; SWENSOON, Renato; GRANJA, Alessandra Seino. **Lei de registros públicos anotada**. 4. ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006.

TARTUCE, Flávio. Direito Real de Laje: Primeiras impressões. **JusBrasil**, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes> Acesso em: 20 maio 2022.

_____. **Direito Civil:** direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TAVOLARI, Bianca. Direito à cidade: uma trajetória conceitual. **Novos estudos CEBRAP** [online], v. 35, n. 1, p. 93-109, mar. 2016. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/nec/a/hdLsr4FXMpVZWpJ7XswRRbj/abstract/?lang=pt> Acesso em: 18 maio 2022.

TRINDADE, Thiago Aparecido. Direitos e cidadania: reflexões sobre o direito à cidade.

Teoria Social e Sociedade • Lua Nova, 2012, n. 87, p. 139-165, 2012. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/ln/a/jwkcWk7tfGHXfHLR85fKPcL/abstract/?lang=pt> Acesso em: 18 maio 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017).

Migalhas, out. 2017. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/267743/direito-real-de-laje--criado-pela-lei-13-465-de-2017> Acesso em: 20 maio 2022.