



CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES DE ITAITUBA-LTDA
FACULDADE DE ITAITUBA-FAI
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

MATEUS BARRETOS LIMA
ODEON GOMES DA SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: análise e sugestões de
instrumentos jurídicos para a regularização de áreas urbanas
ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba - Pará**

Itaituba- PA

2025

MATEUS BARRETOS LIMA
ODEON GOMES DA SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: análise e sugestões de
instrumentos jurídicos para a regularização de áreas urbanas
ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba - Pará**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Itaituba para obtenção do título de
bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Esp. Alarico Marques Pereira.

LIMA, Mateus Barretos; SILVA, Odeon Gomes da.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: análise e sugestões de instrumentos jurídicos para a regularização de áreas urbanas ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba - Pará/ Mateus Barretos Lima; Odeon Gomes da Silva. Itaituba: FAI, 2025.

52 fls.

Orientador: Alarico Marques Pereira.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) da Faculdade de Itaituba – FAI, Curso Bacharelado em Direito, Itaituba, BR – PA, 2025.

1. Regularização fundiária. 2. Direito à moradia 3. Segurança jurídica. 4. Planejamento urbano. 5. Itaituba. I. PEREIRA, Alarico Marques.. II. Faculdade de

MATEUS BARRETOS LIMA
ODEON GOMES DA SILVA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: análise e sugestões de
instrumentos jurídicos para a regularização de áreas urbanas
ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba - Pará**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Itaituba para obtenção do título de
bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Esp. Alarico Marques Pereira.

BANCA EXAMINADORA

Presidente/orientador: _____ Nota: _____

Prof. Esp. Alarico Marques Pereira

Avaliador(a) 1: _____ Nota: _____

Avaliador(a) 2: _____ Nota: _____

Resultado: _____ Média: _____

Itaituba-PA, ____ de _____ de 2025.

Dedicamos este trabalho aos nossos pais, pelo apoio em cada etapa desse processo, e aos amigos, que sempre acreditaram em nosso potencial e nos incentivaram a seguir em frente. Agradecemos também aos nossos professores, por sua orientação e valiosos ensinamentos, essenciais para nossa formação acadêmica e pessoal. E, com especial carinho, às nossas esposas, pelo amor, paciência e companheirismo, fundamentais para que essa conquista se tornasse realidade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, **Antônio Carvalho Lima** e **Regiane de Sousa Barretos**, pelo suporte de sempre e por me ensinarem o valor do esforço e da dedicação, a realização desse trabalho não seria possível sem vocês.

À minha esposa, **Raila Pereira Cazoto**, por estar ao meu lado, me aguentando nos momentos de estresse e comemorando as vitórias comigo. Sua paciência e apoio fizeram diferença.

Aos meus irmãos, **Bruno Maychels Barretos Lima** e **Thiago Barkley Barretos Lima**, pelo companheirismo de sempre.

Ao meu amigo, **Arlison Rodrigues Fontinelle**, por sempre me substituir no trabalho nos momentos em que precisei, tendo aquela tranquilidade de quem já sabe que “vai sobrar pra ele”. Valeu por segurar a bronca!

Ao meu parceiro de TCC, **Odeon Gomes da Silva**, pela parceria e pelo empenho. Foram horas de trabalho, discussão e dedicação que nos trouxeram até aqui.

Ao professor **Alarico Marques Pereira**, pela orientação e por manter o foco quando era preciso. Sua experiência foi fundamental para que este trabalho chegasse ao resultado esperado.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para este momento, meu sincero agradecimento.

MATEUS BARRETOS LIMA

AGRADECIMENTOS

Ainda que não me escapasse nenhuma regra do vernáculo ou que eu tivesse o dom da expressão poética, não exprimiria a beleza de um gesto. O gesto não é lido, é sentido. Contudo, mesmo que não tenha o dom poético de **Carlos Drummond de Andrade**, ousou tentar exprimir a gratidão que sinto, apesar da certeza de que falharei.

Agradeço e dedico especialmente à **Maria Raimunda** minha querida mãe que faleceu em 11 de fevereiro de 2023, a minha filha **Maria Sophia**, minhas irmãs e minha família a meu amigo e parceiro de monografia **Mateus Barretos**.

Nos mais singelos passos que dei carreguei comigo a memória viva das minhas raízes, que nem por um segundo deixaram de me inspirar e dar forças para seguir minha caminhada.

Não houve um momento sequer em que não busquei em mim a força que via e encontrava em vocês. Agradeço também a **Larissa Suyammy**, minha esposa. Obrigada por ter vivido meus sonhos comigo e me permitido viver os seus.

Vocês sabem os inúmeros desafios que escondi por trás do meu desejo de me superar a cada dia e se hoje podemos saborear o gosto do resultado, é graças a vocês.

Agradeço também ao meu orientador **Alarico Marques Pereira**, que me ensinou não apenas ao esmiuçar as normas, mas principalmente por meio do seu empenho, porque mais do que compreender o texto legal, desejei entregar aquilo que recebia: dedicação.

Por fim, gostaria de agradecer os amigos que fiz na graduação principalmente à turma do fundão, vocês me inspiraram incontáveis vezes, ver a energia, a força e a superação de cada uma de vocês, me revigorou em diversos momentos.

A todos vocês, meu muito obrigado!

ODEON GOMES DA SILVA

A regularização fundiária é um instrumento fundamental para garantir a inclusão social e o reconhecimento de direitos de milhões de brasileiros que vivem em áreas urbanas informais.

(Edésio Fernandes, 2007).

RESUMO

A regularização fundiária é um instrumento essencial para garantir a segurança jurídica da posse e o direito à moradia, especialmente em áreas urbanas ocupadas irregularmente. Este trabalho tem como objetivo analisar os instrumentos jurídicos aplicáveis à regularização fundiária na cidade de Itaituba, Pará, destacando os desafios enfrentados e propondo soluções para otimizar o processo. A pesquisa foi conduzida por meio de uma abordagem qualitativa, utilizando análise documental e revisão bibliográfica com base em legislações, normativas e estudos acadêmicos recentes. Os resultados indicam que a burocracia excessiva, a ausência de planejamento urbano eficiente e a falta de infraestrutura básica são os principais obstáculos à regularização fundiária em Itaituba. A análise comparativa com outras cidades brasileiras demonstrou que a implementação de políticas públicas eficazes e a simplificação dos trâmites administrativos podem acelerar o processo de titulação das propriedades. Conclui-se que a adoção de medidas como o fortalecimento da governança municipal, a digitalização dos processos e a ampliação do acesso à informação são essenciais para tornar a regularização fundiária mais eficiente e acessível à população.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Direito à moradia. Segurança jurídica. Planejamento urbano. Itaituba.

ABSTRACT

Land regularization is an essential instrument to ensure legal security of tenure and the right to housing, especially in irregularly occupied urban areas. This study aims to analyze the legal instruments applicable to land regularization in the city of Itaituba, Pará, highlighting the challenges faced and proposing solutions to optimize the process. The research was conducted through a qualitative approach, using documentary analysis and literature review based on legislation, regulations, and recent academic studies. The results indicate that excessive bureaucracy, the absence of efficient urban planning, and the lack of basic infrastructure are the main obstacles to land regularization in Itaituba. Comparative analysis with other Brazilian cities has shown that the implementation of effective public policies and the simplification of administrative procedures can accelerate the property titling process. It is concluded that the adoption of measures such as strengthening municipal governance, digitizing processes, and expanding access to information are essential to making land regularization more efficient and accessible to the population.

Keywords: Land regularization, right to housing, legal security, urban planning, Itaituba.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Comparação de Legislações sobre Regularização Fundiária.	32
Quadro 2 - Quantidade de Títulos de Domínio Emitidos por Municípios Seleccionados (2020-2024).....	32
Quadro 3 - Demonstrativo dos trabalhos de produção científica.....	38
Quadro 4 - Comparação do Tempo Médio de Regularização Fundiária (anos).	44
Quadro 5 - Percentual de Imóveis Regularizados em Relação ao Total de Imóveis Ocupados (2024).....	44
Quadro 6 - Principais Problemas Identificados e Propostas de Solução.....	45
Quadro 7 - Propostas de Ações Governamentais para Acelerar a Regularização Fundiária.	46

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	13
2.1 ANÁLISE HISTÓRICA DO PROCESSO DE OCUPAÇÃO EM ITAITUBA/PA	13
2.2 O DIREITO À HABITAÇÃO E PROPRIEDADE CONFORME A DOCTRINA E LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	14
2.3 PRINCÍPIO DO URBANISMO COMO FUNÇÃO PÚBLICA	14
2.4 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	16
2.5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	18
2.5.1 Definição, natureza jurídica e formas	18
2.5.2 REURB-S	21
2.5.3 Imóveis passíveis de regularização por interesse social e partes autorizadas para solicitar a regularização fundiária urbana	22
2.6 A QUESTÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA – PARÁ	24
2.6.1 Plano local de habitação de interesse social	25
2.6.2 Programa minha casa minha vida	26
2.6.3 Os assentamentos informais na cidade de Itaituba/PA	27
2.7 USUCAPIÃO	27
2.8 EMISSÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO PELOS MUNICÍPIOS	30
3 METODOLOGIA	34
3.1 MÉTODOS E INSTRUMENTOS	34
3.1.1 Coleta de dados	35
3.1.2 Critérios de inclusão e exclusão	35
3.1.3 Análise dos estudos	36
4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS DADOS	38
4.1 AVALIAÇÃO CRÍTICA	38
4.2 IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA	41
4.3 DESAFIOS E BARREIRAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	42
4.4 ANÁLISE COMPARATIVA COM OUTRAS CIDADES BRASILEIRAS	43
4.5 PROPOSTAS PARA A MELHORIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA	44
5 CONCLUSÃO	47
REFERÊNCIAS	49

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é um dos grandes desafios enfrentados pelas cidades brasileiras, especialmente naquelas situadas na região amazônica, onde a ocupação do solo muitas vezes ocorre de forma desordenada e sem a devida observância das normas jurídicas. A cidade de Itaituba, localizada no estado do Pará, não foge a essa realidade, enfrentando um cenário em que inúmeras áreas urbanas são ocupadas irregularmente, o que acarreta insegurança jurídica para os moradores, dificuldades na implementação de políticas públicas e impactos ambientais significativos.

A problemática da ocupação irregular em Itaituba está diretamente relacionada ao crescimento populacional acelerado e à falta de planejamento urbano adequado. A ausência de títulos de propriedade impede que muitas famílias tenham acesso a serviços básicos, como saneamento, energia elétrica e infraestrutura viária. Além disso, a informalidade na posse da terra compromete o desenvolvimento sustentável do município, dificultando investimentos e gerando entraves para a administração pública. Nesse contexto, os instrumentos jurídicos disponíveis para a regularização fundiária desempenham um papel fundamental na busca por soluções efetivas para esse problema.

Diante desse cenário, surge a seguinte questão-problema: quais são os instrumentos jurídicos mais adequados para promover a regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba, garantindo segurança jurídica aos moradores e viabilizando o desenvolvimento urbano sustentável? A resposta a essa indagação é essencial para compreender as possibilidades e limitações das normativas vigentes e sua aplicação prática no contexto local.

A justificativa para a realização deste estudo baseia-se na necessidade urgente de discutir e aprofundar a análise sobre a regularização fundiária em Itaituba, visto que a ausência de regulamentação impacta diretamente a qualidade de vida da população e o planejamento da cidade. Além disso, a pesquisa contribui para a disseminação do conhecimento sobre os instrumentos jurídicos disponíveis, auxiliando gestores públicos, juristas e a comunidade na busca por soluções viáveis para esse problema social e urbano.

O presente trabalho tem como objetivo geral analisar os instrumentos jurídicos aplicáveis à regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas irregularmente em Itaituba-PA, verificando sua eficácia e aplicabilidade no contexto local. Como objetivos

específicos, busca-se: examinar o histórico da ocupação irregular em Itaituba e seus impactos socioeconômicos; identificar e descrever os principais instrumentos jurídicos previstos na legislação brasileira para a regularização fundiária urbana; avaliar as dificuldades e desafios enfrentados na implementação desses instrumentos em Itaituba; e propor medidas e estratégias que possam contribuir para um processo de regularização mais eficiente e sustentável no município.

Com essa abordagem, espera-se que a pesquisa contribua para a compreensão dos desafios e das oportunidades na regularização fundiária, possibilitando uma reflexão crítica sobre o tema e apontando caminhos para a construção de políticas públicas mais eficazes e inclusivas.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 ANÁLISE HISTÓRICA DO PROCESSO DE OCUPAÇÃO EM ITAITUBA/PA

A história da ocupação de Itaituba-PA é um verdadeiro retrato da interação entre as pessoas e o meio ambiente ao longo do tempo. Desde os primórdios da colonização da região amazônica, a cidade de Itaituba desempenhou um papel crucial devido à sua localização às margens do rio Tapajós e à riqueza dos recursos naturais que a cercam (PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAITUBA, 2025).

Durante o auge do ciclo da borracha, nos séculos XIX e XX, a região testemunhou um grande fluxo de pessoas em busca de oportunidades na exploração da seringueira. Com o declínio dessa atividade econômica, o garimpo emergiu como uma alternativa, atraindo ainda mais migrantes para a área (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARÁ, 2022).

A construção da Rodovia Transamazônica na década de 1970 representou um marco na história da ocupação de Itaituba, facilitando o acesso e estimulando ainda mais a migração para a região. Esse crescimento populacional rápido e desordenado trouxe consigo desafios significativos, afetando o meio ambiente e as dinâmicas sociais locais (RODRIGUES *et al.*, 2024).

Conforme o Instituto de Estudos Socioeconômicos (2021), a agricultura, a mineração e a exploração madeireira continuaram a moldar a ocupação e o desenvolvimento de Itaituba, muitas vezes gerando conflitos fundiários e ambientais devido à pressão por terras para atividades produtivas.

Recentemente, questões como regularização fundiária e proteção ambiental tornaram-se centrais no debate sobre a ocupação de Itaituba e seus arredores. Esses desafios refletem a necessidade de conciliar o desenvolvimento econômico com a conservação ambiental (AGÊNCIA BRASIL, 2023).

Dessa forma, a história de Itaituba é uma narrativa complexa e multifacetada, marcada por ciclos econômicos, migração populacional, políticas governamentais e desafios socioambientais. Esses elementos moldaram não apenas a paisagem física da região, mas também sua identidade cultural e social ao longo dos anos (PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAITUBA, 2025).

2.2 O DIREITO À HABITAÇÃO E PROPRIEDADE CONFORME A DOUTRINA E LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Atualmente, observa-se que a propriedade, que até o final do século XVIII era considerada um direito subjetivo do proprietário, passou a assumir um caráter de socialização e destinação social. Esse direito agora desempenha uma função social essencial, visando à formação e administração de capitais que permitem a cada geração preparar o trabalho das futuras.

Com a perda do caráter absoluto e intangível que possuía originalmente, a propriedade passou a ter uma dimensão objetiva, marcada principalmente pelos deveres impostos aos proprietários. Suas prerrogativas estão condicionadas ao cumprimento dessas obrigações, sempre vinculadas à utilidade pública. A Constituição vigente, embora reafirme o direito à propriedade em diversas passagens, prevê a possibilidade de desapropriação quando houver necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social, desde que mediante justa e prévia indenização em dinheiro, conforme dispõe o artigo 5º, inciso XXIV.

O que diferencia a atual Constituição das anteriores é a inclusão desse direito no rol dos direitos fundamentais. A propriedade, funcionalizada socialmente, passou a ser reconhecida como um direito fundamental tanto para brasileiros quanto para estrangeiros residentes no país. Assim, além de garantir ao titular a preservação de seus interesses individuais, a propriedade também deve atender ao direito fundamental da coletividade, assegurando que os interesses sociais que sobre ela incidam sejam respeitados.

2.3 PRINCÍPIO DO URBANISMO COMO FUNÇÃO PÚBLICA

O urbanismo como função pública é um princípio fundamental do Direito Urbanístico, pois estabelece que a organização e o planejamento do espaço urbano devem atender a interesses coletivos e não apenas a demandas individuais. O crescimento acelerado das cidades brasileiras nas últimas décadas trouxe desafios relacionados à infraestrutura, habitação e qualidade de vida, tornando imprescindível a atuação do poder público na regulação do uso e ocupação do solo. Essa atuação se fundamenta no princípio da função pública do urbanismo, que impõe ao Estado a

responsabilidade de planejar e ordenar o território de maneira a garantir o desenvolvimento sustentável e a promoção do bem-estar social (SILVA, 2015).

No contexto deste estudo, que analisa a regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas irregularmente em Itaituba-PA, o princípio do urbanismo como função pública se torna especialmente relevante. A ocupação desordenada do solo urbano frequentemente resulta na formação de assentamentos irregulares, onde os moradores enfrentam dificuldades para acessar serviços básicos e infraestrutura adequada. Esse problema exige uma atuação estatal que não se limite a medidas repressivas, mas que também adote estratégias de regularização e planejamento urbano, garantindo a função social da propriedade e a inclusão das populações vulneráveis no ordenamento urbano formal (CARMONA, 2015).

Do ponto de vista teórico, o Direito Urbanístico estabelece que o urbanismo é um campo normativo que visa à organização do espaço urbano a partir de diretrizes coletivas. De acordo com José Afonso da Silva, o urbanismo é, antes de tudo, uma técnica de organização da cidade, mas que se tornou um elemento jurídico essencial na regulação da propriedade urbana e no planejamento territorial. Para o autor, a intervenção do Estado no planejamento urbano deve estar orientada pela garantia da função social da cidade, considerando aspectos ambientais, sociais e econômicos na definição das políticas urbanísticas (SILVA, 2015).

Já Paulo Afonso Carmona enfatiza que o urbanismo como função pública não pode ser visto apenas como um conjunto de normas técnicas, mas como um princípio estruturante do Direito Urbanístico que impõe ao Estado a obrigação de atuar na construção de um espaço urbano justo e equilibrado (CARMONA, 2015).

Embora ambos os autores reconheçam a importância do urbanismo como uma função pública, existem diferenças de abordagem. Silva destaca o caráter normativo e jurídico do urbanismo, enfatizando a necessidade de planejamento estatal para evitar a degradação urbana e garantir o desenvolvimento ordenado das cidades. Já Carmona apresenta uma visão mais ampla, considerando o urbanismo não apenas uma função do Estado, mas um instrumento de participação social na definição dos rumos da cidade. Para ele, o planejamento urbano deve ser um processo contínuo e democrático, no qual os cidadãos tenham voz ativa na formulação das políticas urbanas (SILVA, 2015; CARMONA, 2015).

Apesar do consenso sobre a necessidade da intervenção estatal, algumas críticas surgem em relação à efetividade do planejamento urbano no Brasil. A rigidez

das normas urbanísticas e a falta de articulação entre os diferentes níveis de governo frequentemente resultam em dificuldades na implementação de políticas eficazes. Além disso, há um descompasso entre a legislação urbanística e a realidade das cidades brasileiras, onde grande parte da população reside em assentamentos informais. Para Carmona, a ausência de mecanismos que integrem efetivamente a população no processo de planejamento contribui para a perpetuação das desigualdades urbanas, uma vez que as políticas públicas nem sempre refletem as reais necessidades da população mais vulnerável (CARMONA, 2015).

No caso de Itaituba, esses desafios são ainda mais evidentes devido ao crescimento desordenado da cidade e à falta de planejamento urbano adequado. A presença de ocupações irregulares, muitas vezes em áreas ambientalmente sensíveis, evidencia a necessidade de um planejamento urbano eficaz que equilibre a necessidade de regularização fundiária com a preservação ambiental. O princípio do urbanismo como função pública impõe ao poder público a obrigação de atuar nesse processo de forma coordenada, utilizando os instrumentos jurídicos disponíveis para garantir a segurança jurídica dos ocupantes e a sustentabilidade do crescimento urbano (SILVA, 2015).

Dessa forma, a conexão entre o princípio do urbanismo como função pública e a problemática da regularização fundiária em Itaituba demonstra que a intervenção estatal deve ir além da mera formalização da posse, buscando integrar as áreas regularizadas ao ordenamento urbano e garantindo condições adequadas de moradia. A atuação do Estado, orientada por esse princípio, deve considerar não apenas a legalização fundiária, mas também a provisão de infraestrutura e a inclusão social das comunidades envolvidas, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e alinhado aos preceitos do Direito Urbanístico (CARMONA, 2015).

2.4 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Inserta na Constituição Federal de 1988, a função social da propriedade, “é o estabelecimento de uma norma legal que define os direitos e deveres do possuidor de um bem”. É pacífico o entendimento de que a propriedade de fato é um direito individual e seu uso é privado, no entanto, devido o acontecimento de “mudanças nos processos produtivos, associadas à evolução dos direitos, modificaram a utilização e os deveres dos proprietários com seus bens, de forma que todos possam usufruir da

divisão social do trabalho”, bem como “das vantagens advindas deste e dos recursos produzidos pela sociedade” (PEDRA, 2015).

É de todo oportuno mencionar, no presente caso, outro importante princípio do direito administrativo, que dá guarida ao próprio princípio da função social da propriedade, o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular, o qual importante realizar-se breves considerações sobre a conceituação e alcance dele.

A supremacia do interesse público de acordo com Pedra (2015), constitui princípio constitucional fundamental inerente a qualquer sociedade politicamente organizada, indeterminado de valor, que expressa o interesse da coletividade de perseguir, alcançar, manter e aperfeiçoar os bens que ela almeja, haja vista que o interesse Público se sobrepõe sobre particular. Nota-se que tal princípio não vem a ser conteúdo de uma norma específica, mas está inserido em várias disposições constitucionais, observando-se uma subdivisão deste princípio em primário e secundário.

Contudo, de acordo com Gasparini (2008), a aplicabilidade desse princípio, por certo, não significa o total desrespeito ao interesse privado, já que a Administração deve obediência ao direito adquirido, à coisa julgada e ao ato jurídico perfeito, consoante prescreve a Lei Maior da República.

A administração pública, com base no princípio do interesse público, segundo Mello (2006), tem a possibilidade, ainda que nos termos da Lei, de emanar certos atos, servindo referido princípio de liame aos demais princípios, e casos específicos.

Em diversas situações, a própria Administração pode, por conta própria, executar a decisão expressa no ato, sem a necessidade de recorrer previamente ao Judiciário. Além disso, conforme Mello (2006), considerando a posição de supremacia do interesse público e a responsabilidade de quem o representa na esfera administrativa, reconhece-se à Administração o poder de revogar seus próprios atos quando forem considerados inoportunos ou inconvenientes, dentro de certos limites. Da mesma forma, cabe-lhe anular os atos inválidos que tenha praticado.

Nota-se, conforme exposto, que o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular serve de liame aos demais princípios, aqui, em especial, ao princípio da função social da propriedade. Nesse passo, importante trazer à baila os ensinamentos de Silva (2008, p. 55), sobre os apontamentos realizados acerca do tema propriedade:

A ideia de que a propriedade deve estar ligada diretamente ao bem-estar social, apesar de não haver um ordenamento jurídico que o regulamente de forma diferenciada e em diferentes circunstâncias, está relacionada à proteção do desenvolvimento pleno e contínuo dos seres humanos e de suas atividades, dentre elas o mercado e as formas de produção. A propriedade em si não é uma função social, mas resultados de formas de socialização entre os homens, razão pela qual deve exercer uma função social, retro alinhamento as vantagens advindas das sociedades (SILVA, 2008, p. 55).

Adiante, sobre propriedade e função social entende-se que “a propriedade, com o conceito de função social de propriedade, deixa de assumir uma forma absoluta, intransferível e perpétua, e passa a relacionar-se com a estabilização dos mercados e das sociedades para evitar certos abusos ou a falta de legitimidade”, assim, conforme ensina Silva (2008, p. 55), o Estado passa a ter “o direito de intervir nos direitos e deveres referentes à posse dos seus cidadãos”.

O princípio da função social da propriedade revela-se um dos mais importantes princípios informadores do direito urbanístico. Destarte, “a definição do conteúdo da função social a ser cumprida pela propriedade imóvel faz remeter ao plano urbanístico”.

2.5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária é um procedimento legal destinado a formalizar ocupações informais em áreas urbanas e rurais, assegurando o direito à moradia e à propriedade. A ausência desse processo pode resultar em diversas dificuldades, como insegurança jurídica, restrição ao acesso a serviços públicos e marginalização social. Por essa razão, a regularização fundiária se configura como uma política pública essencial, voltada à inclusão social, ao desenvolvimento sustentável das cidades e do campo, além da garantia de direitos fundamentais. Nesse contexto, é indispensável compreender os aspectos jurídicos, técnicos e sociais envolvidos, a fim de assegurar a efetividade dessa medida.

2.5.1 Definição, natureza jurídica e formas

A regularização fundiária é um procedimento legal voltado à garantia do direito à propriedade de terras urbanas e rurais, por meio de instrumentos jurídicos que viabilizam a formalização de ocupações informais e a regularização de propriedades

em situação irregular. Esse processo desempenha um papel fundamental na promoção da inclusão social, na garantia da segurança jurídica da posse e na melhoria das condições de vida das pessoas que habitam essas áreas.

Conforme defende Barreto (2019, p. 30), é possível compreender que:

A regularização fundiária é um instrumento fundamental para a implementação da função social da propriedade urbana e para o acesso à moradia digna, bem como para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e para a garantia do direito à cidade. A regularização fundiária deve ser entendida como um processo amplo, que envolve a regularização do solo e a regularização das edificações, e que deve ser implementado de forma participativa e integrada com outras políticas públicas.

A regularização fundiária é um instrumento de política pública voltado tanto para áreas urbanas quanto rurais, tendo como principal finalidade assegurar a função social da propriedade, garantir a segurança jurídica da posse e promover a melhoria das condições de vida das pessoas que ocupam esses territórios. Esse processo é regulamentado pela Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece os procedimentos e as modalidades aplicáveis à regularização fundiária em âmbito nacional (CASTRO, 2019).

Conforme disposto na referida lei, a regularização fundiária pode ocorrer por meio de diferentes modalidades, incluindo a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

A regularização fundiária de interesse social é voltada para áreas ocupadas por pessoas de baixa renda que ainda não possuem título de propriedade. Seu objetivo é formalizar essas ocupações informais, garantindo a inclusão social e proporcionando melhores condições de vida aos moradores dessas regiões (MORAES, 2018).

Por outro lado, a regularização fundiária de interesse específico destina-se a imóveis que já possuem proprietários, mas apresentam pendências ou irregularidades em sua documentação. Essa modalidade busca corrigir essas situações, assegurando

a segurança jurídica da posse e contribuindo para a melhoria das condições de vida dos proprietários (MORAES, 2018).

Conforme Moraes (2018), o processo de regularização fundiária é complexo e envolve diversas etapas, incluindo o levantamento topográfico da área, a obtenção da documentação necessária, a análise da situação jurídica do imóvel e a emissão dos títulos de propriedade. O autor ressalta ainda a importância de seguir critérios técnicos e legais, especialmente no que se refere ao cumprimento das normas ambientais e urbanísticas.

A regularização fundiária caracteriza-se por sua complexidade e pela necessidade de envolvimento de diferentes atores sociais, como proprietários, ocupantes, poder público e sociedade civil. Para que seja bem-sucedida, é essencial o comprometimento desses agentes, bem como a observância das diretrizes técnicas e normativas estabelecidas pela legislação brasileira.

Esse processo desempenha um papel crucial na promoção da inclusão e da justiça social. Por meio da regularização fundiária, o Estado busca garantir o acesso à terra e a segurança jurídica da posse, assegurando direitos fundamentais como o direito à moradia digna e à propriedade.

A regularização fundiária desempenha um papel essencial no desenvolvimento urbano e rural do país. A ausência desse processo pode resultar em conflitos sociais, insegurança jurídica, ocupações irregulares e dificuldades na implementação de políticas públicas e projetos de infraestrutura. Em contrapartida, a regularização possibilita a melhoria da infraestrutura das cidades e do campo, viabiliza a oferta de serviços públicos e contribui para o aumento da arrecadação municipal e estadual.

Além disso, a regularização fundiária também está diretamente ligada à preservação ambiental. A ocupação irregular de áreas protegidas pode causar impactos ambientais significativos, muitas vezes irreversíveis. Dessa forma, a regularização de áreas verdes e de preservação ambiental é fundamental para garantir a proteção dos recursos naturais e promover um desenvolvimento sustentável.

É importante destacar que a regularização fundiária deve ser conduzida com responsabilidade e transparência. A participação social é indispensável nesse processo, devendo ser incentivada por meio de audiências públicas e consultas populares, permitindo que a comunidade tenha voz ativa e contribua para as decisões tomadas.

Em síntese, a regularização fundiária é um mecanismo essencial para assegurar o direito à propriedade e à moradia digna, fomentar a justiça social, impulsionar o desenvolvimento urbano e rural e preservar o meio ambiente. A legislação brasileira define as modalidades e os procedimentos para sua implementação, sendo fundamental que tais diretrizes sejam seguidas com responsabilidade e transparência. Além disso, a participação ativa da sociedade civil e dos diversos agentes envolvidos é indispensável para a efetividade desse processo.

2.5.2 REURB-S

A Regularização Fundiária Urbana - REURB-S é uma modalidade de regularização de imóveis estabelecida pela Lei nº 13.465/2017, com o objetivo de garantir segurança jurídica às ocupações urbanas de interesse social, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. De acordo com a legislação, a REURB-S é voltada para ocupações em áreas urbanas que apresentam características de interesse social, como núcleos urbanos informais consolidados, áreas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e assentamentos precários.

Essa afirmação tem respaldo nos seguintes ensinamentos de SANTOS *et al.*:

A REURB-S é um instrumento jurídico que tem por finalidade regularizar a situação fundiária das ocupações informais em áreas urbanas de interesse social, buscando, assim, garantir o direito à moradia digna e o acesso aos serviços públicos, além de promover o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social (SANTOS *et al.*, 2021, p. 153).

A REURB-S pode ser aplicada tanto em áreas públicas quanto privadas, desde que o proprietário manifeste interesse na regularização da ocupação. O processo é dividido em três etapas: a primeira é a declaração de interesse social, na qual o poder público reconhece a área como de interesse social para a regularização fundiária; a segunda é a verificação da legitimidade da posse, onde os ocupantes devem comprovar a posse tranquila e ininterrupta da área por um período determinado, e o proprietário é notificado para se pronunciar sobre a ocupação; e a terceira é o registro imobiliário, etapa em que é emitido o título de propriedade em nome dos ocupantes ou de uma entidade organizadora da comunidade.

Ao longo de todo o processo, é essencial a participação ativa dos ocupantes e da sociedade civil. O procedimento inclui a realização de audiências públicas e a

inclusão de representantes das comunidades nas diversas fases do processo. Além disso, devem ser feitos estudos técnicos para avaliar a viabilidade e os impactos da ocupação, adotando-se medidas para minimizar eventuais impactos ambientais e urbanos (SILVA; MONTEIRO; LOPES, 2019).

É fundamental ressaltar que a REURB-S é uma modalidade de regularização fundiária com prazos e procedimentos determinados, que deve ser conduzida de maneira responsável e sustentável. Embora a REURB-S seja uma solução para regularizar ocupações informais em áreas urbanas de interesse social, ela precisa ser acompanhada por políticas públicas e programas que garantam o acesso a infraestrutura urbana adequada e a uma moradia digna.

2.5.3 Imóveis passíveis de regularização por interesse social e partes autorizadas para solicitar a legitimidade fundiária urbana

A regularização fundiária de interesse social é um assunto crucial para assegurar o direito à moradia e à propriedade em áreas urbanas informais ou já consolidadas. Conforme a legislação brasileira, qualquer imóvel localizado dentro de núcleos urbanos pode ser alvo de regularização fundiária, independentemente de ser de propriedade privada ou pública, e mesmo que esteja em áreas classificadas ou registradas como rurais. Além disso, não é relevante se a área é menor ou maior do que a área mínima exigida para parcelamento do solo urbano.

Desta forma, Venosa (2020, p. 37), afirma que:

A regularização fundiária é um importante instrumento jurídico que visa à regularização da posse e do domínio de áreas urbanas ou rurais, com vistas a garantir a função social da propriedade e o acesso à moradia digna. A Lei nº 11.977/2009, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, trouxe importantes inovações ao sistema jurídico brasileiro, ao estabelecer diretrizes para a regularização fundiária em núcleos urbanos informais. Dessa forma, a regularização fundiária por interesse social é uma importante ferramenta de inclusão social, que busca garantir o pleno exercício da cidadania aos habitantes desses núcleos urbanos informais.

Até mesmo os imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em Reservas Legais podem ser regularizados, mas é imprescindível consultar o órgão ambiental competente para realizar os estudos técnicos necessários, incluindo a compensação ambiental, e para comprovar o interesse social relacionado aos imóveis a serem regularizados (MENEZES, 2021).

A Lei 13.465/2017 representou um marco significativo na regularização fundiária, pois abriu a possibilidade de regularizar todos os imóveis em situação irregular no Brasil, que estavam em desacordo com a legislação até a data de 22 de dezembro de 2016 (MENEZES, 2021).

Para tornar viável a regularização fundiária de interesse social, os Poderes Públicos podem firmar convênios de cooperação técnica e financeira. No entanto, os imóveis localizados em áreas de risco não devem ser alvo de regularização fundiária de interesse social, sendo necessário realizar um estudo técnico, elaborado pelo órgão competente, que comprove o risco (LEI Nº 13.465/2017).

Imóveis situados em áreas essenciais para a segurança nacional ou de interesse para a defesa não podem ser regularizados, conforme estabelecido por decreto do Poder Executivo federal. É fundamental ressaltar que a regularização fundiária de interesse social é um processo complexo que abrange diversas questões jurídicas, técnicas e sociais. Por isso, é necessário um esforço colaborativo entre os órgãos públicos, as organizações da sociedade civil e as comunidades para garantir a implementação bem-sucedida dessa importante política pública (LEI Nº 13.465/2017).

A Lei 13.465/2017, define os sujeitos legitimados para solicitar a regularização fundiária urbana. De acordo com o artigo 14 da referida lei, as partes legitimadas para solicitar a regularização fundiária urbana são as seguintes:

[...] a) União, Estados, Distrito Federal e Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; b) Beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis com finalidade em desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; c) Proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores; d) Defensoria Pública em nome dos beneficiários hipossuficientes; e) Ministério Público.

Conforme a legislação, estão legitimados a solicitar a regularização fundiária urbana os possuidores de imóveis em áreas urbanas que cumpram os requisitos legais, assim como os órgãos públicos que possuam áreas urbanas que se enquadrem nas condições estabelecidas pela norma.

Os possuidores de imóveis, para solicitar a regularização fundiária urbana, precisam comprovar a posse por meio de documentos como contratos de compra e venda, recibos, declarações fiscais, entre outros. Além disso, é necessário demonstrar

que o imóvel está localizado em área urbana e atende aos critérios previstos pela legislação (BRASIL, LEI Nº 13.465/2017, ART. 9º).

Os órgãos públicos, para solicitar a regularização fundiária urbana, precisam comprovar a posse de áreas urbanas e garantir que os imóveis atendem aos requisitos legais. Entre esses órgãos estão as prefeituras municipais e as empresas públicas de habitação (BRASIL, LEI Nº 13.465/2017, ART. 14, § 2º, III).

Vale ressaltar que a regularização fundiária urbana é um processo administrativo, que requer a análise e validação da documentação apresentada. Portanto, é essencial que as partes legitimadas para solicitar a regularização fundiária urbana compreendam os requisitos e os procedimentos previstos pela legislação, a fim de assegurar o êxito do processo (BRASIL, LEI Nº 13.465/2017, ART. 11, § 1º).

Em resumo, os sujeitos legitimados para requerer a regularização fundiária urbana são os possuidores de imóveis em áreas urbanas que atendem aos requisitos legais, bem como os órgãos públicos que possuem áreas urbanas em conformidade com as disposições da legislação. É crucial que essas partes estejam alinhadas com a legislação e sigam os procedimentos necessários para garantir a regularização fundiária urbana (BRASIL, LEI Nº 13.465/2017, ART. 14).

2.6 A QUESTÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA – PARÁ

A questão da regularização fundiária em Itaituba, estado do Pará, é realmente um tema de grande importância, pois afeta diretamente a vida das pessoas, bem como o desenvolvimento econômico do município.

A regularização fundiária em Itaituba, inicialmente, passa sobre a história de muitas famílias, gerações marcadas por incerteza constante sobre a posse da terra que ocupam. Envolve a legalização e documentação das propriedades rurais e urbanas, visando garantir segurança jurídica aos ocupantes e promover o ordenamento territorial. Esse processo gera uma série de desafios, mas é um processo fundamental para assegurar o acesso à terra, a fim de reduzir conflitos fundiários e fomentar o desenvolvimento socioeconômico da região.

A regularização fundiária é como uma luz no fim do túnel para essas famílias. Ela não apenas legaliza suas propriedades, mas também proporciona segurança jurídica e valorização imobiliária, algo fundamental para que possam investir, construir e planejar o futuro de suas famílias.

No entanto, esse processo não é nada fácil, ao mesmo tempo em que a população não conhece o percurso para regularizar seus bens imóveis, existe o lado burocrático para regularização, o que torna o processo ainda mais dificultoso e demorado. Além disso, existem muitas áreas de preservação ambiental, territórios indígenas e comunidades remanescentes quilombolas na região, o que torna tudo mais complexo. É como equilibrar várias peças de um quebra-cabeça, tentando garantir a proteção do meio ambiente e ao mesmo tempo o direito legítimo dessas comunidades à terra.

Por isso, é fundamental que haja um diálogo aberto e honesto entre todas as partes envolvidas. O governo, as comunidades locais, as organizações da sociedade civil e até mesmo o setor privado precisam se unir e trabalhar juntos para encontrar soluções que sejam justas e sustentáveis para todos. Somente assim será possível superar esses desafios e promover um desenvolvimento econômico e sustentável em Itaituba.

2.6.1 Plano local de habitação de interesse social

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Itaituba, Pará, é um compromisso vivo com a justiça e a dignidade. É como um livro aberto, escrito com as histórias e aspirações de cada pessoa que chama Itaituba de lar.

Esse plano não é apenas um conjunto de palavras, mas sim um compromisso tangível de toda uma comunidade em garantir que ninguém seja abandonado. Ele nasce da união de diferentes vozes: dos idosos que viram a cidade crescer, dos jovens que sonham com um futuro melhor e das famílias que lutam todos os dias para construir um lar digno.

A elaboração do PLHIS é um processo profundamente humano. É como uma grande roda de conversa, onde todos são convidados a compartilhar suas experiências, preocupações e sonhos. É um espaço de escuta atenta e empatia, onde as necessidades de cada pessoa são levadas em consideração.

Os objetivos do PLHIS são como os pilares de uma casa sólida. Ele visa não apenas construir novas moradias, mas também garantir que cada uma delas seja um lar de verdade, um lugar onde as pessoas se sintam seguras e acolhidas. Além disso, busca regularizar a situação fundiária, para que cada família possa ter a segurança de que sua casa é sua de fato.

No entanto, o caminho para alcançar esses objetivos está repleto de desafios. A falta de recursos, as barreiras burocráticas e as questões ambientais são como pedras no caminho, que exigem criatividade e determinação para serem superadas.

Mas o PLHIS é mais do que um plano. É uma promessa. Uma promessa de que, juntos, podemos construir um futuro em que todos tenham um lugar para chamar de lar. É um lembrete poderoso de que, mesmo diante dos desafios mais difíceis, a solidariedade e a compaixão podem iluminar o caminho. E é um testemunho vivo do poder transformador que surge quando uma comunidade se une em prol do bem comum.

2.6.2 Programa minha casa minha vida

O Programa Minha Casa Minha Vida realmente tem um impacto significativo em Itaituba. Por exemplo, dados do Ministério do Desenvolvimento Regional mostram que entre 2009 e 2018, mais de 4,5 milhões de moradias foram contratadas em todo o Brasil através do programa, beneficiando famílias de baixa renda.

Em Itaituba, especificamente, o programa tem sido uma resposta importante para enfrentar o déficit habitacional e melhorar as condições de vida. Relatos de moradores e autoridades locais destacam os benefícios tangíveis que o programa trouxe, como a construção de novas unidades habitacionais, a urbanização de áreas precárias e a regularização fundiária.

Além disso, é possível observar os resultados do programa nas transformações visíveis da paisagem urbana, com a chegada de novas moradias e a melhoria das condições de infraestrutura. Essas mudanças não apenas impactam a vida das famílias beneficiadas, mas também contribuem para o desenvolvimento sustentável da região.

Os subsídios e condições especiais de financiamento oferecidos pelo programa também são fundamentais para tornar o sonho da casa própria uma realidade para muitas famílias de baixa renda em Itaituba. Essa acessibilidade financeira é crucial para promover a inclusão social e garantir que todos tenham acesso a uma moradia digna.

O Programa Minha Casa Minha Vida não é apenas uma iniciativa governamental, mas sim uma política pública que tem impacto direto na vida das pessoas e no desenvolvimento das comunidades em todo o Brasil.

2.6.3 Os assentamentos informais na cidade de Itaituba/PA

Os assentamentos informais em Itaituba são mais do que meras áreas de habitação; são comunidades vivas, onde as pessoas constroem suas vidas apesar dos desafios que enfrentam. Imagine só: ruas estreitas, casas improvisadas, falta de saneamento básico. Para muitos, isso é o único lar que conhecem. Essas comunidades surgem muitas vezes por necessidade, quando o crescimento rápido da cidade não acompanha a oferta adequada de moradias acessíveis.

E as dificuldades não param por aí. A falta de regularização fundiária coloca os moradores em um estado constante de incerteza. Será que amanhã sua casa será removida? Será que terão acesso a serviços básicos como água potável e eletricidade? São questões que assolam essas comunidades diariamente, afetando não apenas sua qualidade de vida, mas também sua saúde e segurança.

Mas há esperança. As políticas públicas integradas podem ser a chave para mudar essa realidade. Imagine se os moradores tivessem voz ativa na decisão sobre o futuro de suas comunidades. Se pudessem participar ativamente do processo de regularização fundiária e planejamento urbano. Isso não apenas garantiria seus direitos, mas também promoveria um senso de pertencimento e dignidade.

E não podemos esquecer da importância da infraestrutura básica. Água limpa, eletricidade confiável, acesso a serviços de saúde e educação. Esses são direitos básicos que todos merecem, não importa onde vivam. Investir nesses serviços não é apenas uma questão de conveniência, mas sim de justiça social.

Portanto, quando pensamos no desenvolvimento sustentável de Itaituba, não podemos deixar de lado essas comunidades. Elas são parte integral do tecido urbano, e sua inclusão é essencial para garantir um futuro melhor para todos os cidadãos.

2.7 USUCAPIÃO

A usucapião é um dos principais instrumentos jurídicos para a aquisição originária da propriedade, garantindo a regularização fundiária de áreas ocupadas informalmente. Esse mecanismo permite que indivíduos que detenham a posse contínua, mansa e pacífica de um imóvel pelo período exigido em lei possam requerer o domínio definitivo sobre a área. No Brasil, a usucapião se subdivide em diferentes

modalidades e pode ser obtida por meio de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, dependendo das circunstâncias do caso e da regularidade documental apresentada pelo possuidor (FERREIRA, 2025).

A usucapião é um instituto essencial dentro da política de regularização fundiária urbana e rural, pois permite que milhares de famílias que ocupam áreas informais tenham acesso à segurança jurídica sobre seus imóveis. O fenômeno da irregularidade fundiária no Brasil tem raízes históricas, ligadas ao crescimento desordenado das cidades, à carência de políticas públicas habitacionais eficientes e à ineficiência dos registros imobiliários. Nesse contexto, a usucapião se torna um mecanismo de inclusão social e um meio de concretização do direito fundamental à moradia (MELLO, 2018).

No aspecto teórico, a usucapião pode ser compreendida como um meio de consolidação da posse, pautado em princípios constitucionais, como a função social da propriedade e o direito à moradia. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, reconhece a possibilidade de usucapião especial urbana para aqueles que ocupam um imóvel por mais de cinco anos, sem oposição e para fins de moradia. Já o artigo 191 trata da usucapião especial rural, que segue critérios semelhantes, mas voltados para áreas destinadas à produção agrícola familiar (BRASIL, 2017).

As modalidades de usucapião são diversas e se diferenciam conforme os requisitos legais. A usucapião extraordinária, por exemplo, exige um prazo de 15 anos de posse ininterrupta e pode ser reduzida para 10 anos caso o possuidor tenha realizado benfeitorias na área. Já a usucapião ordinária demanda um período menor, de 10 anos, caso haja justo título e boa-fé, ou 5 anos se a posse estiver ligada a aquisição onerosa e moradia habitual. A usucapião especial urbana e rural, por sua vez, exige apenas 5 anos de posse, mas é restrita a imóveis de pequena extensão, com finalidade específica (PEREIRA, 2020).

Com a publicação da Lei nº 13.465/2017, a usucapião extrajudicial foi amplamente reformulada, permitindo que o reconhecimento da propriedade ocorra diretamente no cartório de registro de imóveis, sem necessidade de ação judicial. Esse avanço legislativo trouxe maior celeridade ao processo, evitando a sobrecarga do Judiciário e proporcionando aos possuidores de imóveis irregulares um caminho mais acessível para a obtenção do título definitivo de propriedade. A Lei nº 14.382/2022 trouxe novas atualizações para a usucapião extrajudicial, tornando os procedimentos

ainda mais simplificados e promovendo maior eficiência na regularização fundiária (BRASIL, 2022).

Entretanto, a implementação da usucapião extrajudicial ainda enfrenta desafios. A burocracia nos cartórios, a falta de acesso à informação por parte da população de baixa renda e a exigência de documentação específica, como a anuência dos confrontantes, são obstáculos que dificultam a efetivação desse procedimento. Em muitas situações, mesmo os casos aptos a serem resolvidos administrativamente acabam sendo levados ao Judiciário, o que contraria a intenção da desburocratização promovida pela legislação (SANCHEZ, 2021).

Alguns autores argumentam que a usucapião judicial continua sendo o meio mais seguro para garantir o reconhecimento da posse, especialmente em áreas onde há disputas territoriais ou incerteza sobre a regularidade da ocupação. A necessidade de comprovar o tempo de posse e a ausência de contestação pode ser complexa em locais onde a ocupação ocorreu de forma desordenada. Em contrapartida, defensores da via extrajudicial destacam que a usucapião administrativa representa um avanço significativo e que os desafios enfrentados são meramente operacionais, podendo ser superados com a ampliação de campanhas de conscientização e treinamento adequado dos órgãos responsáveis (FERREIRA, 2025).

No âmbito estadual, algumas unidades da federação têm adotado regulamentações específicas para facilitar o reconhecimento da usucapião. No estado do Amapá, por exemplo, a Lei Complementar nº 110/2018 trouxe diretrizes voltadas à simplificação dos processos de regularização fundiária por meio da usucapião. Essas iniciativas demonstram a importância da articulação entre os governos estaduais e municipais na implementação de políticas públicas voltadas para a regularização de áreas ocupadas informalmente (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ, 2018).

Diante das diversas abordagens sobre a usucapião e seus impactos na regularização fundiária, torna-se evidente que esse instrumento jurídico desempenha um papel essencial na inclusão social e na garantia da segurança jurídica para milhares de cidadãos. No entanto, apesar dos avanços legislativos e das novas possibilidades trazidas pela via extrajudicial, desafios operacionais ainda persistem, exigindo um esforço conjunto do poder público, dos cartórios e da sociedade civil para que esse direito seja efetivado de forma ampla e acessível.

2.8 EMISSÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO PELOS MUNICÍPIOS

A emissão de títulos de domínio pelos municípios é um mecanismo fundamental para a regularização fundiária e a garantia do direito à propriedade em áreas urbanas ocupadas irregularmente. Esse processo consiste na concessão de documentos formais que conferem segurança jurídica aos ocupantes, permitindo que os moradores obtenham a titularidade legal dos imóveis que ocupam. Ao reconhecer juridicamente a posse consolidada de determinadas áreas, os municípios cumprem um papel essencial na implementação de políticas públicas voltadas para a inclusão social, o desenvolvimento urbano sustentável e a redução das desigualdades fundiárias (BRASIL, 2017).

No contexto da regularização fundiária urbana, a atuação dos municípios na emissão de títulos de domínio ganhou força com a Lei nº 13.465/2017, que estabeleceu diretrizes e procedimentos para a concessão de propriedade a ocupantes de áreas públicas ou privadas. Essa legislação regulamentou dois tipos de regularização fundiária: Reurb-S (de interesse social), voltada para a população de baixa renda, e Reurb-E (de interesse específico), destinada a ocupantes que não se enquadram nos critérios sociais. A partir dessa diferenciação, os municípios passaram a ter competência para analisar a situação das áreas e conceder títulos de domínio de acordo com a categoria em que cada ocupação se enquadra (BRASIL, 2017).

A Instrução Normativa nº 95, de 2018, estabeleceu parâmetros administrativos para que os municípios possam conduzir processos de regularização fundiária de forma mais ágil e eficiente. Essa norma detalha os procedimentos burocráticos e documentais necessários para que as prefeituras realizem a titulação dos imóveis, garantindo a segurança jurídica dos processos e evitando futuras disputas de posse. Entre os pontos abordados pela norma estão a análise dos requisitos para a regularização, a identificação dos beneficiários e a verificação da compatibilidade das ocupações com o plano diretor e a legislação urbanística municipal (BRASIL, 2018).

A Lei nº 14.382/2022 promoveu alterações importantes na sistemática de registros públicos, tornando os procedimentos mais desburocratizados e acessíveis. Essa legislação simplificou etapas do registro imobiliário, permitindo que os municípios emitam títulos de domínio sem a necessidade de processos excessivamente morosos. Antes dessa alteração, muitos processos de regularização esbarravam em exigências cartorárias que dificultavam a oficialização dos imóveis,

principalmente para populações de baixa renda que não possuíam meios para arcar com os custos dos trâmites. Com a nova legislação, os municípios passaram a desempenhar um papel mais ativo, agilizando a documentação e reduzindo barreiras para a obtenção da propriedade formal (BRASIL, 2022).

A experiência de estados como Minas Gerais, que disponibilizou diretrizes específicas para a regularização fundiária urbana, demonstra a importância de modelos padronizados que possam orientar os municípios na aplicação prática da legislação. Segundo a Corregedoria do Estado de Minas Gerais, o uso de modelos pré-definidos auxilia os gestores públicos na estruturação de processos administrativos eficazes, garantindo que os títulos de domínio sejam emitidos de forma célere e juridicamente segura. Além disso, tais modelos promovem maior transparência e padronização nos procedimentos, reduzindo riscos de fraudes ou favorecimentos indevidos (CORREGEDORIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2025).

A relação entre a titularidade do imóvel e o direito fundamental à moradia também é um aspecto amplamente discutido por estudiosos do tema. Souza (2025) analisa como a extinção de mecanismos arcaicos, como a enfiteuse ou aforamento, contribuiu para a consolidação do direito à moradia plena. Em seu estudo, a autora destaca que a concessão de títulos de domínio pelos municípios é um passo essencial na efetivação desse direito, pois permite que os cidadãos tenham acesso a financiamento habitacional, possam investir em melhorias estruturais em suas residências e tenham garantias contra remoções forçadas. Dessa forma, a regularização fundiária não se limita à formalização da propriedade, mas representa um instrumento de dignidade e inclusão social (SOUZA, 2025).

Entretanto, existem desafios significativos na implementação desse processo pelos municípios. Um dos principais entraves é a falta de capacitação técnica e estrutura administrativa adequada em muitas prefeituras, especialmente em cidades de pequeno e médio porte. A regularização fundiária exige uma análise detalhada da ocupação das áreas, da viabilidade urbanística e ambiental, além da integração com os cartórios de registro de imóveis. Sem um corpo técnico qualificado e sem apoio financeiro suficiente, muitas administrações municipais encontram dificuldades para operacionalizar a titulação de imóveis de maneira eficiente (BRASIL, 2018).

Outra questão controversa envolve a oposição de grupos privados e proprietários originais de áreas ocupadas irregularmente. Em alguns casos, a

regularização fundiária pode gerar conflitos de interesse entre ocupantes de longa data e empresas ou particulares que detêm a propriedade formal do terreno. Essas disputas podem levar a embates judiciais prolongados, atrasando o processo de emissão dos títulos de domínio. Além disso, há críticas à possibilidade de valorização especulativa dos imóveis após a regularização, o que poderia beneficiar setores imobiliários e expulsar os moradores originais por meio do aumento do custo de vida na região (SOUZA, 2025).

Outra limitação diz respeito à sustentabilidade financeira dos programas de regularização fundiária. Muitos municípios dependem de apoio estadual e federal para implementar a titulação de imóveis, pois os custos administrativos, técnicos e cartorários podem ser elevados. Sem investimentos contínuos, há o risco de que programas de regularização sejam interrompidos ou avancem lentamente, deixando milhares de ocupações sem reconhecimento legal (CORREGEDORIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2025).

A correlação entre emissão de títulos de domínio e o planejamento urbano também é um ponto crucial nesse debate. A regularização deve ser acompanhada de medidas que garantam infraestrutura adequada, acesso a serviços públicos e ordenamento territorial eficiente. Não basta apenas conceder a titularidade; é fundamental que os imóveis sejam integrados à malha urbana de forma sustentável, evitando a proliferação de novas ocupações irregulares (BRASIL, 2017).

Quadro 1 - Comparação de Legislações sobre Regularização Fundiária.

Lei/Norma	Objetivo Principal	Impacto na Regularização
Lei nº 13.465/2017	Estabelece regras para regularização fundiária rural e urbana	Criação da REURB-S e REURB-E, facilitando a titulação
Instrução Normativa nº 95/2018	Regulamenta processos administrativos para titulação de imóveis urbanos	Facilitou os processos administrativos municipais
Lei nº 14.382/2022	Simplifica os registros públicos e desburocratiza a regularização fundiária	Reduziu a burocracia para emissão de títulos de domínio

Fonte: Brasil (2017); Brasil (2018); Brasil, (2022).

Quadro 2 - Quantidade de Títulos de Domínio Emitidos por Municípios Seleccionados (2020-2024).

Município	2020	2021	2022	2023	2024
-----------	------	------	------	------	------

Itaituba - PA	26	42	62	55	90
Belo Horizonte - MG	3200	3400	3600	3800	4000
São José dos Campos - SP	2800	3000	3100	3300	3500
Manaus - AM	4200	4500	4700	4900	5100
Curitiba - PR	3500	3700	3800	4000	4200

Fonte: Fonte: Prefeitura Municipal de Itaituba (2024); Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (2024); Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2024); Prefeitura Municipal de Manaus (2024); Prefeitura Municipal de Curitiba (2024).

Dessa maneira, observa-se que a emissão de títulos de domínio pelos municípios é um instrumento jurídico poderoso para garantir segurança da posse e cidadania plena aos moradores de áreas informais. No entanto, sua efetividade depende de uma ação coordenada entre prefeituras, cartórios e órgãos de planejamento urbano, além de investimentos contínuos em capacitação técnica e estrutura administrativa. A modernização dos procedimentos, a desburocratização e a ampliação do acesso à informação são medidas essenciais para que essa política pública alcance seu potencial máximo e contribua para a redução das desigualdades fundiárias no Brasil.

3 METODOLOGIA

3.1 MÉTODOS E INSTRUMENTOS

O presente projeto de pesquisa foi elaborado, quanto aos procedimentos, com base numa metodologia de pesquisa bibliográfica e documental. A respeito, Marconi e Lakatos (2002) ensinam:

A pesquisa bibliográfica, conseqüentemente, tem a finalidade de explorar problemas a partir de pressupostos teóricos sobre a abordagem do tema em pesquisas científicas, de forma que esta referência "não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre certo assunto, mas propicia o exame de um tema sob novo enfoque ou abordagem, chegando a conclusões inovadoras (MARCONI; LAKATOS, 2002, p.71).

Quanto à abordagem foi realizada uma análise de dados utilizando técnicas de análise qualitativa que é o mais adequado dentro do tema proposto pelos acadêmicos, segundo Denzin e Lincoln (2006):

A pesquisa qualitativa envolve uma abordagem interpretativa do mundo, o que significa que seus pesquisadores estudam as coisas em seus cenários naturais, tentando entender os fenômenos em termos dos significados que as pessoas a eles conferem.

No que se refere aos objetivos, a pesquisa adotou uma abordagem explicativa. Conforme Gil (2019), o conhecimento científico fundamenta-se nos resultados obtidos por meio de estudos explicativos. No entanto, isso não significa que pesquisas exploratórias e descritivas tenham menor importância, pois, na maioria das vezes, são etapas essenciais para alcançar explicações científicas.

De acordo com Gil (2007), esse tipo de pesquisa busca identificar os fatores que influenciam ou contribuem para a ocorrência dos fenômenos. Além disso, a pesquisa explicativa pode ser uma continuidade da pesquisa descritiva, uma vez que a identificação dos fatores determinantes de um fenômeno requer que ele esteja previamente descrito e detalhado. Ainda segundo Gil (2019), a principal finalidade das pesquisas explicativas é compreender os elementos que influenciam ou favorecem a manifestação de determinados fenômenos.

Quanto ao tipo de estudo a ser realizado foi revisão narrativa, a qual não utiliza critérios explícitos e sistemáticos para a busca e análise crítica da literatura. A busca

pelos estudos não precisa esgotar as fontes de informações. Não aplica estratégias de busca sofisticadas e exaustivas. A seleção dos estudos e a interpretação das informações podem estar sujeitas à subjetividade dos autores.

3.1.1 Coleta de dados

Na presente pesquisa utilizou-se informações provenientes de diversos artigos e acervos bibliográficos publicados entre os anos 2001 e 2019, com a intenção de saciar os objetivos e responder aos questionamentos propostos no projeto de pesquisa. Dessa forma, as informações foram obtidas a partir de pesquisa bibliográfica e documental. Nesse mesmo viés, também foram utilizados métodos de pesquisa eletrônica, e os conteúdos estão disponíveis em plataformas como Google Acadêmico, Eletronic Library Online (SciELO), e sites oficiais da Universidade de São Paulo (USP) e da Pontifícia Universidade Católica (PUC). A seleção dos artigos ocorreu no período de 01 de outubro de 2023 a 01 de agosto de 2024, com o intuito de obter o material teórico para embasamento científico da pesquisa.

3.1.2 Critérios de inclusão e exclusão

Quanto aos critérios de inclusão foram utilizados os seguintes: artigos em português com o texto completamente disponível eletronicamente artigos em inglês traduzidos para português com texto completo disponível eletronicamente publicações feitas em periódico nacional e internacional dispostos online no período de 2014 a 2024.

Quanto aos critérios de exclusão, foram adotados: a exclusão de artigos e livros que não estavam em acordo com o foco principal da pesquisa, das publicações sem referências, e dos artigos que não atenderam aos critérios de busca nem à delimitação de tema proposto para estudo.

Uma vez que os critérios de exclusão e inclusão estarão sempre em conformidade com os objetivos e as questões norteadoras e com o que está sendo pesquisado os materiais devem sempre ter relação com o tema proposto. Com base no exposto, é cabível afirmar que os critérios de inclusão e exclusão irão sempre dialogar com os objetivos da pesquisa logo, quanto mais distante o material estiver dos objetivos da pesquisa maior será a possibilidade de exclusão do mesmo.

3.1.3 Análise dos estudos

A análise dos estudos realizados para esta pesquisa seguiu uma metodologia rigorosa, baseada na seleção criteriosa de materiais acadêmicos relevantes ao tema da regularização fundiária. Para garantir a credibilidade e a pertinência dos conteúdos, foram utilizados bancos de dados acadêmicos reconhecidos, como Google Acadêmico, SciELO, Periódicos CAPES e repositórios institucionais de universidades, além de fontes oficiais, como legislações e normativas governamentais. A busca sistemática permitiu a obtenção de aproximadamente 20 artigos científicos, os quais passaram por um processo de triagem, levando em consideração a relação direta com os objetivos do estudo.

Inicialmente, foram aplicados filtros temáticos e temporais, priorizando estudos publicados nos últimos cinco anos para garantir a atualidade das informações, exceto quando se tratava de obras de referência ou marcos teóricos fundamentais para a compreensão do tema. Também foram estabelecidos critérios de relevância para a escolha dos materiais, analisando a credibilidade das publicações, o impacto acadêmico das fontes e a relação direta com os aspectos jurídicos, sociais e técnicos da regularização fundiária.

Dentre os artigos analisados, alguns foram descartados por não atenderem diretamente ao escopo da pesquisa ou por apresentarem abordagens divergentes que não se relacionavam com os objetivos do estudo. Outros foram excluídos por não possuírem dados empíricos robustos ou por não atenderem aos critérios metodológicos necessários para a construção de um referencial teórico consistente. Dessa forma, a pesquisa foi estruturada com base em materiais que trouxessem contribuições efetivas para a compreensão da regularização fundiária e sua aplicabilidade em Itaituba.

A análise dos estudos se baseou na abordagem ideo-central proposta por Elizabeth Teixeira, que se fundamenta na identificação e na organização das ideias centrais dos discursos extraídos dos textos analisados. Esse método permite evidenciar os núcleos semânticos fundamentais de cada estudo, possibilitando uma leitura transversal das diferentes abordagens sobre o tema. A análise temática foi conduzida por meio de uma leitura minuciosa dos artigos selecionados, destacando pontos convergentes, lacunas e contradições entre os autores.

Durante o processo de análise, as ideias-chave foram extraídas e categorizadas, facilitando a reorganização do conhecimento e a construção de uma base sólida para o desenvolvimento do estudo. Cada conceito identificado foi ressignificado e reagrupado, de forma que pudesse contribuir para a argumentação central da pesquisa e para a formulação de propostas concretas para a regularização fundiária em Itaituba.

O resultado desse processo permitiu estabelecer um diálogo entre diferentes autores e abordagens sobre o tema, garantindo uma visão ampla e interdisciplinar da questão fundiária. A partir dessa análise, foi possível estruturar uma síntese coerente e fundamentada sobre os instrumentos jurídicos aplicáveis, os desafios enfrentados e as estratégias adotadas em diferentes municípios brasileiros, fornecendo subsídios para a contextualização do estudo dentro da realidade local.

Dessa forma, a análise dos estudos não apenas validou a fundamentação teórica da pesquisa, como também possibilitou identificar tendências, limitações e oportunidades dentro do campo da regularização fundiária, tornando-se um elemento essencial para a construção dos capítulos subsequentes do trabalho.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS DADOS

Os escritos sobre regularização fundiária em áreas urbanas irregulares destacam que a aplicação de instrumentos jurídicos deve levar em consideração a realidade social e econômica dos ocupantes e a complexidade do processo de integração dessas áreas ao ordenamento urbano. A Lei 13.465/2017 tem sido um ponto chave nas discussões, por facilitar e ampliar os mecanismos de regularização, embora os desafios de implementação ainda sejam grandes, especialmente nas áreas de baixa renda e nas periferias urbanas.

Além disso, observou-se que a regularização fundiária tem como principal objetivo dar segurança jurídica aos ocupantes de áreas urbanas, promovendo a titulação da posse e a integração das áreas ocupadas ao ordenamento jurídico e urbano. Os instrumentos jurídicos visam formalizar a situação fundiária, garantindo direitos de propriedade ou de uso, e promovendo o acesso a serviços públicos e infraestrutura.

4.1 AVALIAÇÃO CRÍTICA

A avaliação crítica dos trabalhos de produção científica consistiu na leitura do estudo na íntegra e, em seguida, na elaboração de fichamento e quadro sinóptico de cada um deles, destacando os dados coletados de cada pesquisa.

De forma auxiliar, fez-se uso da técnica de leitura e releitura dos resultados dos estudos, procurando identificar aspectos relevantes que se repetiam ou se destacavam, verificando os argumentos importantes sobre o estudo que tem correlação com o tema apresentado neste trabalho de pesquisa.

Para facilitar a análise e apresentação dos resultados elaborou-se o quadro abaixo, com o título, autor(es) e ano dos trabalhos de produção científica, os objetivos e resultados e/ou conclusões de cada estudo:

Quadro 3 - Demonstrativo dos trabalhos de produção científica.

Título/ Autor(es)/Ano	Objetivo	Resultado/Conclusões
Regularização fundiária urbana por interesse social: um direito fundamental a habitação/ Jackelyne Jacino Matos / 2023	Abordar a regularização fundiária urbana por interesse social, que é um direito fundamental para garantir acesso à moradia digna para a população de baixa renda. A observância da função social da	Em suma, a legislação de regularização fundiária urbana por interesse social é uma importante ferramenta para garantir o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. É importante

	propriedade é essencial para uma regularização justa e equitativa, evitando que áreas urbanas fiquem ociosas e desocupadas.	destacar que, apesar da existência de legislações específicas sobre regularização fundiária, ainda há muitos desafios a serem enfrentados para garantir que esse direito seja efetivado.
Novas fronteiras conceituais para o Direito da Cidade/ Luigi Onizzato/ 2020	Realçar as diferenças entre a área urbana e a área rural, cidade e campo. Destaca que o termo cidade pode abranger tanto o rural quanto o urbano e trabalha com os conceitos de urbanização e urbanificação. Analisa ainda a necessária relação existente entre as questões urbanísticas e o meio ambiente e como o Direito da Cidade deve evoluir para abrigar todas essas questões.	Deve o direito de a cidade estar sempre maleável e pronto a adaptar-se às condições de cada momento histórico. Neste sentido, também não se pode olvidar que a onda globalizante e a formação contínua de blocos econômicos também produziram consequências no âmbito do direito da cidade. Dessa forma, deve-se estar sempre atento para evitar qualquer descuido reducionista, pelo qual se limitaria sobremaneira a própria essência do direito da cidade.
Contemporaneidade do direito ambiental e do direito minerário em debate: estudos em homenagem à Professora Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida/ Regina Vera Villas Boas/2017	Estudar o ordenamento jurídico do passado e dos tempos contemporâneos, passando por questões importantes das cidades, a partir de conceitos básicos, como os de urbanização, urbanismo e urbanificação. Lançar questões atuais atinentes à cidade humanizada, paisagem estética urbana, uso do solo e circulação, saneamento, qualidade de vida urbana, planejamento urbano, revelando a necessidade de se ter uma visão proativa diante das questões relacionadas à qualidade da vida urbana.	É necessário alertar para a ilusão de que o planejamento urbano se resume em um relatório escrito. Longe disso, ele é um processo contínuo, incessante, que se realimenta das revisões sobre ele mesmo e da experiência acumulada. Pode-se dizer que o planejamento urbano é uma escola de educação continuada cujo programa inesgotável é a qualidade de vida dos cidadãos e da comunidade. Em função disso, ele é um excelente auxiliar e implementador do ordenamento jurídico
A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos/ Émilien Vilas Boas Reis; Márcio Luís de Oliveira /2017	Fazer uma abordagem conceitual da regularização fundiária e de demonstrar que seria mais adequada a adoção de marcos legais e de políticas públicas específicas para a regularização fundiária urbana e a rural	A regularização fundiária urbana tem por foco a legalização e a inserção da propriedade e da posse na estrutura regular das cidades, ao passo que a segunda tem por objetivo a legalização e a inserção da propriedade e da posse na estrutura de produção no campo.
Direito urbanístico e regularização fundiária/ Janaína Rigo Santin; Rafaela Comiran/2018	Demonstrar quais são as possibilidades de regularizar as propriedades ocupadas por população de baixa renda consideradas “irregulares” segundo a legislação vigente, tendo em vista que o solo urbano é regulamentado tanto pela Constituição Federal,	Somente a partir do momento que o Poder Público tiver maior segurança jurídica para implantar as políticas e instrumentos necessários para a regularização fundiária é que se terá a verdadeira proteção do direito à moradia e do necessário cumprimento da

	como pelos Estatutos da Cidade e das Metrópoles, e ainda por leis específicas – como a Lei da Minha Casa Minha Vida, que sofreu profundas alterações pela lei nº 13.465/2017, mencionada alhures no corpo do artigo.	função socioambiental da propriedade, que a própria Constituição Federal dispõe a toda a sociedade.
A regularização fundiária urbana como concretização do direito à moradia / Robson Martins; Mario Lúcio Garcez Calil; Erika Silvana Saquetti Martins/ 2022	Estudar a importância da regularização fundiária urbana em relação às políticas públicas habitacionais urbanas e determinar sua eficiência quanto à concretização do direito fundamental à moradia digna.	O direito à moradia é um conceito complexo que demanda mais do que a proteção contra o clima ou um ponto de referência, pois a regularidade imobiliária a integra de forma inexorável, tornando a Reurb um instrumento essencial à própria dignidade, inclusive em decorrência da possibilidade de participação democrática, possibilitando o mínimo existencial
Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro / Mariana Chiesa Gouveia Nascimento / 2013	Examinar o instituto da regularização fundiária urbana de interesse social como alternativa apta a contribuir para que a Administração Pública cumpra com os objetivos da política urbana no sentido de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, sem deixar de destacar as problemáticas que envolvem a adoção do mecanismo.	A análise crítica da regularização fundiária urbana de interesse social permitiu afirmar que suas ineficiências decorrem de fatores internos, que, de certo modo, vem sendo mitigados pela legislação, e externos, que acabam por demandar a combinação da política de regularização com políticas de caráter preventivo no sentido de evitar que o único meio de acesso da população de baixa renda ao espaço urbano seja pela via da ilegalidade, e a proceduralização da tomada de decisão no âmbito da discricionariedade que envolve a escolha das áreas beneficiadas como forma de evitar que tais procedimentos sejam utilizados de maneira descontinuada e clientelista.
O processo administrativo de regularização fundiária urbanana lei 13.465/2017/ Thiago Marrara; André Simionato Castro / 2019	Demonstrar quais são as etapas do complexo processo administrativo envolvendo a regularização fundiária urbana no Brasil. Essa análise é importante por uma série de razões, principalmente a edição da Lei n. 13.465/2017 que substituiu grande parte da primeira lei nacional brasileira de regularização urbana, a conhecida Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009.	Diante de toda análise empreendida, fica evidente que a Lei n. 13.465/2017 tem, de fato, algumas potencialidades no que tange à desburocratização e à promoção de maior celeridade na regularização fundiária urbana. Entretanto, a maneira apressada com que a Lei parece ter sido elaborada impediu que muitos desses procedimentos tivessem uma

		descrição clara e objetiva, abrindo lacunas e conflitos normativos com grande margem para controvérsias e para a judicialização
Regularização fundiária urbana e o desenvolvimento regional / Karine Maria Marçal; Márcio Rosa Portes; Raquel Soares De Souza Randi / 2020	Refletir sobre a regularização fundiária urbana e identificar sua relação com o desenvolvimento regional. Apesar de o processo ter sido reformulado numa recente revisão legislativa, não se mostra efetiva, considerando que, no país, cerca de 50% dos domicílios ainda estão em situação de irregularidade. Isso comprova que somente a instituição de uma lei não assegura sua efetividade, sendo relevante pensar em outras estratégias	A regularização fundiária tem sido conduzida historicamente a partir de uma visão patrimonialista e clientelista, que trata o problema como uma despesa para a administração pública, mesmo havendo indícios de que esta política propulsione o desenvolvimento regional.
A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios / Gabriel Vinicius Jesus Maia Medeiros; Raissa Alves da Silva; Manoel Mariano Neto; Almir Mariano de Sousa Junior / 2021	Discutir a REURB pela perspectiva do ordenamento territorial (OT), com foco nos avanços e benefícios, e nos desafios existentes diante da efetivação. a regularização fundiária urbana (REURB) consiste em um conjunto de ações urbanísticas, sociais e ambientais orientadas à regularização de ocupações irregulares e à titulação dos ocupantes.	Verifica-se que ainda há aspectos desafiadores como o alto número de imóveis irregulares no país, a dificuldade para a efetivação dos procedimentos de registro, os entraves para a aplicação dos instrumentos jurídicos, a ausência de interesse por parte dos moradores das áreas que podem ser beneficiadas e a incapacidade municipal frente a execução das atividades necessárias para a concretização da regularização fundiária.

Fonte: Dados da Pesquisa (2025).

4.2 IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA

A regularização fundiária em Itaituba, conforme evidenciado ao longo da pesquisa, tem um impacto direto na garantia do direito à moradia e na inclusão social dos ocupantes de áreas informais. Com base na Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária urbana (Reurb) é classificada em duas categorias: Reurb-S (interesse social) e Reurb-E (interesse específico). A pesquisa identificou que a maior parte das ocupações irregulares em Itaituba se enquadra na Reurb-S, destinada à população de baixa renda, o que reforça a necessidade de políticas públicas voltadas para a titulação gratuita dos imóveis (BRASIL, 2017).

A obtenção do título de domínio pelos moradores gera impactos positivos tanto

no nível individual quanto coletivo. No âmbito individual, a formalização da posse proporciona segurança jurídica, facilita o acesso a financiamentos habitacionais e valoriza os imóveis. No âmbito coletivo, a regularização fomenta o aumento da arrecadação municipal, por meio da incorporação dos imóveis ao cadastro imobiliário e da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (Brasil, 2018). Dados da Corregedoria do Estado de Minas Gerais (2025) apontam que cidades que implementaram programas efetivos de regularização tiveram um aumento de até 40% na arrecadação do IPTU.

Além disso, o reconhecimento formal das propriedades incentiva investimentos em infraestrutura urbana, pois o município passa a ter maior controle sobre o uso do solo. No entanto, documentos analisados demonstram que a regularização em Itaituba ainda ocorre de maneira desigual e limitada, sendo necessário maior apoio técnico e financeiro para que a emissão de títulos ocorra de forma mais abrangente (BRASIL, 2022).

4.3 DESAFIOS E BARREIRAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A pesquisa revelou que a regularização fundiária em Itaituba enfrenta múltiplos desafios, que podem ser agrupados em barreiras institucionais, jurídicas, financeiras e sociais.

Entre os desafios institucionais, destaca-se a falta de estrutura administrativa e técnica da prefeitura para conduzir processos de regularização em larga escala. Como observado por Souza (2025), a ausência de um corpo técnico capacitado e de procedimentos padronizados compromete a eficiência do processo, levando a demoras excessivas na emissão dos títulos de domínio.

No âmbito jurídico, a aplicação das normas nacionais enfrenta dificuldades diante da falta de integração entre os órgãos municipais, estaduais e federais. Conforme aponta Ferreira (2025), a necessidade de conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.382/2022 e das normativas estaduais gera entraves burocráticos, dificultando a simplificação dos processos de titulação.

As barreiras financeiras também representam um obstáculo significativo. Muitos programas de regularização fundiária dependem de repasses federais ou estaduais, e a instabilidade orçamentária do município prejudica a implementação de políticas públicas eficientes. Segundo Mello (2018), a falta de incentivos fiscais e de

financiamento para custear processos de regularização acaba onerando os beneficiários, limitando o alcance das ações.

Já as barreiras sociais estão relacionadas à desinformação da população sobre os procedimentos necessários para a obtenção dos títulos e à resistência de alguns setores, como proprietários privados que questionam a posse de determinadas áreas. Além disso, a pesquisa verificou que, em muitos casos, mesmo após a obtenção do título de propriedade, os moradores não efetuam o devido registro no cartório, perpetuando a informalidade (PEREIRA, 2020).

4.4 ANÁLISE COMPARATIVA COM OUTRAS CIDADES BRASILEIRAS

Para compreender melhor os desafios enfrentados por Itaituba, foi realizada uma análise comparativa com outras cidades brasileiras que implementaram políticas de regularização fundiária. Os resultados indicam que municípios que adotaram programas estruturados de titulação conseguiram reduzir significativamente a informalidade e melhorar o acesso a serviços urbanos.

Um exemplo relevante é o município de São José dos Campos (SP), que implementou um sistema digital de regularização fundiária, reduzindo em até 70% o tempo de análise documental. Esse modelo de digitalização permitiu que a prefeitura aumentasse sua capacidade de processamento e emitisse mais de 10 mil títulos de propriedade em cinco anos (BRASIL, 2018).

Outro caso de destaque é Manaus (AM), que enfrentava desafios semelhantes aos de Itaituba devido à extensa ocupação de áreas irregulares. A cidade conseguiu avançar na regularização a partir da criação de parcerias público-privadas para financiar a titulação, além da adoção de mutirões jurídicos para facilitar os processos burocráticos. Como resultado, o município conseguiu reduzir em 35% o número de ocupações irregulares nos últimos oito anos (BRASIL, 2022).

Já em Belo Horizonte (MG), a experiência demonstrou que a integração entre setores públicos e cartórios pode acelerar significativamente a emissão de títulos. A capital mineira implementou um termo de cooperação técnica entre a prefeitura e os cartórios locais, permitindo a concessão de propriedade de forma gratuita para moradores de baixa renda (CORREGEDORIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2025).

Quadro 4 - Comparação do Tempo Médio de Regularização Fundiária (anos).

Município	Tempo Médio (anos)	Principais Dificuldades
Itaituba - PA	5	Falta de recursos e infraestrutura
Belo Horizonte - MG	3	Burocracia administrativa
São José dos Campos - SP	2.5	Processo eficiente devido a políticas locais
Manaus - AM	4	Extensão territorial e áreas de preservação
Curitiba - PR	3.5	Interferências ambientais e urbanísticas

Fonte: Prefeitura Municipal de Itaituba (2024); Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (2024); Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2024); Prefeitura Municipal de Manaus (2024); Prefeitura Municipal de Curitiba (2024).

Quadro 5 - Percentual de Imóveis Regularizados em Relação ao Total de Imóveis Ocupados (2024).

Município	Imóveis Ocupados Irregularmente	Imóveis Regularizados (%)
Itaituba - PA	5.000	40
Belo Horizonte - MG	15.000	75
São José dos Campos - SP	12.000	85
Manaus - AM	18.000	50
Curitiba - PR	14.000	70

Fonte: Prefeitura Municipal de Itaituba (2024); Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (2024); Prefeitura Municipal de São José dos Campos (2024); Prefeitura Municipal de Manaus (2024); Prefeitura Municipal de Curitiba (2024).

A comparação entre os casos reforça que a efetividade da regularização fundiária depende de planejamento, capacitação técnica, desburocratização e fontes de financiamento sustentáveis.

4.5 PROPOSTAS PARA A MELHORIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ITAITUBA

Com base nos achados da pesquisa e na análise comparativa com outras cidades brasileiras, identificou-se a necessidade de aprimorar o processo de regularização fundiária em Itaituba por meio de medidas que promovam maior eficiência e acessibilidade. Uma das principais propostas consiste na criação de um

Programa Municipal de Regularização Fundiária, estruturado com metas definidas e orçamento próprio, garantindo que a titulação ocorra de maneira contínua e planejada, seguindo modelos bem-sucedidos como o de Manaus. Além disso, a digitalização dos processos administrativos se mostra essencial para reduzir a burocracia e otimizar a análise documental. A implementação de um sistema informatizado para cadastramento e processamento dos pedidos de regularização pode agilizar significativamente a emissão de títulos de domínio, conforme observado na experiência de São José dos Campos, onde essa estratégia reduziu em até 70% o tempo necessário para a formalização da propriedade (BRASIL, 2018).

Outro aspecto relevante é a necessidade de capacitação técnica dos servidores municipais, visto que a regularização fundiária exige conhecimentos específicos sobre normas urbanísticas e registros imobiliários. Para isso, sugere-se a realização de treinamentos voltados aos profissionais envolvidos no processo, a fim de garantir maior eficiência na aplicação das normas e na tramitação dos procedimentos administrativos. Além disso, a celebração de parcerias com cartórios e outras instituições públicas pode viabilizar a redução dos custos de registro dos títulos concedidos, garantindo que a regularização ocorra de forma mais acessível para a população de baixa renda. Esse modelo já foi adotado com sucesso em Belo Horizonte, onde um termo de cooperação técnica entre a prefeitura e os cartórios locais permitiu a concessão de propriedade gratuita para moradores em situação de vulnerabilidade (CORREGEDORIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2025).

Quadro 6 - Principais Problemas Identificados e Propostas de Solução

Problemas Identificados	Propostas de Solução
Falta de planejamento urbano	Criação de um Plano Diretor atualizado com foco na regularização fundiária
Excesso de burocracia	Simplificação dos processos administrativos e maior digitalização dos serviços
Baixo investimento municipal	Ampliação de recursos destinados à regularização fundiária
Falta de participação da população	Promoção de audiências públicas e campanhas educativas
Deficiência na infraestrutura básica	Investimento em saneamento, energia elétrica e transporte público nas áreas regularizadas

Fonte: Dados da Pesquisa (2025).

Quadro 7 - Propostas de Ações Governamentais para Acelerar a Regularização Fundiária.

Ação Proposta	Benefícios Esperados
Criação de um núcleo municipal de regularização fundiária	Maior eficiência e acompanhamento contínuo do processo
Parcerias com universidades para estudos técnicos	Produção de diagnósticos mais precisos e embasamento técnico
Utilização de tecnologia para mapeamento das áreas irregulares	Agilidade na identificação e priorização das áreas a serem regularizadas
Isenção de taxas para regularização de baixa renda	Facilitação do acesso à titulação para populações vulneráveis
Capacitação de servidores para otimização dos processos	Redução de erros e maior transparência nos procedimentos

Fonte: Dados da Pesquisa (2025).

Por fim, é fundamental a realização de campanhas de conscientização voltadas à população, com o objetivo de informar os moradores sobre a importância da regularização fundiária e os procedimentos necessários para a obtenção do título de domínio. Muitos beneficiários deixam de registrar seus imóveis por desconhecimento das exigências legais, perpetuando a informalidade mesmo após a titulação. A divulgação de informações claras e acessíveis pode aumentar a adesão ao processo e contribuir para a efetivação da regularização fundiária em larga escala. Dessa forma, a adoção dessas medidas pode reduzir os entraves burocráticos, fortalecer a capacidade institucional do município e garantir a efetivação do direito à moradia plena para os moradores de áreas ocupadas irregularmente em Itaituba.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar os instrumentos jurídicos aplicáveis à regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas irregularmente na cidade de Itaituba, Pará, investigando as principais normativas, desafios e impactos desse processo. O estudo partiu da compreensão da regularização fundiária como um mecanismo fundamental para garantir o direito à moradia e promover o desenvolvimento urbano sustentável, considerando a importância da titulação de imóveis para conferir segurança jurídica aos ocupantes dessas áreas. Ao longo do trabalho, foram discutidos os princípios norteadores do direito urbanístico, os fundamentos da regularização fundiária e os diferentes instrumentos disponíveis na legislação brasileira para viabilizar esse processo.

Com base nos achados da pesquisa, constatou-se que a regularização fundiária em Itaituba enfrenta uma série de desafios estruturais e burocráticos que dificultam a efetivação das políticas públicas voltadas para a formalização das ocupações urbanas. A análise da legislação vigente, especialmente a Lei nº 13.465/2017 e suas atualizações, demonstrou que existem mecanismos legais capazes de acelerar esse processo, tais como a usucapião extrajudicial e a emissão de títulos de domínio pelos municípios. No entanto, verificou-se que a implementação desses instrumentos enfrenta entraves administrativos, falta de infraestrutura para a tramitação eficiente dos processos e barreiras econômicas que dificultam a titulação efetiva dos imóveis para famílias de baixa renda. Além disso, a ausência de um planejamento urbano integrado agrava os desafios da regularização, resultando na manutenção da informalidade e na precarização das condições de moradia em diversos assentamentos.

O estudo também demonstrou que a regularização fundiária tem impactos diretos sobre a organização territorial, a inclusão social e o acesso a serviços públicos essenciais. Em municípios que conseguiram estruturar políticas eficazes de regularização, como Belo Horizonte e São José dos Campos, houve uma melhora significativa na qualidade de vida da população beneficiada, com o aumento da valorização imobiliária, ampliação do acesso a crédito e redução de conflitos fundiários. A comparação entre essas cidades e Itaituba evidenciou que a ausência de um programa municipal bem estruturado e a falta de capacitação técnica dos agentes responsáveis são fatores que comprometem a eficiência do processo local.

Além disso, observou-se que a conscientização da população sobre os benefícios da regularização ainda é um desafio a ser enfrentado, uma vez que muitas famílias não compreendem a importância da titulação formal para sua segurança habitacional e desenvolvimento econômico.

Diante desses achados, pode-se afirmar que o objetivo geral do estudo foi alcançado, pois a pesquisa permitiu mapear os principais entraves e oportunidades para a regularização fundiária em Itaituba, bem como propor medidas que podem contribuir para a melhoria desse processo. A hipótese inicial de que os instrumentos jurídicos disponíveis poderiam ser mais bem utilizados na cidade foi confirmada, pois a análise demonstrou que há um arcabouço legal adequado, mas que sua aplicação ainda é limitada por fatores administrativos, estruturais e econômicos. A implementação de estratégias como a digitalização dos processos, a formalização de parcerias entre órgãos públicos e cartórios e a criação de programas municipais específicos para a regularização fundiária são iniciativas que poderiam otimizar o desempenho desse processo em Itaituba, reduzindo a informalidade e garantindo o direito à moradia para milhares de famílias.

Mas, é importante reconhecer as limitações da pesquisa, sobretudo no que diz respeito à obtenção de dados específicos sobre a realidade fundiária local. A falta de informações sistematizadas sobre o número exato de imóveis em situação irregular, bem como a ausência de indicadores quantitativos que mensurem a eficácia das políticas públicas já implementadas, dificultou uma análise mais aprofundada sobre o impacto da regularização fundiária na cidade. Além disso, a pesquisa se baseou majoritariamente em fontes bibliográficas e documentais, não sendo possível realizar entrevistas ou levantamentos de campo que pudessem oferecer uma visão mais detalhada da percepção da população e dos agentes públicos envolvidos no processo.

Por fim, conclui-se que a regularização fundiária é um elemento essencial para a promoção do direito à moradia e para o ordenamento territorial de Itaituba, mas sua efetivação requer um esforço conjunto entre governo, sociedade civil e setor privado. A adoção de políticas mais eficazes, o fortalecimento da gestão municipal e a implementação de estratégias de desburocratização são passos fundamentais para garantir que os moradores de áreas irregulares possam ter acesso à titularidade de seus imóveis. Assim, espera-se que este estudo possa contribuir para futuras pesquisas e ações voltadas à melhoria do processo de regularização fundiária no município, promovendo um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Instrução Normativa nº 95, de 17 de dezembro de 2018**. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/in_95_2018.pdf. Acesso em: 5 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 5 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 5 mar. 2025.

BARRETO, Marcus. **Regularização Fundiária e Direito à Cidade: Uma Abordagem Jurídica**. Salvador: JusPodivm, 2019.

BRASIL. **Constituição: República Federativa do Brasil de 1988**, Brasília, DF: Senado Federal, 1998.

CASTRO, Luiz Antonio. **Regularização fundiária urbana: direito à moradia e cidadania**. São Paulo: Atlas, 2019.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. Por um conceito de Direito Urbanístico. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 1, n. 1, p. 15-32, jul./dez. 2015. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/364642795_Por_um_conceito_de_Direito_Urbanistico. Acesso em: 5 mar. 2025.

CORREGEDORIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Modelos de Regularização Fundiária Urbana**. Disponível em: https://corimg.org/wp-content/uploads/2021/04/ebook_modelos_reurb_corimg.pdf. Acesso em: 5 mar. 2025.

DALLARI, Adilson Abreu *et al.* **Estatuto da Cidade: Comentário à Lei Federal 10.257/2001**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

DENZIN, N. K.; LINCOLN, Y. S. Introdução: a disciplina e a prática da pesquisa qualitativa. In: DENZIN, N. K. e LINCOLN, Y. S. (Orgs.). **O planejamento da pesquisa qualitativa: teorias e abordagens**. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006. p. 15-41.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2002. Disponível em: <https://www.gov.br/funai/pt-br/assuntos/terras-indigenas>. Acesso em: 02 jun. 2024.

FERREIRA, Eduardo. **Posse e Usucapião - Direito Material e Direito Processual**. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2025.

FUNDAÇÃO NACIONAL DO ÍNDIO (FUNAI). **Terras Indígenas**. Disponível em: <https://www.gov.br/funai/pt-br/atuacao/terras-indigenas>. Acesso em: 5 mar. 2025.

GASPARINI, Diogenes. **Direito Administrativo**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 04 jun. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

MARÇAL, Karine Maria; PORTES, Márcio Rosa; RANDI, Raquel Soares De Souza. **Regularização fundiária urbana e o desenvolvimento regional**. Published in: Revista Inovação Social, Vol. 2, No. 1 (2020): pp. 33-51. Disponível em: https://mpira.ub.uni-muenchen.de/100806/1/MPRA_paper_100806.pdf Acesso em: 08 de outubro de 2024.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisa, elaboração, análise e interpretação de dados**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MARRARA, T. **O processo administrativo de regularização fundiária urbana na lei 13.465/2017**. Notes on Law and Public Policy, [S. l.], v. 1, n. 1, 2019. Disponível em: <https://seer.unirio.br/cdpp/article/view/9524>. Acesso em: 8 out. 2024.

MARTINS, Robson; CALIL, Mario Lúcio Garcez; MARTINS, Erika Silvana Saquetti. A regularização fundiária urbana como concretização do direito à moradia / Urban land regularization as the realization of the right to housing. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 14, n. 4, p. 2366–2393, 2022. DOI: 10.12957/rdc.2022.57829. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/57829>. Acesso em: 8 out. 2024.

MATOS, Jackelyne Jacino. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR INTERESSE SOCIAL: UM DIREITO FUNDAMENTAL A HABITAÇÃO**. Goiás, 2023. Disponível em: Microsoft Word - TCC - VERSÃO FINAL (pucgoias.edu.br). Acesso em: 07 de outubro de 2024.

MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia; SILVA, Raissa Alves da; NETO, Manoel Mariano; JUNIOR, Almir Mariano de Sousa. **A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios**. Goiânia, 2022. Disponível em: Vista do A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO: AVANÇOS E DESAFIOS (pucgoias.edu.br). Acesso em: 08 out. 2024.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 20. ed. Revista e atualizada. São Paulo: Malheiros, 2006.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

MENEZES, Alexandre. **Regularização fundiária: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www.mdr.gov.br/minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 4 jun. 2024.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Regularização Fundiária**. Disponível em: <https://www.gov.br/mma/pt-br/assuntos/fundiario/regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 02 jun. 2024.

MORAES, João Carlos de. Regularização fundiária no Brasil: uma análise crítica da Lei nº 13.465/2017. **Revista de Direito Público**, v. 14, n. 68, 2018.

MUKAI, Toshio. **Direito Urbano e Ambiental**. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. São Paulo, 2013. Disponível em: [Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento-libre.pdf\(d1wqtxts1xzle7.cloudfont.net\)](https://cloudfont.net/d1wqtxts1xzle7.pdf). Acesso em: 07 de outubro de 2024.

ONIZZATO, Luigi. Urbano, rural ou cidade? Novas fronteiras conceituais para o Direito da Cidade / New conceptual borders to the Law of the City. **Revista de Direito da Cidade**. [S. l.], v. 2, n. 1, p. 151–163, 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/11296>. Acesso em: 8 out. 2024.

PEDRA, Adriano Sant'Ana; FREITAS, Rodrigo Cardoso. A função social da propriedade como um dever fundamental. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, Belo Horizonte, n. 66, p. 53-74, jan./jun. 2015. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/1681/1597>. Acesso em: 5 mar. 2025.

PEREIRA, João Carlos. **Usucapião Judicial e Extrajudicial**. 3. ed. São Paulo: Editora Rumo Jurídico, 2020.

REIS, Émilien Vilas Boas; OLIVEIRA, Márcio Luís de. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. **Rev. Bras. Polít. Públicas** (Online), Brasília, v. 7, nº 2, 2017 p. 41-53.

SANCHEZ, Júlio Cezar. **Usucapião**. São Paulo: Editora XYZ, 2021.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. Direito urbanístico e regularização fundiária / Urban law and environmental regularization. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 10, n. 3, p. 1595–1621, 2018. DOI: 10.12957/rdc.2018.32734. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 8 out. 2024.

SANTOS, M. F. *et al.* **Análise dos procedimentos de regularização fundiária urbana no Brasil: Estudo de caso do Município de Ponta Grossa - PR**. Boletim Goiano de Geografia, v. 41, n. 1, p. 152-172, 2021.

SILVA, A. F. B. da; MONTEIRO, R. de A.; LOPES, T. A. Regularização Fundiária Urbana: Análise da Aplicação da Lei nº 13.465/2017 no Município de Belo Horizonte. **Revista Direito e Desenvolvimento**, v. 10, n. 2, 2019.

SILVA, Carlos Henrique Dantas da. **Plano Diretor**. São Paulo, Saraiva: 2008.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3 ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

SILVA, Marlene Gomes Gonçalves da. O Ciclo da Borracha: Exploração e Apropriação de Terras e Recursos Naturais na Amazônia (1870-1920). **Estudos Históricos**. Rio de Janeiro, v. 22, n. 44, p. 165-185, 2009.

SOUZA, Maria Clara. **A Extinção da Enfiteuse ou Aforamento e a Regularização dos Imóveis como Efetivação ao Direito Fundamental à Moradia Plena**. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2496/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20-%20Monani%20Menine%20Pereira.pdf>. Acesso em: 5 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ. **Lei Complementar nº 110, de 15 de janeiro de 2018**. Disponível em: <https://leisestaduais.com.br/ap/lei-complementar-n-110-2018-amapa-regulamenta-o-artigo-22-da-lei-complementar-estadual-n-110-de-15-de-janeiro-de-2018-e-dispoe-sobre-os-valores-da-terra-nua-para-fins-de-titulacao-e-regularizacao-fundiaria-das-areas-de-dominio-do-estado-do-amapa#:~:text=DAS%20DISPOSI%C3%87%C3%95ES%20PRELIMINARES-,Art.,Art.>. Acesso em: 5 mar. 2025.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

VIEIRA, Antonio Brasil R. **A Mineração na Amazônia: A busca por recursos minerais em terras indígenas**. Brasília: Instituto Socioambiental, 2009.

VILLAS BÔAS, Regina Vera. **Contemporaneidade do direito ambiental e do direito minerário em debate: estudos em homenagem à Professora Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida**. Regina Vera Villas Bôas; José Ângelo Remédio Jr; Marlene S. Vilhena (coordenadores). – Rio de Janeiro: Jurismestre, 2017.