

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Fernanda Brites Ferruda

**O PAPEL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ALÍVIO
DO SISTEMA JUDICIÁRIO: ESTUDO DE IMPACTO**

Capão da Canoa
2025

Fernanda Brites Ferruda

**O PAPEL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ALÍVIO
DO SISTEMA JUDICIÁRIO: ESTUDO DE IMPACTO**

Projeto de Trabalho de Curso, modalidade
monografia, apresentado ao Curso de Direito da
Universidade de Santa Cruz do Sul, UNISC.
Orientador(a): Prof. Ms. Germano Henrique Roewer

Capão da Canoa

2025

*Este trabalho é a semente que floresceu
do amor dos meus pais e da sabedoria
silenciosa dos meus avós. Tudo o que
conquistei tem o nome de vocês.*

AGRADECIMENTOS

É difícil encontrar palavras que traduzam a imensidão do que sinto neste momento. Concluir esta etapa é mais do que uma realização acadêmica, é a concretização de um sonho, construído com esforço, amor, renúncia e fé. Meu coração transborda de gratidão por cada instante vivido, por cada pessoa que, de alguma forma, fez parte desta jornada e tornou possível chegar até aqui.

Em primeiro lugar, agradeço à minha mãe, Adriane, que enfrentou o mundo sozinha para me criar. Seu amor, força e dedicação foram e sempre serão meu maior exemplo. A você, devo tudo.

Ao meu pai, Deyver, que me ensinou a sorrir mesmo quando tudo parecia desmoronar. À minha madrastra, Pamela, e aos meus irmãos, por serem abrigo em dias difíceis, por me darem leveza, alegria e aconchego quando eu mais precisei.

Aos meus avós amados, Jiselda e Astério, meu porto seguro desde sempre. Seu amor incondicional, cuidado e apoio foram fundamentais para que eu chegasse até aqui. Amo vocês com todo o meu coração, para sempre.

À minha dinda Cláudia, que mesmo estando distante fisicamente, seu apoio e incentivo sempre me alcançaram de maneira profunda. Obrigada por acreditar em mim, mesmo de longe.

À Dra. Maryem, minha inspiração profissional, e aos meus colegas de equipe, Régis, Thiago e Amanda, pela parceria e pelos ensinamentos ao longo do caminho.

Ao meu orientador, Professor Ms. Germano Henrique Rower, minha sincera e profunda gratidão. Sua paciência, dedicação e orientação foram essenciais para que esse trabalho se concretizasse. Obrigada por acreditar no meu potencial.

Às minhas amigas queridas, Larissa, Thais, Yasmin e Nathalia, que nunca duvidaram de mim, mesmo quando eu mesma já não acreditava. O apoio de vocês foi fundamental. Vocês são parte essencial da minha vida e do meu coração.

E, por fim, aos colegas e professores que compartilharam comigo essa trajetória marcante.

A cada um de vocês, deixo meus mais sinceros e eternos agradecimentos.

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar a implementação de políticas de regularização fundiária e seu impacto no desafogamento do sistema judiciário. A quantidade de processos judiciais envolvendo a Regularização Fundiária Urbana frequentemente atravessa um problema corriqueiro em relação à alta demanda e o decurso do prazo para resolução, o que efetivamente sobrecarrega o sistema judiciário, gerando uma alta demanda de litígios e prolongando a resolução de disputas, ocasionando muitas vezes a ausência de acesso adequado à moradia digna para diversos grupos da população, principalmente os que se encontram em situação de vulnerabilidade social, resultando na criação de favelas, ocupações em áreas de preservação permanente e assentamentos informais. Está burocracia excessiva presente nestes processos de regularização e a ausência do interesse da resolução de conflitos contribui para uma sobrecarga vultuosa, criando barreiras adicionais e aumentando o tempo necessário para a formalização das propriedades, o que por sua vez, causa prejuízos irreparáveis aos proprietários e aos posseiros, bem como influência de maneira direta na ausência de infraestrutura e saneamento básico em áreas informais.

A problemática no presente trabalho constitui-se na análise da utilização da Regularização Fundiária Urbana, como ferramenta para desburocratização dos processos judiciais, frente a morosidade e sobrecarga do poder judiciário.

A REURB vem como método de solução para os problemas envolvendo a regularização informal das propriedades uma vez que, visa promover a segurança jurídica e a legalização das ocupações urbanas através da extrajudicialização, o que pode resultar em uma redução substancial do número de processos judiciais relacionados a conflitos fundiários. Ao formalizar a situação de muitas ocupações informais e ao resolver questões de titularidade e posse, a REURB tem o potencial de descongestionar o sistema judiciário.

A metodologia a ser aplicada no presente trabalho de conclusão de curso, se caracteriza como uma pesquisa de natureza exploratória, através da utilização de procedimento de estudo de caso, pesquisa documental e pesquisa bibliográfica, deliberou-se pela adoção de um método dialético a fim de visualizar a situação fática

fundada na compreensão da dinâmica social, com o propósito de explicar a atual situação do sistema judiciário em relação à regularização fundiária urbana, bem como, demonstrar a desburocratização por meio da extrajudicialização dos processos, através dos métodos de pesquisa escolhidos.

Como conclusão, a análise do presente projeto demonstra que a REURB, é uma ferramenta eficaz e efetiva para os problemas habitacionais enfrentados, principalmente quanto aos seus efeitos diante da sobrecarga do sistema judiciário, a morosidade processual e o sucesso frente a equidade habitacional.

Por fim, vale ressaltar que o presente projeto avalia e demonstra os impactos gerados pela REURB Município de Capão da Canoa, e a desburocratização dos processos mediante a aplicação da Regularização Fundiária Urbana através da gestão pública e privada.

Palavras-chave: Políticas habitacionais. Propriedade. REURB. Segurança jurídica.

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of land regularization policies and their impact on relieving the judicial system's burden. The number of lawsuits involving Urban Land Regularization often faces a common problem related to high demand and the length of time required for resolution. This effectively overwhelms the judicial system, generating a high demand for litigation and prolonging dispute resolution. This often leads to a lack of adequate access to decent housing for various population groups, especially those in situations of social vulnerability, resulting in the creation of slums, occupations in permanent preservation areas, and informal settlements. The excessive bureaucracy present in these regularization processes and the lack of interest in conflict resolution contribute to a massive burden, creating additional barriers and increasing the time required to formalize properties, which in turn causes irreparable harm to owners and squatters, as well as directly impacting the lack of infrastructure and basic sanitation in informal areas. The problem in this paper is the analysis of the use of Urban Land Regularization as a tool to streamline judicial processes, given the slowness and overload of the judiciary.

REURB is a solution to problems involving informal property regularization, as it aims to promote legal certainty and the legalization of urban occupations through extrajudicialization, which can result in a substantial reduction in the number of lawsuits related to land disputes. By formalizing the status of many informal occupations and resolving issues of ownership and possession, REURB has the potential to decongest the judicial system.

The methodology applied in this final project is characterized as exploratory research, utilizing case study procedures, documentary research, and bibliographical research. A dialectical method was adopted to visualize the factual situation based on an understanding of social dynamics. The purpose was to explain the current situation of the judicial system regarding urban land regularization, as well as demonstrate the debureaucratization through the extrajudicialization of processes, using the chosen research methods.

In conclusion, the analysis of this project demonstrates that REURB is an effective and efficient tool for addressing the housing problems faced, particularly regarding its effects on the overloaded judicial system, procedural delays, and success in achieving housing equity. Finally, it is worth highlighting that this project evaluates and demonstrates the impacts generated by REURB Municipality of Capão da Canoa, and the debureaucratization of processes through the application of Urban Land Regularization through public and private management..

Keywords: Housing policies. Legal certainty. Property. REURB.

Lista de figuras

Figura 01 - Regiões denominadas como vilas na Região de Porto Alegre:.....	19
Figura 02 - demonstrativo de entrada e saída de processos judiciais.....	39
Figura 03 - Levantamento topográfico Bairro São Manoel.....	51
Figura 04 - entrega de títulos do bairro São Manoel:.....	52

Lista de tabelas

Tabela 01 - crescimento habitacional.....	13
Tabela 02 - demonstrativo da evolução das políticas habitacionais no Brasil:.....	16

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 CONTEXTO HISTÓRICO E A LEI REURB NO DIREITO DE POSSE E PROPRIEDADE.....	12
2.1 Contexto histórico.....	12
2.2. Aspectos da Lei Federal 13.465/2017.....	16
2.3 Diferença de posse e propriedade.....	21
2.3.1 A propriedade:.....	23
2.3.2 A posse:.....	24
3 DAS MODALIDADES DA REURB.....	27
3.1 REURB-S - Interesse Social.....	27
3.2 REURB-E - Interesse Específico.....	32
3.3 REURB-I - Inominada.....	35
4 DA EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCESSOS E O IMPACTO NO MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA.....	37
4.1 O procedimento extrajudicial e sua eficácia perante o sistema judiciário...37	
4.2 Aspectos da Lei Municipal 3.662/2021.....	44
4.3 Dos impactos no Município de Capão da Canoa.....	48
5 CONCLUSÃO.....	53
8 REFERÊNCIAS.....	56
ANEXOS.....	65

1 INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana é uma questão de suma importância no Brasil, sendo um tema central na busca por soluções que promovam a justiça social, a inclusão habitacional e a eficiência do sistema judiciário. O crescimento desordenado das cidades e a formação de ocupações irregulares refletem uma falha histórica na gestão urbana, impactando milhões de brasileiros que vivem sem acesso à moradia digna, infraestrutura e saneamento básico. Esta realidade é agravada pela sobrecarga do sistema judiciário, causada pela alta demanda de litígios relacionados à regularização fundiária e pela burocracia excessiva que permeia esses processos.

O contexto fundiário urbano no Brasil é marcado por problemas estruturais que geram desafios tanto para o poder público quanto para os cidadãos. Entre os principais fatores que contribuem para este cenário estão o descumprimento de prazos para resolução dos processos judiciais e a falta de mecanismos eficientes para formalizar propriedades em áreas de ocupação informal. Esses fatores perpetuam o ciclo de marginalização e vulnerabilidade social, evidenciado pela formação de favelas, ocupações em áreas de preservação permanente e assentamentos sem regulamentação jurídica. Diante dessa realidade, torna-se essencial investigar e implementar soluções que possam aliviar a carga sobre o sistema judiciário e garantir maior equidade habitacional. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) emerge como uma alternativa estratégica para enfrentar essas questões, oferecendo um modelo de extrajudicialização que visa desburocratizar os processos de regularização de imóveis. Ao proporcionar segurança jurídica, legalizar ocupações e resolver disputas de titularidade, a Reurb tem o potencial de impactar positivamente não apenas o sistema judiciário, mas também a qualidade de vida da população em áreas de ocupação informal. Compreender a eficácia dessa política pública e seu impacto sobre a redução de litígios é essencial para aprimorar sua implementação e maximizar seus benefícios sociais e econômicos.

O tema “O papel da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no alívio do sistema judiciário: estudo de impacto” foi escolhido justamente por sua relevância em um cenário de crescente urbanização e desafios habitacionais no Brasil. A escolha também está relacionada ao impacto significativo que os litígios fundiários têm sobre o sistema judiciário, destacando a importância de estratégias que possam reduzir essa sobrecarga e promover uma gestão mais eficiente dos conflitos relacionados à posse e propriedade de imóveis.

A investigação proposta neste trabalho será focada na análise dos impactos da Lei Federal n. 13.465 de julho de 2017 (Brasil, 2017) no município de Capão da Canoa, abordando aspectos específicos como a desburocratização dos processos, a redução de litígios e os benefícios da inclusão social habitacional. O estudo também buscará identificar os principais desafios enfrentados na implementação da Regularização Fundiária Urbana, bem como avaliar seus resultados em termos de melhoria da gestão fundiária e redução do déficit habitacional.

Para embasar esta análise, serão explorados elementos históricos e legislativos, desde o Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/1964 (Brasil, 1964), até as legislações mais recentes que regulamentam a lei atual. Serão avaliados os aspectos positivos e negativos da extrajudicialização da regularização de imóveis urbanos, comparando-a ao sistema judiciário tradicional e destacando as diferenças entre as modalidades REURB-E (de interesse específico) e REURB-S (de interesse social). Além disso, serão apresentados dados e análises sobre os impactos gerados pela Regularização Fundiária na redução da sobrecarga do sistema judiciário e na melhoria da qualidade de vida das comunidades urbanas.

Ainda, o estudo de impacto apresentado no trabalho evidencia que a Regularização Fundiária Urbana, promove uma significativa desburocratização dos processos antes conduzidos majoritariamente na esfera judicial. A legislação trouxe uma nova perspectiva ao permitir que a regularização de áreas urbanas ocupadas irregularmente fosse realizada por meio de procedimentos administrativos, descentralizando competências e atribuindo aos municípios e aos cartórios de registro de imóveis um papel mais ativo e resolutivo. Com isso, reduziu-se

consideravelmente a necessidade de demandas judiciais, como ações de usucapião, que tradicionalmente representavam a principal via para obtenção da titulação de posse ou da propriedade formal.

Esse novo modelo traz maior celeridade ao processo de regularização, beneficiando diretamente milhares de famílias que, antes, dependiam de longas e custosas tramitações no Poder Judiciário para assegurar o direito à moradia. Além de tornar o procedimento mais rápido, a via administrativa mostrou-se menos onerosa e mais acessível, especialmente para as populações de baixa renda, que são o público-alvo da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). Ao eliminar etapas processuais complexas e permitir que a regularização ocorra de forma mais direta, a REURB contribui não apenas para a pacificação social e o fortalecimento da cidadania, mas também para o alívio do Judiciário, que se vê desonerado de parte das demandas relacionadas à posse e à regularização de imóveis.

Adicionalmente, a desjudicialização promovida pela Regularização Fundiária Urbana oferece maior segurança jurídica tanto para os ocupantes dos imóveis quanto para o poder público, já que permite a formalização da propriedade com respaldo legal e registral. Isso fortalece o vínculo dos moradores com o território que ocupam, promove o acesso a políticas públicas e permite a integração efetiva dessas áreas ao tecido urbano. Assim, esta não apenas atinge seu objetivo de inclusão social e ordenamento territorial, mas também se consolida como um instrumento moderno e eficiente de gestão fundiária, ao transformar um cenário historicamente marcado pela morosidade e insegurança jurídica em uma realidade mais justa, célere e funcional.

Portanto, este trabalho visa contribuir para o entendimento da importância da Regularização Fundiária Urbana como ferramenta para solucionar conflitos fundiários e promover a justiça social. Ao investigar sua implementação e impactos, espera-se oferecer subsídios para o aprimoramento das políticas públicas e para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis. Este estudo não apenas reforça a relevância do tema no contexto urbano brasileiro, como também

busca trazer reflexões e propostas para melhorar a eficiência do sistema judiciário e ampliar o acesso à moradia digna, garantindo direitos fundamentais para todos os cidadãos.

2 CONTEXTO HISTÓRICO E A LEI REURB NO DIREITO DE POSSE E PROPRIEDADE

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) instituída pela Lei n.º 13.465 de 2017 (Brasil, 2017) representa um avanço significativo para a segurança jurídica dos ocupantes de imóveis irregulares no Brasil, contextualizando grandes marcos habitacionais na era de Getúlio Vargas até o presente momento. A propositura da REURB vem com o intuito de promover o direito fundamental à moradia assegurado pela Constituição Federal 1988 (Brasil, 1988).

Diante do número assolador de imóveis irregulares, tende-se como objetivo a busca na simplificação e melhor manejo de políticas públicas, entendendo o conceito da função social da propriedade e seus trâmites, visando garantir um melhor entendimento sobre o direito de posse e propriedade bem como a aplicação da REURB em núcleos irregulares, estabelecendo mecanismos para a legitimação de posse e propriedade de imóveis urbanos, permitindo que ocupantes de imóveis irregulares possam obter títulos de propriedade após um período de ocupação contínua e incontestada.

2.1 Contexto histórico

A evolução histórica da Regularização Fundiária Urbana caracteriza-se inicialmente na era do governo de Getúlio Vargas (1930-1945), momento este em que o governo passou a dar mais atenção aos vícios habitacionais, devido à grande fase de urbanização e industrialização do país, o que por ventura acarretou o crescimento das cidades e consequentemente o surgimento de núcleos irregulares (Revista de Direito Notarial, v. 6 n.1, RDN , 2024, p. 140).

Durante o regime militar (1964-1985), foram implantados dois grandes marcos históricos na aplicação de políticas habitacionais, sendo o primeiro deles a criação do Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/1964 (Brasil, 1964), a qual em seu artigo 1º estabelece que “Regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis

rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola (Brasil, 1964, p. 1)”.

Bem como a criação do Banco Nacional de Habitação - BNH e o Sistema Financeiro Habitacional - SFH, objetivando angariar o apoio das massas populares a fim de criar uma política de financiamento eficaz visando a resolução dos problemas habitacionais (Bonduki, 2015).

Contudo, em que pese o aumento habitacional crescendo desde o ano de 1940, a atenção ao problema, bem como a efetiva regularização foi realizada somente após 1980, diante do resultado do segundo marco histórico, sendo este a criação da Lei do parcelamento do Solo urbano, Lei n. 6.766/79 (Brasil, 1979), a qual foi proposta a fim de regular a divisão de terras e assegurar a implementação de infraestrutura básica, o que por consequência ocasionou na melhoria da qualidade de vida das cidades, bem como o impacto na proteção ambiental e equidade habitacional (RNT, 2024, p. 140).

A fim de possibilitar uma compreensão maior acerca do crescimento habitacional no Brasil, de acordo o censo do IBGE realizado entre 1940 aos anos 2000¹, o crescimento habitacional triplicou durante o período de industrialização do país:

Tabela 01 - crescimento habitacional

Período:	Taxa de urbanização:
1940	31,24
1950	36,16
1960	44,67
1970	55,92
1980	67,59
1991	75,59
2000	81,23

Fonte: elaborado pela autora

¹<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=765&view=detalhes>

Após um período de quase 30 anos, em 1986 procedeu-se à extinção do BNH, uma vez que este não conseguiu superar a crise do Sistema Financeiro da Habitação - SHF, conforme dispõe o Ministério das Cidades (MCIDADES 2004, vol. 4, p. 9):

Desde o início da atuação do BNH, verificou-se a existência de problemas no modelo proposto, tendo o Banco, ao longo de sua existência, efetuado mudanças visando corrigir o percurso de suas ações no que, entretanto, não foi bem sucedido, e, por não conseguir superar a crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acabou extinto.

Razão pela qual, a Caixa Econômica Federal assumiu as atribuições como agente financeiro, contudo tal atribuição dificultou o acesso ao sistema habitacional a população de baixa renda, nesse sentido critica Bonduki (2004, p. 73).

A Caixa Econômica Federal – um banco de primeira linha – tornou-se agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação, absorvendo precariamente algumas das atribuições, o pessoal e o acervo do antigo BNH. A regulamentação do crédito habitacional passou para o Ministério da Fazenda, no âmbito do Conselho Monetário Nacional, tornando-se, de modo definitivo, um instrumento da política monetária, o que levou ao controle mais rígido do crédito, que dificulta e limita a produção habitacional.

Com a promulgação da nossa atual constituição², subseqüentemente diante da reforma do Estado, consolidou-se o processo de descentralização³, um dos principais pilares do novo modelo de gestão pública (Cardoso; Azevedo; 2007). Esse processo de descentralização resultou em uma redistribuição de competências, transferindo para Estados e Municípios a responsabilidade pela administração de programas sociais, incluindo os de habitação. A implementação do novo método de gerenciamento possibilitou a realização através de iniciativa própria dos governos estaduais e municipais, pela adesão a programas propostos por outros níveis de governo ou por determinações constitucionais (MCIDADE, 2004, vol. 4, p. 10).

Diante da possibilidade de autogestão, nos anos 2000, foi aprovado e implantado o conhecido Estatuto das Cidades, Lei Federal n. 10.257/2001 (Brasil,

² Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

³ A desconcentração industrial no Brasil ocorre por meio da mudança das unidades industriais, antes principalmente concentradas na porção centro-sul do país (como em estados como São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro), para outras regiões do país, como estados do Sul, do Nordeste e do Centro-Oeste.

2001) um marco na legislação urbana, o qual visava a execução da aplicação de políticas habitacionais, ou seja, possuía como objetivo fornecer suporte jurídico às estratégias de planejamento urbano, bem como reforçou os instrumentos acerca da garantia da função social da propriedade e da regularização fundiária (Fernandes, 2008, p.44) e possibilitou também a elaboração dos planos Diretores a partir do ano de 2003 (Andrade, Silva, 2010).

Todavia, em que pese a criação do Estatuto da Cidade o qual abriu caminho para as políticas habitacionais para a população de baixa renda, o consecutivo regulamento do procedimento de Regularização Fundiária em áreas de assentamentos informais, só ocorreu efetivamente com a edição da Lei Federal n. 11.977/2009 (REURB, 2021, p. 8).

[...] o escopo do instrumento foi significativamente ampliado pela Lei Federal no 11.977/2009, com a criação de dois procedimentos distintos: a regularização fundiária de interesse social, para assentamentos informais de baixa renda, e a regularização fundiária de interesse específico, aplicável a quaisquer outros assentamentos irregulares quando não caracterizado o interesse social nos termos da lei.

A implantação da Lei 11.977/2009, vigeu até a implementação da “nova” lei de Regularização Fundiária Urbana, conhecida como REURB, Lei Federal n.13.465/2017 (Brasil, 2017), a qual conceitua o ordenamento jurídico pátrio em relação à política habitacional.

Através de um breve resumo, Loureiro e Lopes (2019, p.1) explicam que no dia 22 de dezembro de 2016, o Presidente da República adotou a Medida Provisória nº 759, que trata da regularização fundiária rural e urbana, da liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e da regularização fundiária na Amazônia Legal. A medida também busca melhorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Em 26 de dezembro, esse texto foi enviado ao Congresso Nacional para exame prévio pela Comissão Mista de Deputados e Senadores. A Comissão Mista foi constituída em 6 de fevereiro de 2017 e recebeu 732 emendas dos parlamentares. A vigência da Medida Provisória foi prorrogada por sessenta dias. O Senador Romero Jucá foi designado relator da comissão, que promoveu audiências públicas e, em 3 de maio de 2017, aprovou o relatório final,

decidindo pela constitucionalidade e relevância da medida. Em 20 de junho de 2017, o ministro do STF, Luís Roberto Barroso, suspendeu a aprovação devido a emendas no Senado, necessitando retorno à Câmara dos Deputados, que aprovou as emendas em 28 de junho. Finalmente, em 11 de julho de 2017, houve a sanção presidencial, convertendo a medida na Lei nº 13.465/2017.

Tabela 02 - Demonstrativo da evolução das políticas habitacionais no Brasil:

Ano	Marco Histórico	Descrição
1930	Início das políticas habitacionais	Governo Getúlio Vargas
1964	Criação do SFH e BNH	Sistema Financeiro Habitação e Banco Nacional de Habitação
1988	Constituição Federal	Garantia do direito à moradia
2001	Criação do Estatuto da Cidade	Programa de habitação de interesse social
2009	Lei n. 11.977/2009	Primeira lei nacional de Regularização Fundiária
2017	Lei n. 13.465/2017	Regularização Fundiária Urbana (REURB)

Fonte: elaborado pela autora

Assim, observa-se que a trajetória histórica da Regularização Fundiária Urbana no Brasil reflete diretamente os avanços e desafios enfrentados no desenvolvimento das políticas habitacionais ao longo dos anos. Desde as primeiras iniciativas no governo Vargas até a consolidação do atual modelo por meio da Lei n. 13.465/2017, percebe-se uma constante busca por soluções que promovam a inclusão social, a efetivação do direito à moradia e a garantia da função social da propriedade.

2.2. Aspectos da Lei Federal 13.465/2017

A Lei Federal n. 13.465, de julho de 2017 (Brasil, 2017), dispõe sobre a Regularização Fundiária urbana e rural e a liquidação de créditos disponibilizados aos assentamentos da reforma agrária, bem como a regularização fundiária referente à Amazônia legal.

Contudo, uma vez que o foco do presente projeto refere-se apenas acerca da REURB, passamos a analisar seus aspectos normativos, conceitos e críticas.

Considerada como uma “lei nova”, a REURB vem para agregar o nosso ordenamento jurídico, uma vez que, segundo dados do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MDR), cerca de 50% dos imóveis no Brasil possuem alguma irregularidade. Isso significa que aproximadamente 30 milhões de domicílios urbanos no país não possuem escritura ou seu registro está desatualizado.

Pois bem, conceitua-se a Regularização Fundiária Urbana (REURB), como um conjunto de disposições que visam a implementação de medidas jurídicas, ambientais, sociais e urbanísticas em núcleos informais com o objetivo solucionar os problemas dominiais, conforme estabelecido em seu 9º artigo:

Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017).

Nesse sentido também, colaciona Figueiredo (2014, p. 193), que “em termos gerais, é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades”.

A REURB é detalhada em relação aos procedimentos administrativos e registrários para a titulação da propriedade, mas permissiva quanto aos padrões mínimos de qualidade urbanística e ambiental, tratando o solo urbano mais como valor de troca do que de uso (Lefebvre, 2001).

O livro REURB (2021, p. 14), explica que a Lei Federal nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) tem recebido críticas de especialistas em Direito Urbanístico por priorizar objetivos econômicos em detrimento da inclusão social e da qualidade ambiental urbana (Hermany; Vanin, 2017) Inspirada nas ideias do economista peruano Hernando de Soto (2000), a lei visa regularizar imóveis em núcleos urbanos informais para integrá-los ao mercado imobiliário formal e facilitar o acesso ao crédito.

Em termos leigos explica-se que a lei 13.465/2017 (Brasil, 2017) visa integralizar áreas de difícil acesso/irregulares, a possibilidade da regularização através de títulos de propriedade, objetivando alcançar a função social do imóvel, uma vez que as áreas desordenadas em sua grande maioria são habitadas apenas por detentores de posse.

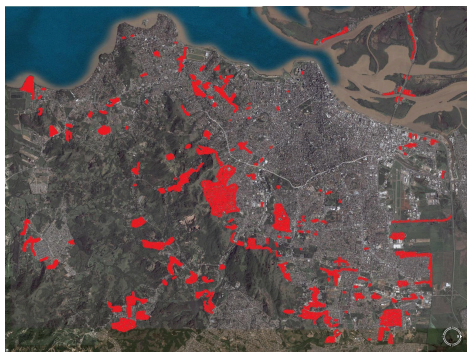
A propriedade sempre esteve entre os direitos fundamentais do homem. Atualmente, fizeram-na se adaptar a outro princípio, o da função social, cujo intuito nada mais é do que ajustar o uso do imóvel ao interesse social. A necessidade de se criar limitações em prol do interesse coletivo veio por meio de normas objetivando ajustar seu uso em consonância com as necessidades sociais [...] A finalidade é atingida quando a propriedade cumpre adequadamente com sua destinação econômica (urbana ou rural). A urbana cumpre com a sua função desde que atenda às exigências fundamentais de ordenação da cidade contidas no Plano Diretor [...]. (Saleme, 2019, p. 283).

Atualmente, estima-se que cerca de 883 milhões de pessoas encontram-se em assentamentos informais no Brasil, Esses dados são baseados em pesquisas e levantamentos realizados por instituições como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Ministério das Cidades (2023).

Segundo o site G1 (2017), estima-se que exista mais de 600 núcleos de ocupações irregulares apenas na cidade de Porto Alegre, o que resulta em cerca de mais de 240 mil pessoas vivendo de maneira irregular, compondo-se em grande parte de pessoas hipossuficientes e consequentemente causando precariedade ao acesso de recursos básicos, como saneamento, energia elétrica, pavimentação, saúde pública e água tratada.

Simon (2010) retratou na imagem as áreas denominadas como “vilas” na Cidade de Porto Alegre/RS:

Figura 01 - Regiões denominadas como vilas na Região de Porto Alegre:



Fonte: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27233>.

Em visualização ao parâmetro do crescente aumento de áreas urbanas informais, Farias (2021, p.88) discorre sobre o tema abordando a sistemática da sua aplicação para a população:

Com efeito, em meio a discussões sobre a habitabilidade irregular e o intenso debate que envolvem este modelo de apreensão das cidades no Brasil, vê-se pertinente argumentar que a Lei Federal nº13.465/2017 inaugura uma nova disposição das ações de enfrentamento do tema da regularização fundiária, e que portanto, impõe-se a reflexão sobre seu alcance social, tendo em vista que os problemas relacionados ao tema transcendem a titulação da posse ou unicamente a simplificação dos procedimentos administrativos respectivos (FARIAS, 2021, p. 88).

Sendo realizada através de processo administrativo, a REURB vem para promover o acesso à regularização de áreas como estas caracterizadas por núcleos irregulares, bem como viabilizar a função social de propriedade.

Composta por 66 artigos, os quais vem a fim de estabelecer a finalidade da lei, estes discorrem sobre as fases do processo, sendo dividida entre o procedimento com a aplicação e posteriormente a fase de registro.

O artigo 1^o da norma deixa claro que o principal objetivo da REURB é justamente a incorporação dessas áreas irregulares ao ordenamento territorial

⁴ Art. 1º: A REURB visa incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e titular os ocupantes.

urbano, com o intuito de reconhecer formalmente a posse e garantir a titularidade dos ocupantes que, muitas vezes, vivem há anos nessas localidades sem qualquer respaldo jurídico. Em complemento, o artigo 2º⁵ reforça que a regularização deve assegurar a legitimidade da ocupação, reconhecendo os direitos fundiários das pessoas que residem nessas áreas, promovendo assim justiça social e segurança jurídica.

A elaboração do projeto de regularização, conforme disposto no artigo 10, é uma etapa fundamental do processo. O parágrafo 1º⁶ determina que essa tarefa cabe ao órgão público competente, que deve considerar uma abordagem multidisciplinar, integrando aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais no planejamento. Já o parágrafo 2º⁷ estabelece que esse projeto precisa ser submetido à aprovação da autoridade responsável e, uma vez validado, deve ser levado ao cartório de registro de imóveis, assegurando a formalização das propriedades envolvidas.

Em relação à avaliação e à aprovação do projeto, os parágrafos seguintes detalham os procedimentos que devem ser seguidos. O parágrafo 3º⁸ exige que o órgão competente analise cuidadosamente o projeto, verificando sua conformidade com as normas urbanísticas e ambientais em vigor. Após essa análise e a consequente aprovação, o parágrafo 4º⁹ impõe a publicação do projeto em meio oficial, garantindo transparência e permitindo o acesso à consulta pública. O parágrafo 5º¹⁰ determina que, após aprovado, os imóveis abrangidos pelo projeto devem ser registrados no cartório de registro de imóveis, passo essencial para consolidar a segurança jurídica dos ocupantes. Um avanço importante estabelecido

⁵ Art. 2º: A regularização fundiária deve garantir a legitimidade fundiária dos ocupantes das áreas urbanas irregulares.

⁶ Art. 10, § 1º: O projeto de regularização deve ser elaborado pelo órgão competente e incluir medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

⁷ Art. 10, § 2º: O projeto deve ser aprovado pelo órgão competente e registrado no cartório de registro de imóveis.

⁸ Art. 10, § 3º: O projeto de regularização deve ser avaliado pelo órgão competente, que verificará a conformidade com as normas urbanísticas e ambientais.

⁹ Art. 10, § 4º: O projeto aprovado será publicado em órgão oficial para consulta pública.

¹⁰ Art. 10, § 5º: Após a aprovação do projeto, os imóveis devem ser registrados no cartório de registro de imóveis, garantindo a segurança jurídica dos ocupantes.

no parágrafo 6º¹¹ é a gratuidade desse registro para os casos enquadrados como Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), promovendo inclusão e equidade no acesso à propriedade formal.

Por fim, a norma também trata da execução e do acompanhamento das medidas previstas no projeto. O parágrafo 7º¹² do artigo 10 estabelece que todas as ações de cunho urbanístico, ambiental e social previstas devem ser efetivamente implementadas pelo órgão público responsável. O parágrafo 8º¹³ complementa ao exigir que esse mesmo órgão também realize o monitoramento e a fiscalização contínua da execução das medidas, garantindo que o processo de regularização não se limite à entrega de títulos, mas se traduza em melhorias concretas na infraestrutura, nos serviços públicos e na qualidade de vida dos beneficiários.

Descreve detalhadamente o livro REURB (2021, p. 95) os legitimados para aplicação da referida lei:

São agentes públicos ativos na regularização fundiária, a União, os Estados, mas principalmente os Municípios ou o Distrito Federal, bem como as pessoas jurídicas da administração indireta de cada um desses entes federativos, quando criadas para fazer a gestão das múltiplas questões do uso e ocupação do solo urbano (art. 14, inciso I, da Lei 13.465/17), Defensoria Pública, além do Ministério Público. Entretanto, entendemos que o ato de aprovação da Reurb, com a expedição da Certidão de Regularização Fundiária, deve ocorrer no âmbito da administração direta ou centralizada, pois a lei fala em “Município”, conforme se observa do art. 30. Ademais, o artigo 14, I, retrocitado, cita os dois órgãos (administração direta e indireta) como requerentes legitimados para requerer a Reurb, deixando evidenciado o tratamento distinto entre eles, o mesmo ocorrendo nos arts. 37 e 47, parágrafo único (REURB, 2021, p. 95).

Como já citado anteriormente, é dividida por duas fases, a lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), estabelece sua ordem de aplicação nas áreas informais, fases estas caracterizadas primeiramente pela análise, processamento e aprovação do projeto e posteriormente pelo procedimento registral (REURB; 2021, p. 137).

¹¹ Art. 10, § 6º: O registro dos imóveis deve ser gratuito para áreas de interesse social (REURB-S).

¹² Art. 10, § 7º: As medidas urbanísticas, ambientais e sociais previstas no projeto devem ser implementadas pelo órgão competente.

¹³ Art. 10, § 8º: O órgão competente deve monitorar e fiscalizar a execução das medidas.

Nesse sentido, é importante ressaltar que a REURB não entrega a escritura do imóvel, mas sim a autorização para o registro da propriedade, sendo competência dos Registros de imóveis a devida averbação no título de propriedade.

Os benefícios da Regularização Fundiária Urbana, enumera Machado (2015, p.383-384):

- a) Urbanísticos: por integrar áreas degradadas e marginalizadas da cidade e possibilitar a implantação de infraestrutura nos assentamentos irregulares, como pavimentação, iluminação, saneamento básico, transporte coletivo de qualidade, coleta de lixo e instalação de equipamentos públicos;
- b) ambientais: por melhorar o ambiente construído para moradores, urbanizando áreas de riscos evitando deslizamento ou enchentes, além de sensível melhora na poluição visual das áreas degradadas;
- c) jurídicos: por facilitar regularização fundiária dos assentamentos irregulares, facilitando a aplicação de instrumentos de garantia de posse ou propriedade, como usucapião, a concessão do direito real de uso ou a concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) políticos: por romper com políticas clientelistas que envolvem investimentos públicos e implantação de infraestrutura e por reconhecer os direitos de cidadania das populações envolvidas;
- e) sociais: por enfraquecer o estigma que existe em relação aos assentamentos de baixa renda e fortalecendo a autoestima da população que ali vive, com diminuição dos índices de criminalidade e violência urbana.

Ante o exposto pode-se observar que o funcionamento da Lei 13.465/2017 (Brasil, 2017) se dá através da administração pública, consolidando o dever dos municípios e estado para com a população, contudo, em que pese a grande participação dos municípios a aplicação da REURB também poderá se dar através de empresa particular, desde que apresentado o projeto ao município para viabilizar a sua efetivação e consequentemente a aplicação o núcleo irregular

2.3 Diferença de posse e propriedade

Para melhor elucidação acerca do conceito de posse e propriedade, passamos a ver sobre a importância da função social do imóvel.

Atualmente o Brasil possui cerca de metade da população vivendo de maneira irregular, ou seja, cerca de 30 milhões de imóveis que não atendem a função social da propriedade (Instituto Registro Imobiliário, 2023). Mas o que é a função social?

Localizado no artigo 182 da Constituição Federal (Brasil, 1988), é descrito a função social da propriedade quando atende às exigências previstas no plano diretor da cidade, vejamos:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Pois bem, Barcellos e Barcellos (2004, p.138) destacam a sistemática da função social da propriedade sob a luz dos aspectos legais.

Embora desde 1964, por meio do Estatuto da Terra, regulamentado pela Lei nº 4.504, de 30/11/64, estivessem definidos os requisitos para ser alcançada a função social da propriedade rural (BRASIL, 1964), para a propriedade urbana a definição veio com a Constituição Federal de 1988. Atender à função social, para a propriedade urbana, significa estar em consonância com as diretrizes e exigências do Plano Diretor da cidade (art. 182, § 2º, CF 88). Os artigos 182 e 183, CF 88, foram regulamentados por meio da Lei nº 10.257, de 10/07/2001, denominada Estatuto da Cidade, que trata da função social da propriedade urbana e do plano diretor em seu Capítulo III, nos artigos 39 a 42 (BRASIL, 2001).

Então, cumpre esclarecer, que a função social da propriedade é, e busca equilibrar os direitos individuais com os interesses coletivos, garantindo que o uso da propriedade atenda a finalidades sociais e ambientais. Esse princípio exige que a propriedade rural ou urbana cumpra sua função social ao ser produtiva e respeitar normas ambientais, além de promover justiça social, evitando a concentração fundiária (Diniz, 2008).

O Plano Diretor tem como finalidade ajudar a direcionar as ações do poder público, bem como os interesses da população em relação ao desenvolvimento do município.

Saboya (2007, p. 39) define o plano diretor como sendo:

Um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos (Saboya, 2007).

Assim dispõe o artigo 189 da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Ressalta Oliveira (2002, pg.103) que o plano Diretor é a “lei mais forte que deve ter o Município, ao lado da Lei Orgânica (...). Ela dirigira os destinos do Município”.

Assim, conclui-se que necessário do plano diretor para atender a função social da propriedade, bem como necessário a função social da propriedade para cumprir o Plano Diretor das cidades, resultando no equilíbrio possibilitando melhor gestão e controle perante os agentes municipais.

2.3.1 A propriedade:

Consagrado no artigo art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal (Brasil, 1988), como direito fundamental, à propriedade pode ser definida como a titularidade de um bem. Sendo assim, o direito de propriedade é o direito de controlar e dispor, com exclusividade, daquilo que se é titular.

A noção de propriedade é um conceito legal maleável e evolutivo, influenciado por diversas transformações políticas, sociais e econômicas ao longo do tempo.

Desde sempre, a propriedade tem sido um tema central nas análises dos estudiosos do direito civil.

Para Celso Bastos (1989, v.2, p.118-119):

O conceito constitucional da propriedade é mais lato do que aquele que se serve o direito privado. É que do ponto de vista da Lei Maior tornou-se necessário estender a mesma proteção, que, no início, só se conferia à relação do homem com as coisas, à titularidade da exploração de inventos e criações artísticas de obras literárias e até mesmo a direitos em geral que hoje não o são à medida que haja uma devida indenização de sua expressão econômica

Para Orlando Gomes (2004, p.109):

A propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituada a partir de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo". Para o jurista: sinteticamente, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa; no sentido analítico a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa; e, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpetuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da Lei.

Para José Afonso da Silva (2005, p. 271):

O Direito de propriedade fora, com efeito, concebido como uma relação entre uma pessoa e uma coisa, de caráter absoluto, natural e imprescindível. Mais tarde passou-se a entender o direito de propriedade como uma relação entre um indivíduo (sujeito ativo) e um sujeito passivo universal integrado por todas as pessoas, o qual tem o dever de respeitá-lo, abstraindo-se de violá-lo, e assim o direito de propriedade se revela como um modo de imputação jurídica de uma coisa a um sujeito.

Embora não conceituadas o direito de propriedade em si, o artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002), dispõe que torna-se proprietário aquele que pode usufruir (*jus untendi*), gozar (*jus fruendi*) e dispor (*jus disponendi*) de um bem.

Assim, o conceito de propriedade foi inicialmente concebido como um vínculo absoluto e essencial entre uma pessoa e um bem material. Com o tempo, essa compreensão evoluiu para reconhecer a propriedade como uma relação entre o proprietário (sujeito ativo) e a coletividade (sujeito passivo universal). Esta última tem a obrigação de respeitar os direitos de propriedade, evitando qualquer forma de

violação. Dessa forma, a propriedade é vista como a atribuição legal de um bem a um indivíduo.

2.3.2 A posse:

Caracterizada como “*animus domini*”, ou seja, a intenção de possuir. A posse implica diretamente na fruição do objeto possuído, contudo, não abrange todas as disposições presentes no direito de propriedade, restringindo-se a maioria das vezes apenas no uso e gozo do imóvel.

Nader (2015, p. 59) pontua:

Revela-se a posse, quando alguém exercita ou pode exercitar algum dos poderes correspondentes ao direito de propriedade, como a guarda, uso, gozo ou disponibilidade da coisa. Encontrar-se na posse não significa, necessariamente, ter direito à posse. A lei protege o possuidor, mediante interditos possessórios, independentemente da prévia comprovação do direito à posse. Mas, se no desenrolar do processo, ou ao seu final, restar provado que a posse não se apoia em algum direito subjetivo, seja real (propriedade, servidão, usufruto) ou obrigacional (arrendamento, comodato), cessará a tutela judicial (NADER, 2015).

O direito de posse divide-se entre a posse direta e posse indireta, assim como, na posse de boa-fé e má-fé.

Discorre o aludido art. 1.197 (Brasil, 2002) *in verbis* que "A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto".

Destaca Schreiber (2023, p. 299):

A posse pode ser (a) direta ou (b) indireta. Posse indireta é a que o proprietário conserva quando cede, temporariamente, a outrem o exercício de uma ou mais faculdades inerentes ao domínio. Posse direta é a que tem o não proprietário a quem se atribui o exercício de uma mais faculdades do domínio. A classificação da posse em direta e indireta é consequência do desdobramento da relação possessória, ficção jurídica que se considera necessária para reconhecer a existência de posses paralelas de um mesmo bem, evitando-se que o proprietário perca a posse e, com isso, a tutela possessória (SCHREIBER, 2023).

A posse de boa-fé ocorre quando o possuidor acredita sinceramente que sua posse é legítima, ainda que essa crença seja equivocada (Barroso, 2019). Por outro

lado, a posse de má-fé se dá quando o possuidor tem consciência de que sua posse é ilegítima, ou seja, ele sabe que não possui direito legal sobre o bem, mas ainda assim se mantém na posse do mesmo.

Assim discute Schreiber (2023, p. 300):

Posse de boa-fé é a do possuidor que ignora o vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa (art. 1.201). Posse de má-fé, ao revés, é aquela em que o possuidor tem conhecimento de tal vício ou obstáculo. O critério de que se vale aqui o legislador é a boa-fé subjetiva, também chamada boa-fé possessória, concebida como co ignorância do vício. Distingue-se, portanto, da boa-fé objetiva como parâmetro de comportamento, noção que já foi examinada no estudo do direito das obrigações. Registre-se que a posse de boa-fé não é necessariamente justa. Enquanto a distinção entre posse justa e injusta assenta sobre a existência objetiva de um vício, a distinção entre posse de boa-fé e de má-fé baseia-se na percepção subjetiva do possuidor. Ademais, o caráter com que a posse foi adquirida se preserva, comunicando-se aos sucessivos possuidores, salvo prova em contrário (art. 1.203), conforme já visto. Assim, se alguém adquire a posse de modo clandestino e a antecessor, terá posse de boa-fé, mas injusta (SCHREIBER, 2023).

De outra banda, Diniz (2022, p. 178), disciplina acerca dos modos aquisitivos originários, os quais incluem a apropriação do bem e o exercício do direito. A apropriação do bem ocorre quando o possuidor adquire a capacidade de dispor dele livremente, excluindo a intervenção de terceiros e demonstrando seu domínio. Esse ato é unilateral, pois recai sobre coisas sem possuidor atual, que foram abandonadas (*res derelictae*), não pertencem a ninguém (*res nullius*) ou são bens de outrem adquiridos sem consentimento, por meio de violência ou clandestinidade, desde que cessados há mais de um ano e um dia. A apreensão de bens móveis ocorre pela ocupação, conforme o artigo 1.263 do Código Civil (Brasil, 2002), e de bens imóveis pelo uso. Já o exercício do direito, conforme os artigos 1.196 e 1.204 do Código Civil (Brasil 2002), manifesta-se na utilização econômica do direito que pode ser objeto de relação possessória, como servidão e uso.

Assim, tendo como conclusão tanto o direito de posse como o de propriedade tem grande valia para o âmbito jurídico, sendo pilares fundamentais, a posse tendo como finalidade a fruição de um bem, garantindo-lhe a participação na função social do imóvel, e o direito de posse, possibilitando o proprietário usar, gozar e dispor de seu imóvel.

3 DAS MODALIDADES DA REURB

A Regularização Fundiária Urbana, em sua complexidade, é dividida em diferentes modalidades, denominadas como REUB-S, REURB-E e REURB mista, sendo que todas têm como principal objetivo: a garantia digna à moradia da população. A questão a ser abordada neste capítulo é sua diferença, bem como a demonstração dos resultados envolvendo a extrajudicialização dos processos de conflitos habitacionais. Em breve resumo, identifica-se a REURB-S, com o direcionamento desta as ocupações de interesse social, ou seja, atendendo aos núcleos da população de baixa renda, enquanto a REURB-E, trata-se de interesse específico, ou seja, a regularização das demais áreas ocupadas por outros segmentos da sociedade e a REURB Mista ou conhecida também como REURB-I (Inominada) é a mistura de ambas as modalidades definidas pelo poder público, contudo sendo mais comum que as regularizações sejam aplicadas em alguma das formas de interesse social ou específico, assim Rodrigues (MARCELO, p.672, 2021) aborda, conforme o artigo 13, §4 da Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017), que informa o uso misto de atividades a ser admitido pelos municípios e o Distrito Federal como uma maneira de promover a integração social e possibilitar a geração de emprego e renda aos núcleos irregulares.

3.1 REURB-S - Interesse Social

A REURB-S, denominada como Regularização Fundiária de interesse social, é especificamente destinada a núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme declarado pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 13, inciso I, da Lei nº 13.465/17 (Brasil, 2017), assim menciona Ferreira (2021, p. 07):

A população local será classificada, segundo determinadas prerrogativas, como sendo ou não de baixa renda. Tal classificação se faz por parâmetros, levando-se em conta diagnósticos, cadastros, dados e outros fatores que consideram distribuição de renda, renda per capita, qualificação da população, Produto Interno Bruto – PIB local, Cadastros dos Governos municipal, estadual ou distrital e federal, além de outros fatores, de maneira que essa declaração como sendo o núcleo urbano composto ou não por

predominância de população de baixa renda será do Poder Público Municipal (Ferreira, 2021, p. 07).

Para Ada Pellegrini Grinover (2000, p. 09), consideram sociais os:

[...] interesses espalhados e informais à tutela de necessidades coletivas, sinteticamente referíveis à qualidade de vida. Interesses de massa, que comportam ofensas de massa e que colocam em contraste grupos, categorias, classes de pessoas. Não mais se trata de um feixe de linhas paralelas, mas de um leque de linhas que convergem para um objeto comum e indivisível. Aqui se inserem os interesses dos consumidores, ao ambiente, dos usuários de serviços públicos, dos investidores, dos beneficiários da previdência social e de todos aqueles que integram uma comunidade compartilhando de suas necessidades e seus anseios (Grinover, p. 09, 2000)

Pois bem, a iniciativa da REURB pode ser de diversos entes, incluindo a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios. Importante destacar o papel dos municípios que, com a Constituição de 1988 (Brasil, 1988), adquiriram competência para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano (art. 30, VIII).

Diante da expressiva demanda por infraestrutura urbana e pela formalização da propriedade em núcleos urbanos informais, a REURB-S se configura como um instrumento eficaz para atender às necessidades da sociedade.

A dimensão da informalidade imobiliária no Brasil é significativa, com estimativas apontando que uma parcela considerável da população urbana reside em imóveis irregulares, privados de acesso a serviços urbanos essenciais.

A implementação da regularização fundiária pode ser influenciada pelas características específicas dos núcleos urbanos informais.

Michely Freire Fonseca Cunha (2019) esclarece que:

O pressuposto da aplicação da legislação de regularização fundiária é que haja consolidação do núcleo urbano informal, entendendo-se como informal aquele núcleo que esteja com algum grau de irregularidade conforme as hipóteses seguintes:

- a) Inexistência de aprovação do projeto de parcelamento no Município e, por consequência, ausência de registro imobiliário;
- b) Existência de aprovação Municipal, mas inexistência de registro imobiliário;
- c) Existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas inexistência de averbação da construção;
- d) Existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, mas a execução do projeto é diversa da que foi aprovada ou registrada; ou,

e) A existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, existência de averbação da construção, mas ausência da titulação dos seus ocupantes atuais.

Seguindo este raciocínio podemos admitir, por exemplo, a utilização dos instrumentos de regularização fundiária (REURB) apenas para titular seus ocupantes, se todas as demais irregularidades já estiverem sanadas e, neste caso, avalia-se apenas se há necessidade de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (§2º do art. 21 do Decreto nº 9.310/2018) (BRASIL, 2018). Assim, independente do rito adotado, algumas etapas ou fases poderão ser suprimidas se já estiverem completas e bastando que o Poder Público justifique, por decisão, o não cumprimento da etapa. (Cunha, p. 17-18, 2019).

A classificação da modalidade da REURB pode ser feita pelo Município, Distrito Federal, Estados ou União, de forma integral, parcial ou isolada. A legislação permite a classificação mista de um mesmo núcleo urbano informal, considerando o caso concreto, possibilitando o ressarcimento ao município pelos custos de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) e execução de infraestrutura essencial.

Dentre os diversos instrumentos previstos na legislação para a Regularização Fundiária, a legitimação fundiária se destaca pela sua relevância e praticidade na regularização de núcleos urbanos informais. O artigo 23 da Lei n.º 13.465/17 (Brasil, 2017) estabelece que:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

A legitimação fundiária foi regulamentada pela Lei nº 13.465/17 (Brasil, 2017), que detalha o procedimento até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária –

CRF, documento hábil para registro no cartório de registro de imóveis. Concluída a legitimação fundiária, o beneficiário finaliza um processo de aquisição originária da propriedade, simplificando a regularização e conferindo maior efetividade ao direito constitucional à moradia. Com a legitimação fundiária, o poder público concede o pleno domínio do imóvel ao ocupante, desde que observados os requisitos legais. A aquisição ocorre de forma originária, sem a inscrição de ônus preexistentes na matrícula, exceto aqueles referentes ao próprio legitimado.

Um requisito temporal fundamental para a legitimação fundiária é que o núcleo urbano esteja consolidado até 22 de dezembro de 2016, data da edição da Medida Provisória n.º 759/2016 (Ferreira, p. 09, 2021). Após o registro da CRF, o imóvel terá uma matrícula em nome do proprietário sem ônus, gravames ou inscrições anteriores, salvo os que digam respeito ao adquirente. A legitimação fundiária amplia as formas de aquisição originária da propriedade, não havendo necessidade de recolhimento de tributos ou retificação de área, isso tratando-se de REURB pelo procedimento de interesse social.

A Lei n.º 13.465/17 (Brasil, 2017) estabelece condições cumulativas para a legitimação fundiária, com exceção daquelas referentes a imóveis urbanos não residenciais com interesse público reconhecido. Na REURB-S, um dos requisitos é que o legitimado não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de outro imóvel urbano, ou rural. A Lei n.º 14.118/2021 (BRASIL, 2021) alterou a redação anterior, restringindo a proibição àqueles que detêm uma dessas titulações de maneira exclusiva. Outro requisito é que o beneficiário não tenha sido contemplado com o mesmo instituto anteriormente, seja em imóvel rural ou urbano.

A documentação necessária para realização da regularização fundiária de interesse social compreende os seguintes documentos: requerimento de qualquer um dos legitimados, dispensado caso o legitimado seja o próprio Poder Público executor; estudo socioeconômico da população a ser beneficiada pela regularização fundiária; auto de demarcação urbanística ou planta e memoriais descritivos dos imóveis a serem regularizados, devidamente georreferenciados; projeto de regularização fundiária aprovado pelo município; e decisão da autoridade

competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade, conforme a lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017).

O poder público encaminha a CRF ao Cartório de Registro de Imóveis para o registro da aquisição da propriedade. No caso de REURB-S, quando a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios são titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes por meio da legitimação fundiária, dispensando-se a desafetação do imóvel público. Em áreas da União, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) regula os procedimentos. Pessoas de baixa renda que utilizam regularmente imóvel da União para moradia até 22 de dezembro de 2016, isentas de pagamento, podem requerer a transferência gratuita da propriedade diretamente ao cartório, desde que possuam renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos e não sejam proprietárias de outro imóvel.

A regularização de núcleos urbanos informais por meio da REURB-S proporciona aos moradores, acesso a recursos econômicos antes inacessíveis.

Assim menciona Fernandes (2011, p. 6-7):

A falta de escrituras totalmente reconhecidas significa que, constantemente, os moradores de assentamentos informais são privados de os seus direitos básicos de cidadania. Em muitos casos, os moradores não têm um endereço oficial e isso faz com que seja virtualmente impossível a obtenção de crédito em lojas e bancos, o recebimento do correio, a comprovação de que são moradores da cidade, ou a exigência de mandado judicial para que a polícia entre na sua residência. (Fernandes, 2011, p. 6-7).

Após a implementação da REURB-S, os imóveis regularizados possibilitam que seus ocupantes pleiteiem financiamentos, movimentando a economia local, gerando empregos e renda. O aumento das obras de construção civil impulsiona o comércio de materiais de construção e outros setores, melhorando a qualidade de vida da população e prevenindo problemas sanitários.

Em um país marcado por desigualdades urbanísticas, a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) emerge como uma solução crucial para conferir tutela estatal aos moradores de núcleos urbanos informais. Ocupantes de imóveis à margem da regularidade formal passam a ter oportunidades antes consideradas distantes. A formalização da propriedade, resultante da REURB-S,

garante o direito à moradia e possibilita o acesso a uma série de benefícios antes inviáveis pela falta de documentação.

A inscrição no registro imobiliário, decorrente da REURB-S, transforma o imóvel em objeto jurídico dominial, pertencente ao beneficiário, impulsionando a circulação de renda e capital no núcleo urbano e na comunidade local. Isso se manifesta pela possibilidade de negociações imobiliárias, acesso a crédito, investimentos públicos e outras formas de injeção de recursos financeiros, promovendo o desenvolvimento socioeconômico e a inclusão urbana.

3.2 REURB-E - Interesse Específico

Quanto a modalidade de Interesse Específico (REURB-E), a Lei Federal n.º 13.465 (Brasil, 2017), determina que apenas serão contemplados nessa situação aqueles pertencentes a núcleos urbanos informais que tenham capacidade financeira para cobrir todas as despesas indispensáveis ao desenvolvimento do processo de REURB. Isso inclui estudos, elaboração de projetos, implantação ou adequação de infraestrutura, registros e quaisquer outras ações necessárias para a conclusão do procedimento (Buzaglo Dantas Advogados, 2023).

Assim dispõe o artigo 13, da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

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.

Pires (2025, online) descreve a REURB-E da seguinte forma:

[...] os entraves tendem a ser mais técnicos e negociais. Por envolver áreas urbanas ocupadas por classes médias ou empreendimentos com interesse econômico, a complexidade documental é maior, e a disputa por parâmetros urbanísticos costuma envolver não apenas o registrador, mas também órgãos de planejamento urbano e ambiental. Nessas hipóteses, o cartório pode exercer papel estratégico ao exigir compatibilidade mínima com os parâmetros legais, mas sem adotar uma postura de requalificação administrativa, que extrapola sua função registral (Pires, 2025).

Na REURB-E, cabe ao Distrito Federal ou ao Município, durante a aprovação dos projetos de regularização fundiária e dentro dos limites estabelecidos pela legislação de regência (Brasil, 2017, art. 38), determinar os responsáveis pelas seguintes medidas:

Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

A regularização fundiária, de interesse específico, exige aprovação formal do Poder Público Municipal. Essa aprovação baseia-se nas informações fornecidas pelos interessados e nos levantamentos realizados na área, que determinam as circunstâncias da ocupação e a viabilidade da regularização, conforme a Lei Federal 13.465/2017 (Brasil, 2017).

Assim esclarece Buzaglo (2023, online):

Por ser um procedimento complexo (assim como o de Interesse Social – REURB-E), essa modalidade deve ser aprovada por ato formal do Poder Público Municipal em que estiver situado o núcleo a ser regularizado – então, a partir das informações iniciais apresentadas pelos interessados e dos levantamentos iniciais da área, é que serão apuradas as circunstâncias da ocupação, e se será viável a realização de regularização fundiária de acordo com o disposto na Lei Federal 13.465, de 2017.

Se houver viabilidade técnica e jurídica, e a área objeto da REURB estiver dentro das exigências do Poder Público, é realizada a classificação entre as modalidades e, na sequência, a instauração do procedimento de regularização fundiária urbana.

Este processo tem como objetivo criar regras e procedimentos para que prédios, terrenos, empreendimentos diversos e etc., em áreas com características urbanas, com irregularidades por descumprimento de parâmetros urbanísticos/ambientais/registrais, possam se oficializar nos termos das leis aplicáveis, e se tornar, formalmente, estruturas reconhecidas pelo direito (Buzaglo Dantas Advogados, 2023).

Pois bem, embora os custos relativos ao planejamento, à execução e à implementação das obras essenciais na REURB-E, bem como de toda a infraestrutura necessária ao processo de regularização, devem ser arcados pelos beneficiários ou solicitantes privados, conforme previsto no artigo 33, § 1º, inciso II, da Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017), o mesmo artigo apresenta uma exceção no inciso III, permitindo que, em casos de intervenções sobre áreas públicas com relevância para o interesse público, os custos possam ser assumidos pelo Município. Nessa circunstância, a administração municipal tem a prerrogativa de arcar com as despesas de infraestrutura inicialmente e, posteriormente, realizar a cobrança dos valores despendidos diretamente dos beneficiários. Importante ressaltar que tal cobrança não se confunde com a contribuição de melhoria convencional, pois, nesse caso, o montante recuperado será limitado ao total efetivamente investido pelo Município, sem considerar a valorização do imóvel privado em decorrência das obras realizadas (VIEIRA, Anderson Henrique; CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden, 2024, p. 8).

Cabe observar que essa prática deve ser tratada como uma medida excepcional, sendo aplicada apenas em situações específicas, após análise criteriosa dos impactos sociais, urbanos e econômicos envolvidos. Este mecanismo busca equilibrar o atendimento ao interesse público com a responsabilidade fiscal, promovendo a regularização de áreas urbanas de forma eficiente e sustentável.

Existe a possibilidade de três ocasiões que levam a adoção da modalidade de REURB-E (Jusbrasil, 2023):

1. Em núcleos urbanos residenciais, cuja faixa de Renda da população seja acima de cinco salários-mínimos;
2. Em núcleos urbanos informais constituídos de edificações não residenciais, conforme o teor do art. 5, § 6º, *verbis*:
3. Em se tratando de Loteamento já Aprovado e Registrado o perímetro em cartório, caso em que a REURB-E/CRF servirá apenas para Titulação de lote eventualmente não regularizado. Vejamos o art. 21, § 2, II, Dec. nº 9.310/2018:
 § 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto: (...) II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.
 Nesse mesmo sentido é o art. 38, p.ú., do mesmo Decreto:

Art. 38 (...) Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Concluindo, a modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) desempenha um papel essencial na organização e formalização de núcleos urbanos informais que não se enquadram nos critérios de baixa renda. Regulada pela Lei Federal nº 13.465/2017 (Brasil, 2017) e pelo Decreto nº 9.310/2018 (Brasil, 2018), essa modalidade atribui aos beneficiários ou requerentes privados a responsabilidade pelo custeio das obras e infraestrutura necessárias, salvo em casos excepcionais de interesse público.

Esse processo busca não apenas regularizar áreas urbanas, mas também garantir que a ocupação do solo seja alinhada com padrões técnicos e legais, promovendo segurança jurídica, desenvolvimento urbano e a inclusão de áreas irregulares no cenário formal das cidades. Apesar das complexidades e dos desafios, a REURB-E destaca-se como uma ferramenta indispensável para o crescimento sustentável e a gestão eficiente de conflitos fundiários no Brasil.

3.3 REURB-I - Inominada

A REURB Inominada ou mista não configura uma terceira modalidade de regularização, mas sim um procedimento especial e simplificado. A Regularização Fundiária Urbana Inominada, como forma de regularização prevista na Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017), representa um importante avanço no enfrentamento da informalidade urbana no Brasil. Sua natureza flexível, por não estar vinculada previamente às categorias REURB-S (de interesse social) ou REURB-E (de interesse específico), permite ao poder público iniciar o processo de regularização mesmo quando não há, de imediato, definição clara sobre a natureza do núcleo urbano. Essa abordagem evita a paralisação de processos por questões classificatórias iniciais e demonstra um compromisso com a efetividade e celeridade na promoção do direito à moradia digna, à segurança jurídica da posse e à ordenação territorial. Ainda que demande posterior enquadramento como REURB-S

ou REURB-E, a REURB Inominada atua como um instrumento estratégico que viabiliza a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável de forma mais eficiente e pragmática.

Aplicável a situações excepcionais, em que o núcleo urbano informal já se encontra plenamente consolidado e integrado à cidade. Seu nome "inominada" decorre do fato de não estar classificada, funcionando mais como uma via procedimental alternativa.

Assim disserta Vieira, Correia e Farias (2024, p. 09) sobre o tema:

Já a REURB-I não se configura como uma terceira modalidade e sim como um rito de procedimento simplificado previsto no art. 69 da Lei Geral de REURB, voltado a núcleos urbanos alternativos com elevado grau de consolidação pelo decurso do tempo que estejam totalmente integrados à cidade. Sua principal característica é a dispensa de uma série de requisitos tendo em vista a antiguidade da ocupação e o cenário de grande consolidação, entre eles: projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, certidão de regularização fundiária e quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos (§ 2º, art. 69, Lei 13.465/2017). Ao prever todas essas dispensas, nota-se que o legislador supôs a devida urbanização/integração da área de intervenção. Justamente por isso um plano de REURB executado nas modalidades S ou E pode ter o rito de procedimento previsto no art. 69 e assim uma simplificação técnica do projeto. Note-se que mesmo áreas com altos níveis de consolidação podem não ter parcelamento registrado, motivo pelo qual, na prática diária, muitos profissionais acabam submetendo o projeto completo à apreciação da Prefeitura (ainda que a rigor não fosse necessário) e elaborando peças técnicas que subsidiem o trabalho do registrador.

Diante desse contexto, percebe-se que a REURB Inominada surge como uma solução prática e eficiente para atender demandas específicas da realidade urbana brasileira, conferindo maior agilidade aos processos de regularização e contribuindo diretamente para a efetivação dos direitos fundamentais relacionados à moradia e à segurança jurídica.

4 DA EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCESSOS E O IMPACTO NO MUNICÍPIO

A extrajudicialização, explicada neste capítulo, tem como finalidade explanar a sua eficácia na redução dos processos judiciais, além de demonstrar a autonomia adquirida para os cartórios e tabelionatos. A Presidente da Comissão Especial de Direito de Família do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, a advogada Ana Vlândia Feitosa explica que é uma medida que, em tese, vai proporcionar celeridade, desburocratização, e ampliar o acesso à Justiça, porque, quando a gente pensa nisso, especialmente depois do Código de Processo Civil de 2015 (Brasil, 2015), que prevê outras formas de solução de conflitos, fica muito claro que ter acesso à Justiça é muito mais do que ter acesso ao Judiciário propriamente dito, mas, sim, a um sistema de Justiça multiportas, incluindo as serventias cartorárias, que passam a ser um braço disso (Conjur, 2024).

Serão discutidos também os aspectos da Lei Municipal n.º 3.662/2021, que estabelece diretrizes e procedimentos para a regularização fundiária na cidade, detalhando seu papel no processo de integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico. Por fim, será analisado o impacto da aplicação da REURB no município, incluindo os avanços alcançados, como a desburocratização dos processos, a redução de litígios judiciais e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos beneficiados, com destaque para os resultados concretos nas áreas de segurança jurídica, infraestrutura e desenvolvimento social.

4.1 O procedimento extrajudicial e sua eficácia perante o sistema judiciário

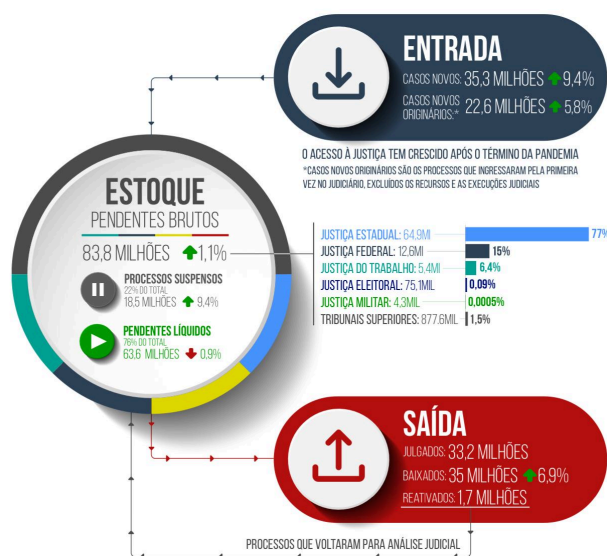
A morosidade no sistema judicial é um problema recorrente, sendo necessária a busca por alternativas que facilitem e possam diminuir consideravelmente as demandas, esta resolução pode ser dada através da aplicação da desjudicialização dos processos, o que torna o Poder Judiciário mais célere.

A sobrecarga do sistema judicial resta evidente, como bem destacado por Lamana Paiva (2009), o Brasil evidencia uma tendência crescente de desjudicialização, especialmente na solução de interesses submetidos à jurisdição

voluntária. A celeridade na resolução das pretensões é essencial para atender às demandas da sociedade moderna, consolidando-se como direito fundamental expresso no art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal, inserido pela Emenda Constitucional n.º 45/2004: "a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação."

Segundo os dados disponibilizados pelo "Relatório Justiça em Números", do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), publicado em 2024, a entrada de novos casos alcançou o maior nível da série histórica, totalizando 35,3 milhões em 2023, o que representa um aumento de 9,4% em comparação a 2022. Desse total, descontados os recursos e as execuções judiciais, 22,6 milhões foram registrados pela primeira vez na Justiça no ano de 2023.

Figura 02 - demonstrativo de entrada e saída de processos judiciais



Fonte: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024-v-28-05-2024.pdf>

Nalini (2016, online) explica que o congestionamento do sistema de Justiça é uma realidade enfrentada em diversas partes do mundo. No Brasil, entretanto, o cenário é ainda mais alarmante, com o número de processos ultrapassando a marca de 100 milhões. Esse dado reforça a percepção de que a sociedade brasileira se destaca entre as mais litigiosas do planeta.

Recentemente, investidores estrangeiros, interessados em aportar recursos no país – iniciativa considerada essencial para o fortalecimento da economia nacional –, relataram uma percepção peculiar. Segundo esses investidores, antes de visitarem o Brasil, acreditavam que o futebol fosse o esporte nacional. Contudo, ao desembarcarem em território brasileiro, tiveram a impressão de que o verdadeiro “esporte nacional” seria acionar o Poder Judiciário para a solução de qualquer tipo de controvérsia, desde violações de direitos até questões de menor relevância.

Experiências internacionais, especialmente em países com economias mais desenvolvidas, indicam que a ineficiência dos sistemas judiciais impulsionou a adoção de medidas estruturais relevantes. Nesse contexto, surgiram os mecanismos denominados *Alternative Dispute Resolutions* (ADRs), ou, em português, *Resoluções Alternativas de Litígios* (RALs). Tais estratégias visam à composição consensual dos conflitos e, em determinados contextos, são também denominadas *Composição Consensual de Conflitos* (CCCs).

Diante da crescente complexidade e diversidade das relações sociais na contemporaneidade, torna-se imperioso desenvolver respostas eficazes para os litígios dela decorrentes. Assim, o investimento em métodos alternativos e céleres de resolução de controvérsias não constitui apenas uma medida desejável – revela-se urgente.

Didier (2016, p. 103-104), discorre sobre o tema do princípio da eficiência perante o judiciário da seguinte maneira:

Efficiente é a atuação que promove os fins do processo de modo satisfatório em termos quantitativos, qualitativos e probabilísticos. Ou seja, na escolha dos meios a serem empregados para a obtenção dos fins, o órgão jurisdicional deve escolher os meios que os promovam de modo minimamente intenso (quantidade – não se pode escolher um meio que promova resultados insignificantes) e certo (probabilidade – não se pode escolher um meio de resultado duvidoso), não sendo lícita a escolha do pior dos meios para isso (qualidade – não se pode escolher um meio que produza muitos efeitos negativos paralelamente ao resultado buscado) (Didier Jr, Fredie, 2016).

Conforme a lição do estimado professor, torna-se evidente o impacto negativo causado pela ineficiência do processo nos dias de hoje. Ao analisar essa dificuldade, em conjunto com a falta de celeridade processual, conclui-se ser essencial explorar novas alternativas para solucionar esses desafios.

Outro fator que reforça a urgência na redução das demandas perante o Poder Judiciário é o aumento contínuo de sua estrutura, resultando inevitavelmente em uma elevação significativa das despesas.

Assim, ao promover o uso de alternativas inovadoras para a resolução de conflitos, projeta-se a redução da estrutura do Poder Judiciário, tornando-a mais eficiente e diminuindo os gastos anuais que a ela se vinculam.

Atualmente, o prazo médio para obtenção de uma sentença em primeira instância chega a 3 anos (Conselho Nacional De Justiça, 2024). Além disso, a possibilidade de recursos pode prolongar substancialmente o período necessário para atingir o resultado final esperado.

Um dos pilares da desjudicialização reside no direito fundamental ao acesso à Justiça. Inicialmente compreendido como sinônimo de acesso ao Poder Judiciário, o conceito de acesso à Justiça evoluiu para abranger outras formas de resolução de conflitos e de efetivação de direitos. A sobrecarga do Judiciário, evidenciada pelo grande número de processos e pela morosidade na sua tramitação, a qual demonstra a urgência na busca por alternativas eficazes.

O que se sugere, na verdade, é a diminuição da competência dos Tribunais, transferindo atividades secundárias que não estão diretamente relacionadas à sua principal função de julgar. Nesse sentido, torna-se fundamental retirar atribuições burocráticas do Poder Judiciário ou, até mesmo, estabelecer restrições ao seu acesso, como foi o caso da implementação do requisito da repercussão geral para a admissibilidade do recurso extraordinário. Paralelamente, busca-se proporcionar um acesso à justiça mais acessível e próximo ao cidadão, eliminando excessos de formalidades (Duarte, 2005)

Watanabe (p. 3, online) esclarece que:

O princípio de acesso à justiça, inscrito no n. XXXV do art. 5º, da Constituição Federal, não assegura apenas acesso formal aos órgãos judiciários, e sim um acesso qualificado que propicie aos indivíduos o acesso à ordem jurídica justa, no sentido de que cabe a todos que tenham qualquer problema jurídico, não necessariamente um conflito de interesses, uma atenção por parte do Poder Público, em especial do Poder Judiciário. Assim, cabe ao Judiciário não somente organizar os serviços que são prestados por meio de processos judiciais, como também aqueles que socorram os cidadãos de modo mais abrangente, de solução por vezes de simples problemas jurídicos, como a obtenção de documentos essenciais para o exercício da cidadania, e até mesmo de simples palavras de

orientação jurídica. Mas é, certamente, na solução dos conflitos de interesses que reside a sua função primordial, e para desempenhá-la cabe-lhe organizar não apenas os serviços processuais como também, e com grande ênfase, os serviços de solução dos conflitos pelos mecanismos alternativos à solução adjudicada por meio de sentença, em especial dos meios consensuais, isto é, da mediação e da conciliação.⁸⁰ (Watanabe, Kasuo, p. 3)

A desjudicialização surge, nesse contexto, como um instrumento relevante para reduzir o volume de processos, desobstruindo o Judiciário e auxiliando na prestação da tutela jurisdicional nas demandas que realmente necessitam da intervenção judicial.

Nesse sentido discorre Cardoso (2019, p. 59):

Desjudicializar consiste em nova modalidade de solução não jurisdicional de conflito, tratada como meio alternativo de pacificação social. Assim, a desjudicialização é mecanismo de solução de conflitos alheia ao Poder Judiciário, como forma de desafogar essa esfera do Poder, de modo que essa possa se preocupar com questões específicas e desempenhe satisfatoriamente a sua finalidade (Cardoso, Camila Caixeta, 2016).

Marques (2014) ainda explica o conceito de desjudicialização como a possibilidade de as partes resolverem seus conflitos fora do âmbito judicial, desde que sejam capazes juridicamente e que os conflitos envolvam direitos disponíveis¹⁴. Esse mecanismo busca soluções alternativas, evitando os trâmites considerados demorados dos tribunais tradicionais. A desjudicialização também implica o deslocamento de determinadas funções anteriormente atribuídas ao Poder Judiciário, reconhecidas por lei como sua competência exclusiva, para as serventias extrajudiciais, permitindo que esses órgãos realizem as atividades por meio de processos administrativos.

A organização e padronização dos serviços de conciliação, mediação e outros métodos consensuais de resolução de conflitos mostram-se como importantes instrumentos para a pacificação social. Além disso, desempenham um papel significativo na redução da judicialização, contribuindo para a diminuição do volume de processos que sobrecarregam as varas e tribunais brasileiros.

¹⁴ Direitos disponíveis referem-se àqueles que podem ser livremente exercidos ou negociados por indivíduos que possuem plena capacidade jurídica. Em geral, são aqueles direitos sobre os quais o titular tem liberdade de disposição, sem que isso afete normas obrigatórias ou princípios públicos.

Conforme destaca Fredie (Didier Jr., 2016, p. 271), a solução negocial não apenas resolve conflitos, mas também atua como um mecanismo de fortalecimento da cidadania. Isso ocorre porque as partes envolvidas assumem o papel central de "protagonistas na construção da decisão jurídica que regula suas próprias relações".

Diante deste contexto, ressalta Venosa (2007):

Muito se ganhará em tempo e desburocratização com essa nova orientação, que deve ser estendida a todas modalidades de registros públicos. É essencial que toda a matéria que não seja tipicamente judicial seja subtraída da pleora de feitos que assola o Judiciário, na busca de sua reforma. Essa nova possibilidade de retificação de registro imobiliário afinase com esse desiderato, sendo apenas o começo. Muito ainda há de ser feito nesse sentido, mormente naquilo que se entende como jurisdição voluntária, sobre a qual o saudoso Frederico Marques dizia que não era nem jurisdição, nem voluntária (Venosa, Silvio de Salvo, 2007).

A desjudicialização representa um movimento transformador no Direito Brasileiro, transferindo atividades historicamente vinculadas ao Judiciário para os chamados "particulares em colaboração", como notários e registradores. Essa mudança busca conferir eficácia ao princípio constitucional da celeridade, proporcionando instrumentos mais ágeis para atender às demandas sociais.

No contexto do registro imobiliário, Dip (2017, p. 38-39) ressalta que a certeza atribuída ao registro deve ser entendida como uma "certeza de segurança". Isso significa que ela não se trata de uma certeza gnosiológica ou de uma adesão mental plena a um conhecimento específico, mas sim da confiança subjetiva, tanto individual quanto comunitária, de que o registro preserva as situações jurídicas. Ademais, tal segurança implica que quaisquer alterações a essas situações apenas poderão ocorrer com o consentimento expresso de seus titulares registrados ou mediante processos regulares, assegurando o direito de defesa e a legitimidade do procedimento.

Conforme destaca Neris (2023), a usucapião extrajudicial é um exemplo de instrumento viável para a regularização fundiária urbana, contribuindo para a superação da informalidade e promovendo o direito à cidade. Esse procedimento administrativo oferece gratuidade de justiça, celeridade e segurança jurídica, além de desempenhar um papel fundamental na promoção da função social da propriedade.

É indispensável mencionar também relevância, que se refere ao processo desjudicializado de regularização fundiária urbana — o REURB. Como visto, regulamentado pela Lei n.º 13.465/2017 (Brasil, 2017) e pelo Decreto nº 9.310/2018 (Brasil, 2018). A legislação mencionada estabelece normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. O objetivo é incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e garantir a titulação de seus ocupantes. Esse marco legal enfatiza a importância da colaboração entre diferentes agentes, como o Município, o Registrador de Imóveis, engenheiros, arquitetos, topógrafos, ambientalistas, o Judiciário, o Ministério Público e a assistência social. Esse esforço conjunto reflete uma verdadeira abordagem multidisciplinar na busca pela regularização fundiária.

A propriedade titulada sempre foi, historicamente, algo distante para muitos brasileiros. A Constituição Federal valoriza os princípios de justiça social, bem-estar e desenvolvimento, ao garantir padrões mínimos de existência digna para todos. Nesse sentido, o direito à moradia, consagrado no artigo 6º da Constituição Federal, tornou-se um direito social, incluído pela Emenda Constitucional 26/2000 (Brasil, 2000).

Ao tratar da regularização fundiária, o objetivo maior reside na inclusão social e na formalização da situação de milhares de famílias que vivem em núcleos informais, à margem do sistema jurídico e constitucional. Esse processo deve ser realizado respeitando a necessidade de crescimento organizado, a preservação ambiental e o bem-estar coletivo.

Adicionalmente, é importante destacar que o direito à cidade, conforme a teoria de Lefebvre (2016), é um direito coletivo e difuso, de caráter indivisível, pertencente a todos os habitantes da cidade, presentes e futuros. Esse direito envolve o poder de habitar, utilizar e participar da construção de cidades mais justas, inclusivas, democráticas e sustentáveis. Não se trata apenas do direito das cidades, mas sim do direito de usufruí-las plenamente. Indo de pronto ao acesso à justiça e alcançando a função social da propriedade, bem como possibilitando o exercício da moradia digna.

4.2 Aspectos da Lei Municipal 3.662/2021

A Lei n.º 3.662, de 17 de novembro de 2021, estabelece a Política de Regularização Fundiária no Município de Capão da Canoa, com base na Lei Federal n.º 13.465/17 e no Decreto n.º 9.310/18. Ela visa regulamentar as áreas ocupadas irregularmente na cidade, permitindo a sua legalização através do programa de Regularização Fundiária, que contempla as duas modalidades já mencionadas neste projeto, as quais sejam: REURB-S (de interesse social) e REURB-E (de interesse específico).

Como apontam Bazzoli e Gomes (2021, p. 93), o ideal é que os Municípios instituíam, por meio de legislação própria, um amplo programa de regularização fundiária urbana que contemple tanto a alocação de recursos quanto a capacitação dos gestores, com vistas à efetivação do direito à cidade. Embora a Lei n.º 13.465/2017 não imponha a obrigatoriedade de uma lei municipal específica para a tramitação da REURB, a interpretação das normas que a regulamentam revela a importância de que cada município defina critérios e procedimentos adequados à sua realidade local.

Assim, o decreto municipal 3.662/2021 estabelece um processo administrativo dividido em várias etapas. Primeiro, é realizada uma consulta prévia de viabilidade, seguida pela solicitação formal de regularização por parte dos legitimados, como o poder público, beneficiários, loteadores, entre outros. Conforme se desprende do art. 3º da referida serem seguidas nos processos de Regularização Fundiária Urbana tanto na modalidade de interesse social (REURB-S) quanto na de interesse específico (REURB-E). Este artigo representa um roteiro normativo essencial, que orienta tanto o poder público quanto os particulares interessados na condução dos procedimentos de regularização, assegurando segurança jurídica, transparência e efetividade no processo.

Pois bem, insta destacar, que esta primeira etapa mencionada no artigo trata-se da consulta prévia de viabilidade de REURB, art. 4, da Lei 3.662/2021¹⁵. Em entrevista realizada com a ex-procuradora do Setor de Regularização Fundiária do Município de Capão da Canoa, Maryem Silva Kilpp, explica que essa etapa é crucial porque antes de dar início ao processo formal de regularização, é necessário verificar se a área proposta para regularização atende aos requisitos da legislação federal e municipal. A consulta é realizada pela Comissão de Regularização Fundiária, o que garante a análise prévia e permite identificar possíveis problemas antes da formalização do processo. Esta consulta tem caráter técnico e serve como base para que os passos seguintes sejam dados de forma segura e legal.

Ao passo que conforme o inciso II, do artigo 3º, trata do requerimento dos legitimados, ou seja, quem pode iniciar o processo de regularização fundiária:

- a) a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) os seus 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 que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) o Ministério Público.

No art. 8º¹⁶, a etapa de classificação da modalidade de REURB é atribuída à Secretaria Municipal de Assistência Social, que irá determinar se a regularização se encaixa como REURB-S ou REURB-E, com base na análise da renda familiar dos beneficiários. Caso o processo seja de REURB-E, essa classificação pode ser dispensada, simplificando o trâmite. A classificação correta da modalidade é importante, pois define os critérios de elegibilidade e os requisitos técnicos para o andamento do processo.

¹⁵O requerimento de instauração de procedimento de regularização fundiária deverá ser precedido de consulta prévia de viabilidade de REURB, a ser solicitada perante a Comissão de Regularização Fundiária, por meio de protocolo digital realizado junto ao setor de Habitação.

¹⁶ Recebido o processo instruído com todos os documentos estabelecidos no artigo 4º, a Comissão de Regularização Fundiária encaminhará os autos à Secretaria Municipal de Assistência Social, a qual emitirá parecer técnico acerca da classificação da modalidade de REURB requerida conforme renda familiar estabelecida no §1º do artigo 1º desta Lei.

De acordo com Rech (2016), os espaços a serem ocupados pelo zoneamento urbanístico, devem contemplar todas as classes sociais e não ser mero instrumento de especulação imobiliária.

Conforme menciona o art. 13^o¹⁷ a etapa de notificação dos titulares de domínio da área a ser regularizada, além de terceiros interessados, como confrontantes e responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal. Isso é necessário para garantir a transparência do processo, permitindo que essas partes possam se manifestar e apresentar impugnações caso considerem o processo irregular ou prejudicial.

O prazo de trinta dias para a impugnação é uma medida que assegura o direito de defesa e possibilita a regularização de conflitos. Assim como a publicação de edital de notificação (inciso VI) o qual trata-se de um procedimento adicional para garantir que todos os envolvidos, especialmente aqueles que não foram localizados ou que se recusaram a receber a notificação, sejam informados do processo, assegurando a ampla divulgação e dando a oportunidade para que qualquer impugnação possa ser formalizada. A publicação no Diário Oficial do Município é uma forma de garantir a publicidade necessária para a transparência do processo.

Nesse sentido, o Diário da República (online) explica que:

A citação constitui o ato pelo qual se dá conhecimento ao réu de que foi proposta contra ele determinada ação e este é chamado ao processo para se defender, empregando-se ainda para chamar, pela primeira vez, ao processo alguma pessoa interessada na causa (vd. n.º 1 do artigo 219.º do Código de Processo Civil (Diário Da República, online).

Havendo impugnação apresentada por qualquer uma das partes, aplica-se o procedimento do parágrafo 4º, o qual seja “Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/17.”

¹⁷ Após aprovação do projeto de regularização fundiária, ou concomitantemente à sua análise, a critério da Comissão de Regularização Fundiária, o município deverá notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

O inciso VII do art. 3º, trata da elaboração e apresentação do projeto de regularização fundiária, que deve conter todas as informações exigidas pela legislação federal, como o projeto urbanístico e a definição da infraestrutura necessária para a área. A responsabilidade pela elaboração do projeto varia conforme o tipo de área (se pública ou privada) e a modalidade de REURB, com o município podendo arcar com os custos de elaboração em casos de REURB-S ou quando houver interesse público nas áreas. Este projeto deve ser apresentado em duas vias impressas e uma mídia digital (PDF, DWG, KMZ), conforme especificado.

Após as referidas etapas, é realizado o saneamento do processo administrativo. Eventuais irregularidades são corrigidas para assegurar a conformidade legal; se não houver problemas, ele é considerado regularizado e pode seguir adiante. Em seguida, a Comissão de Regularização Fundiária realiza uma análise final, verificando se todos os requisitos foram atendidos, e emite uma recomendação sobre a aprovação ou rejeição do projeto. Por fim, a decisão definitiva cabe ao Prefeito, que oficializa o ato por meio da publicação no Diário Oficial do Município, garantindo a transparência e a publicidade do processo (Maryem Silva Kilpp).

E por fim, o inciso XII estabelece a necessidade de registro da CRF e do projeto de regularização fundiária no cartório de registro de imóveis. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) marca o encerramento da etapa administrativa do processo. Nessa fase, o Município deve apresentar uma descrição concisa do loteamento, explicando as razões que levaram à sua irregularidade e as medidas adotadas para alcançar a regularização, conforme exigido pela legislação vigente. É essencial comprovar que todas as etapas foram cumpridas e que os requisitos legais foram atendidos, razão pela qual a CRF (Certidão de Regularização Fundiária) deve estar acompanhada de todos os documentos comprobatórios, conforme entende-se através do livro REURB (2021, p. 14).

A CRF encerra a etapa administrativa. Nesta, o Município deve descrever sucintamente o loteamento, as circunstâncias que o fizeram irregular, bem como as etapas que foram cumpridas atendendo a Lei para chegar à regularização pretendida. Precisa ser demonstrado e comprovado o cumprimento destas etapas, o atendimento dos requisitos legais, motivo

pelo qual são anexados os documentos comprobatórios. Por isso, além dos itens elencados no parágrafo anterior, com a CRF devem ser anexados os documentos que demonstram que o Município cumpriu com as atribuições que lhe foram conferidas pela Lei. Deste modo, são integrantes da CRF, além do projeto de regularização aprovado, os AR que demonstram a notificação aos proprietários tabulares e demais nominados no art. 31, os editais que deram publicidade à instauração da REURB, das notificações aos ausentes, não localizados ou que recusaram o recebimento da Notificação, Edital de conclusão da REURB (art. 40) e Termo de Compromisso, se houver. Também deve ser anexo da CRF o memorial descritivo dos lotes, contendo a identificação dos ocupantes e o direito real reconhecido, a partir do exame do cumprimento dos requisitos para o reconhecimento do direito, o que pode ser feito na lista prevista no inciso VI do art. 40, acima reproduzido (REURB, 2021)

Esse registro é o ato final da regularização, garantindo que a área regularizada seja oficialmente reconhecida e registrada, proporcionando segurança jurídica aos beneficiários e ao processo.

Portanto, embora a Lei n.º 3.662/2021 traga importantes avanços no sentido de regularizar as áreas informais e proporcionar moradia digna para os cidadãos, sua aplicação bem-sucedida dependerá da capacidade do município em gerenciar a complexidade do processo e garantir que os custos não excluam os beneficiários de baixa renda.

4.3 Dos impactos no Município de Capão da Canoa

Com uma área territorial de 98.383 km², e população estimada em 66.012 habitantes, conforme dados disponibilizados pelo IBGE (2024), o Município de Capão da Canoa possui características singulares por ser, ao mesmo tempo, um dos destinos turísticos mais procurados do estado e um espaço urbano com desafios significativos em sua estrutura fundiária.

O processo de expansão urbana em Capão da Canoa levou ao surgimento de diversos bairros que compõem hoje a malha urbana do município. Entre os bairros que fazem parte da cidade, estão: Centro, Zona Nova, Arco-Íris, Jardim Beira Mar, Guarani, Parque Antártica, Capão Novo, Praia do Barco, Vale Verde, Curumim, Santa Luzia, Morada do Sol, São Jorge, São Manoel, Arroio Teixeira, Nova Guarani e Zona-Norte. Ainda que muitos desses bairros apresentem infraestrutura

consolidada, outros enfrentam sérias dificuldades devido à presença de núcleos urbanos irregulares, onde os moradores não possuem a devida regularização de seus lotes ou residências.

Assim explica a atual Procuradora do Setor de Regularização Fundiária do Município, Dra. Rafaéli Sanches Santos (ANEXO C):

De acordo com levantamento recente, o município de Capão da Canoa conta atualmente com 40 núcleos urbanos irregulares, os quais demandam ações de regularização fundiária para garantir segurança jurídica aos ocupantes e promover o ordenamento territorial (Rafaéli Sanches Santos)

Entre as áreas com maior concentração de ocupações irregulares no município, destaca-se o Balneário Capão Novo, conforme dados disponibilizados pela Secretaria de Cidadania (ANEXO C). Nesse local, há cerca de 4.220 lotes, cujos moradores não possuem escritura pública ou qualquer outro tipo de título legal que comprove a propriedade dos imóveis.

Essa situação de irregularidade fundiária provoca insegurança jurídica, impossibilita o acesso ao crédito formal e dificulta a valorização patrimonial das propriedades, o que impacta diretamente na qualidade de vida das famílias residentes.

A dimensão do problema pode ser ilustrada pelos dados fornecidos pela 2ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa (ANEXO B), que indicam a existência de 486 processos de usucapião em tramitação atualmente. O que torna esse número ainda mais alarmante é o fato de que muitos desses processos se arrastam há mais de 15 anos, sem solução definitiva.

A morosidade judicial associada à complexidade dos processos fundiários revela a urgência de políticas públicas mais eficazes e abrangentes que possam atender à população de forma mais célere e menos burocrática. A via judicial, apesar de legítima, tem se mostrado insuficiente para atender à demanda crescente por regularização, exigindo que o município adote mecanismos administrativos previstos na legislação vigente.

O Setor de Regularização tem como principal finalidade promover a legalização de imóveis, terrenos ou áreas urbanas que se encontram em situação irregular, por meio da aplicação das legislações pertinentes, como a Lei Federal nº 13.465/2017 pela Lei Municipal nº 3.662/2021, que trata da regularização fundiária urbana (Reurb). Bem como também tem em tramitação no setor processos de Usucapião e Projeto Terra que está em vigência em Capão Novo no Posto 5 e 6 (Rafaéli Sanches Santos).

Figura 03 - Levantamento topográfico Bairro São Manoel



No dia 19 de outubro de 2022, a Prefeitura Municipal, após um ano da criação da lei municipal 3.662/2021, realizou a entrega de 120 títulos de propriedade referentes ao bairro São Manoel (Prefeitura de Capão Da Canoa, online).

Essa ação representou um importante marco para a cidade, pois consolidou juridicamente a posse de dezenas de famílias que, até então, viviam em situação de insegurança fundiária.

Figura 04 - entrega de títulos do bairro São Manoel:

**Prefeitura de Capão da Canoa entrega
120 títulos de propriedade a moradores
do Bairro São Manoel**

Por Amanda Krohn | 20/10/2022



fonte: <https://expansao.co/prefeitura-de-capao-da-canoa-entrega-120-titulos-de-propriedade-a-moradores-do-bairro-sao-manoel/>

A titulação formal desses imóveis não apenas garantiu o direito à moradia legalizada para os beneficiários, como também gerou um impacto significativo na esfera judicial. Com a entrega dos títulos, mais de 100 processos de usucapião que tramitavam há mais de cinco anos foram baixados, desonerando o Judiciário e conferindo mais agilidade e eficiência na resolução de conflitos fundiários no município.

Os impactos positivos da regularização fundiária no município são múltiplos e interdependentes. No aspecto social, destaca-se a promoção da cidadania e a valorização da dignidade das famílias que passam a ter seus lares reconhecidos oficialmente. Do ponto de vista econômico, a regularização fomenta o desenvolvimento local, amplia o acesso ao crédito, valoriza os imóveis e contribui para o fortalecimento da arrecadação municipal. Já no plano urbanístico, permite a incorporação legal de áreas antes marginalizadas, viabilizando investimentos em infraestrutura, serviços públicos, saneamento e mobilidade urbana. Por fim, no aspecto jurídico, a REURB reduz significativamente a judicialização da posse e da

propriedade, tornando o processo de regularização mais eficiente e acessível à população de baixa renda.

Diante dos resultados alcançados e do potencial de transformação social e urbana que a regularização fundiária oferece, torna-se indispensável que o município de Capão da Canoa continue investindo na ampliação e institucionalização dessa política. É necessário consolidar uma estrutura técnica permanente, promover a formação de equipes multidisciplinares, elaborar diagnósticos atualizados dos núcleos urbanos informais e incentivar a participação comunitária em todas as etapas do processo. Além disso, o fortalecimento da cooperação entre os diferentes órgãos públicos, incluindo o Poder Judiciário, Ministério Público, cartórios de registro de imóveis e defensoria pública, será essencial para garantir celeridade, legitimidade e eficácia nas ações de regularização.

Portanto, a regularização fundiária urbana não pode ser vista como uma ação pontual, mas sim como uma política contínua e estratégica para a construção de uma cidade mais justa, segura, ordenada e igualitária. O caso de Capão da Canoa demonstra que, quando há vontade política, planejamento técnico e compromisso com a população, é possível transformar a realidade de milhares de pessoas, promovendo inclusão social e fortalecendo os pilares do desenvolvimento urbano sustentável.

5 CONCLUSÃO

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) emerge como um ponto crucial para o ordenamento territorial e a justiça social no Brasil, atuando de forma significativa no alívio da sobrecarga do sistema judiciário, conforme demonstrado pelo estudo de impacto no município de Capão da Canoa. O cenário de crescimento desordenado das cidades brasileiras resultou na formação de milhões de ocupações irregulares, impactando diretamente a qualidade de vida da população, que muitas vezes vive sem acesso à moradia digna, infraestrutura essencial como saneamento básico, energia elétrica e pavimentação.

Essa informalidade fundiária gera uma alta demanda de litígios no sistema judiciário, que lida com um volume expressivo de processos envolvendo a regularização de imóveis, como ações de usucapião. A burocracia excessiva e o longo decurso do prazo para resolução desses processos judiciais contribuem diretamente para a sobrecarga vultosa do Judiciário, prolongando disputas e criando barreiras adicionais para a formalização das propriedades. O "Relatório Justiça em Números" do CNJ de 2024 corrobora essa realidade, mostrando um aumento recorde na entrada de novos casos no sistema judicial brasileiro, e o prazo médio para uma sentença em primeira instância pode chegar a 3 anos. Essa morosidade é um problema recorrente que clama por alternativas.

Nesse contexto, a REURB, instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017 (Brasil, 2017), apresenta-se como um método de solução estratégico, buscando promover a segurança jurídica e a legalização das ocupações urbanas através da extrajudicialização dos processos. A extrajudicialização é vista como uma medida que proporciona celeridade, desburocratização e amplia o acesso à justiça, não se limitando ao Poder Judiciário, mas incluindo também as serventias extrajudiciais, como cartórios de registro de imóveis, que ganham autonomia para realizar atividades antes restritas ao âmbito judicial. Essa transferência de atribuições permite que o Judiciário se concentre em questões mais complexas, promovendo a razoável duração do processo, um direito fundamental previsto na Constituição

Federal. O objetivo é reduzir o volume de processos, desobstruindo o Judiciário para as demandas que realmente exigem intervenção jurisdicional.

O município de Capão da Canoa, com suas características de destino turístico e desafios urbanísticos em sua estrutura fundiária, serve como um estudo de caso relevante para demonstrar os impactos da REURB. A cidade enfrenta um problema significativo de ocupações irregulares, com moradores vivendo há anos sem títulos legais de propriedade, o que gera insegurança jurídica e limita o acesso a serviços e crédito. A dimensão desse problema é evidenciada pelos 486 processos de usucapião em tramitação na 2ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa, muitos dos quais se arrastam por mais de 15 anos sem solução definitiva. Essa morosidade judicial demonstra a insuficiência da via tradicional para lidar com a crescente demanda por regularização.

A aplicação da REURB em Capão da Canoa, regulamentada localmente pela Lei Municipal nº 3.662/2021, mostrou resultados concretos. Um exemplo notável é o projeto-piloto realizado no Bairro São Manoel, onde foi aplicada a modalidade REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), destinada à população de baixa renda. Nesse bairro, composto por sete quadras e cerca de 120 lotes ocupados irregularmente, a implementação da Regularização Fundiária Urbana resultou na entrega de 120 títulos de propriedade aos moradores em 19 de outubro de 2022. Esta ação teve um impacto direto e significativo na esfera judicial, culminando na baixa de mais de 100 processos de usucapião que tramitavam há mais de anos. Isso representou um descongestionamento real do Judiciário e demonstrou a maior agilidade e eficiência do procedimento administrativo da REURB em comparação com a via judicial.

Os benefícios da REURB em Capão da Canoa, portanto, vão além do simples alívio do sistema judicial. A regularização fundiária, facilitada pela extrajudicialização, promove a segurança jurídica para os ocupantes, a inclusão social ao garantir o direito à moradia digna e reconhecer os direitos de cidadania, o desenvolvimento econômico ao viabilizar o acesso a crédito, valorizar imóveis e impulsionar a economia local, e a melhoria urbanística ao permitir investimentos em

infraestrutura e serviços essenciais. Ao resolver questões de posse e titularidade de forma administrativa, a REURB reduz a necessidade de litígios e libera o Judiciário para outras demandas, promovendo, simultaneamente, um ambiente urbano mais justo, ordenado e sustentável.

Diante do exposto, a experiência de Capão da Canoa reforça a importância fundamental da REURB como uma política pública eficaz não apenas para regularizar a situação dominial de milhares de famílias, mas também como um instrumento poderoso para desafogar o sobrecarregado sistema judiciário brasileiro. A celeridade e a desburocratização oferecidas pelo procedimento extrajudicial da REURB contrastam positivamente com a morosidade e complexidade dos processos judiciais tradicionais, como a usucapião, tornando a regularização mais acessível e eficiente para a população, especialmente a de baixa renda. A continuidade e o aprimoramento dessa política são essenciais para enfrentar a informalidade urbana e construir cidades mais inclusivas e justas.

REFERÊNCIAS

A LEI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: antecedentes, inovações e desafios. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2024-jan-15/a-lei-da-regularizacao-fundiaria-urbana-antecedentes-inovacoes-e-desafios>>. Acesso em: 20 out. 2024.

ANDRADE, Eliana Santos Junqueira de; SILVA, Maria Laís Pereira da. Aspectos Históricos da Política Habitacional no Brasil: A Atualidade dos Relatórios do Grupo de Trabalho para a Reformulação do SFH (GTR-SFH) e do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), 1986. XI SHCU. Vitória, ES. 05 a 08 de outubro de 2010.

ARAÚJO, André Villaverde de. Cartórios extrajudiciais brasileiros como instrumentos de acesso a uma ordem jurídica justa pela extrajudicialização. Tese (Doutorado) - Universidade de Fortaleza. Programa de Doutorado em Direito Constitucional, Fortaleza, 2019.

BAZZOLI, João Aparecido; GOMES, Débora Souza Alves. Regularização fundiária urbana (Reurb): um compromisso institucional dos Municípios. In: VIEIRA, Bruno Soeiro; VIEIRA, Iracema de Lourdes Teixeira. Instrumentos urbanísticos e sua (in) efetividade. Londrina: Thoth, 2021. v. 2.

BARCELLOS, Paulo Fernando Pinto; BARCELLOS, Luiz Fernando Pinto. Planejamento urbano sob perspectiva sistêmica: considerações sobre a função social da propriedade e a preocupação ambiental. Revista da FAE, Curitiba, v. 7, n. 1, p. 129-144, jan./jun. 2004. Disponível em: <<https://revistafae.fae.edu/revistafae/article/view/439>>. Acesso em: 04 nov. 2024.

BARROSO, Ricardo Nunes Santos E Silva. Ações possessórias e as mudanças no novo código de processo civil. 2019.

BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil. São Paulo: Saraiva, 1989, v.2.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados

da reforma agrária, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2017.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 19 dez. 1979.

BRASIL. Estatuto da Cidade: Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.

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

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 13 jan. 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm>.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Regulamenta a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 16 mar. 2018. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm>. Acesso em: 5 abr. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. Acrescenta o artigo 6º na Constituição Federal para introduzir o direito social à moradia. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 fev. 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em: 5 abr. 2025.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no Governo Lula. A questão da habitação popular. Tradução. Curitiba: Base Editorial, 2015. Acesso em: 19 out. 2024.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BUZAGLO DANTAS ADVOGADOS. O que é a Reurb de Interesse Específico? Disponível em: <<https://buzaglodantas.adv.br/2023/04/05/o-que-e-a-reurb-de-interesse-especifico/>>. Acesso em: 05 abr. 2025

DIÁRIO DA REPÚBLICA. Citação edital (processo civil). Disponível em: [Diário da República](<https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/citacao-edital-processo-civil>). Acesso em: 03 maio 2025.

CARDOSO, Adauto Lucio; AZEVEDO, Organizador. Apresentação. Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras. Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: Antac, 2007. (Coleção Habitare).

CARDOSO, Camila Caixeta. As serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização. / Camila Caixeta Cardoso. – Belo Horizonte: Fundação Mineira de Educação e Cultura./ FUMEC, 2016. .

CONJUR. Extrajudicialização dá cara nova aos cartórios e reduz carga do Poder Judiciário. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2024-set-11/extrajudicializacao-da-cara-nova-aos-cartorios-e-reduz-carga-do-poder-judiciario/>>. Acesso em: 29 mar. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em Números 2024: Anuário Estatístico. Brasília, DF, 2024. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024-v-28-05-2024.pdf>>. Acesso em: 5 abr. 2025

CUNHA, m. F. F. Manual de regularização fundiária urbana - reurb. Salvador: editora juspodivm, 2019.

DIDIER JR., Fredie. Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 18. ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

DIDIER JR., Fredie. Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 18. ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 4: Direitos Reais. Acesso em: 04 nov. 2024.

DINIZ, Maria H. Manual de direito civil. Disponível em: Minha Biblioteca, (4ª edição). Editora Saraiva, 2022.

DIP, Ricardo Henry Marques. Registro de imóveis (princípios). Tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017.

DUARTE, Francisco Carlos. Direito e Justiça. XIX Conferência Nacional de Advogados aprova teses sobre Reforma da Justiça. Tribuna, 6 nov. 2005. Disponível em: <<http://www.paranaonline.com.br/canal/direito-e-justica/news/147765/?>>. Acesso em: 05 abr.. 2025.

FARIAS, Anna Cecília Guedes de. Sociedade, Economia e Revolução da Tecnologia da Informação: Dos Porquês da Sociedade em Rede em Manuel Castells à Filosofia do Digital em Cosimo Accoto. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora XYZ, 2021.

FIGUEIREDO, Sílvio. Regularização fundiária: avanços e desafios na implementação de políticas públicas. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). Regularização Fundiária. 2. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

FERNANDES, Edesio. Do código civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil. In VALENÇA, Márcio (org.) Cidade (i)legal. Rio de Janeiro, Mauad X, 2008.

FERNANDES, edésio. Regularização de assentamentos informais na américa latina. Cambrige: lincoln institute of land policy, 2011.

FERREIRA, Antônio Ricardo Paste. Regularização fundiária de interesse social – reurb-s: uma solução para problemas habitacionais que leva ao aumento da circulação de renda e capital. *Brazilian Journal of Development*, v. 7, n. 12, p. x-x, nov./dez. 2021. DOI: 10.34117/bjdv7n12-774. Recebimento dos originais: 12 nov. 2021. Aceitação para publicação: 03 dez. 2021. Disponível em: <<http://www.brazilianjournals.com/>>. Acesso em: 05 abr. 2025

GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

G1. Porto Alegre tem mais de 600 ocupações irregulares, estima promotor de Justiça. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/porto-alegre-tem-mais-de-600-ocupacoes-irregulares-estima-promotor-de-justica.ghtml>>. Acesso em: 04 nov. 2024.

GRINOVER, Ada Pellegrini. Significado social, político e jurídico da tutela dos interesses difusos. *Revista de Processo*, n. 97, janeiro-março de 2000.

HERMANY, Ricardo; VANIN, Fábio Scopel. Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27233>. Acesso em: 19 de outubro 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Capão da Canoa (RS). Disponível em: [IBGE](<<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/capao-da-canoa.html>>). Acesso em: 03 maio 2025.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. Metade dos imóveis no Brasil possui alguma irregularidade. Disponível em: <<https://www.notariado.org.br/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade/>>. Acesso em: 04 nov. 2024.

JUSBRASIL. O que é o sistema financeiro da habitação (sfh): 2015. Disponível em <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/194861188/o-que-e-o-sistema-financeiro-da-habitacao-sfh>. Acesso em: 05 abr. 2025.

JUSBRASIL. REURB: modalidades e conceitos fundamentais à luz da Lei 13.465/17 e Decreto 9.310/18. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/reurb-modalidades-e-conceitos-fundamentais-a-luz-da-lei-13465-17-e-decreto-9310-18/1764699373>>. Acesso em: 05 abr. 2025.

LAMANA PAIVA, João Pedro. Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 25 março de 2025.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2016.

LEFEBVRE, Henri, 1901-1991. O direito à cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. Título original: Le Droit à la Ville.

LOUREIRO, Antonio José Cacheado ; LOPES, Tiago Oliveira. Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei n. 13.465/2017. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5788, 7 mai. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/72429>. Acesso em: 27 out. 2024.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à Justiça. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-cm-o-forma-de-acesso-a-justica/> Acesso em 16 de março de 2025

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Relatório de Atividades. Vol. 4, 2004.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Cartilha de Regularização Fundiária Urbana. Disponível em: <https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf>. Acesso em: 20 out. 2024.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª edição. Grupo GEN, 2015.

NALINI, Renato. Coragem para ousar. Disponível em: <<https://renatonalini.wordpress.com/2015/04/10/coragem-para-ousar/>>. Acesso em: 25 março. 2025

NERIS, Lucas Gabriel Duarte; LIMA, Daniela de Freitas; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de. *Desjudicialização na regularização fundiária brasileira: aspectos da usucapião extrajudicial*. Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento, Curitiba, v. 12, n. 01, p. 155-174, jan./abr. 2023. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd/article/view/15004>>. Acesso em: 05 abr. 2025.

OLIVEIRA, Regis Fernandes de. Comentários ao Estatuto da cidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002

PIRES, Gabriel de Sousa. Cartórios e a regularização fundiária urbana: protagonistas da REURB ou meros instrumentos de registro? Consultor Jurídico, 26 mar. 2025. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2025-mar-26/cartorios-e-a-regularizacao-fundiaria-urban-a-protagonistas-da-reurb-ou-meros-instrumentos-de-registro/>>. Acesso em: 05 abr. 2025.

Prefeitura de Capão da Canoa entrega 120 títulos de propriedade a moradores do bairro São Manoel. Disponível em: <<https://expansao.co/prefeitura-de-capao-da-canoa-entrega-120-titulos-de-propriedade-a-moradores-do-bairro-sao-manoel/>>. Acesso em: 5 maio 2025.

PORTO IMAGEM. Mapa da pobreza em Porto Alegre. Disponível em: <<https://portoimagem.wordpress.com/2010/11/07/mapa-da-pobreza-em-porto-alegre/>>. Acesso em: 27 out. 2024.

RECH, A, U; RECH, A. Cidade sustentável: Direito Urbanístico e Ambiental: instrumentos de planejamento. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016.

REIS, Émilien Vilas Boas Reis; OLIVEIRA, Márcio Luís de. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. Disponível em

<https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/download/4748/4748>. Acesso em 5 de abril de 2025. Rodrigues, marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. 3. Ed. Rev. Ampl. E atual. Salvador: editora juspodivm

REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos [livro digital]. (org.). Rio de Janeiro, RJ: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021.

REVISTA DE DIREITO NOTARIAL. Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo, São Paulo, v. 6, n. 1,, Jan-Jun 2024.

SABOYA, R. Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos. 2007

.

SALEME, E. R. Direito Constitucional. 2. ed. São Paulo: Manole, 2019.

SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo (6ª edição). Editora Saraiva, 2023.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 21 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

SOTO, Hernando de. The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Kindle Edition. New York: Basic Books, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo. A nova retificação de registro imobiliário. Disponível em https://www.anoreg.org.br/site/imported_3375/. Acesso em 05 de abril 2025.

VIEIRA, Anderson Henrique; CORREIA, Arícia Fernandes; FARIAS, Talden. Regularização fundiária urbana (REURB) enquanto política de gestão de conflitos fundiários no Brasil. La regularización del suelo urbano (REURB) como política de gestión de conflictos territoriales en Brasi*. Urban land regularization (REURB) as a policy for managing land conflicts in Brasi*. Recibido: 26 de abril de 2024. Aceptado: 22 de junio de 2024. Publicado: 30 de noviembre de 2024.

WATANABE, Kasuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/download/conciliacao/nucleo/parecerdeskazuowatanabe.pdf>>. Acesso em: 15 março. 2025.

ANEXOS

ANEXO A - Lei Municipal 3.662/2021

https://drive.google.com/file/d/1-_22frqJAd2Nw3JQJXdvJgKBr3nO18tH/view?usp=drivesdk

ANEXO B - Processos de usucapião judicial em trâmite na 2° Vara Cível.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1lyuVuFj4HJIG_1HZIKMG8OIUkaQ9T3yd/edit?usp=drivesdk&ouid=107828565499033324562&rtpof=true&sd=true

ANEXO C - Documento de informações do setor de Regularização Fundiária Do Município de Capão da Canoa.

https://drive.google.com/file/d/1daQfvQtftxq6nGO_ksOjpZCDobQ5AcuF/view?usp=drive_link