

**PONTÍFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**

**PRO - REITORIA DE GRADUAÇÃO**

**ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO**

**COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO**

**NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA**

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL:** UM ESTUDO SOBRE AS MODALIDADES NA LEI Nº 13.465/17

ORIENTADO: MATHEUS HENRIQUE DA SILVA ARANTES

ORIENTADORA: Prof.ª MS. MIRIAM MOEMA DE CASTRO MACHADO RORIZ

GOIÂNIA-GO

 2025

MATHEUS HENRIQUE DA SILVA ARANTES

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL:** UM ESTUDO SOBRE AS MODALIDADES NA LEI Nº 13.465/17

Artigo Cientifico apresentando à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicações, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof. (a)

Orientadora: Prof.ª MS. Miriam Moema de Castro Machado Roriz

GOIÂNIA-GO

2025

MATHEUS HENRIQUE DA SILVA ARANTES

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL:** UM ESTUDO SOBRE AS MODALIDADES DA REURB NA LEI Nº 13.465/17

Data da Defesa: 28 de maio de 2025

Banca Examinadora

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Orientadora: Prof.ª Ms. Miriam Moema de Castro Machado Roriz  Nota

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Examinadora Convidada: Prof.ª Ms. Paula Ramos Nora de Santis Nota

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL:** UM ESTUDO SOBRE AS MODALIDADES NA LEI Nº 13.465/17

Matheus Henrique da Silva Arantes

A regularização fundiária no Brasil representou um dos principais desafios sociais e jurídicos para a efetivação do direito à moradia. Este trabalho teve como objetivo analisar os impactos e as modalidades da Reurb estabelecidas pela Lei nº 13.465/17, destacando os avanços promovidos e os obstáculos enfrentados na sua aplicação prática. Por meio de pesquisa bibliográfica e análise de casos concretos, investigaram-se os efeitos sociais, jurídicos, econômicos e ambientais da referida norma, bem como suas implicações nas áreas urbanas e rurais. A Lei nº 13.465/17 instituiu mecanismos de desburocratização e inclusão fundiária, como a legitimação de posse, a criação do direito real de laje e a distinção entre Reurb-S e Reurb-E, o que possibilitou a flexibilização dos procedimentos e a ampliação do acesso à titulação por populações vulneráveis. Constatou-se que, embora a legislação tenha promovido avanços significativos na promoção da justiça social e da segurança jurídica, sua eficácia plena depende da superação de entraves estruturais, da cooperação entre entes federativos e da adoção de políticas públicas integradas. Concluiu-se que a regularização fundiária é um instrumento essencial para o desenvolvimento urbano sustentável e para a concretização da dignidade da pessoa humana.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária; Reurb; Lei nº 13.465/17; Direito à moradia; Inclusão social.

**LAND REGULARIZATION IN BRAZIL:** A STUDY ON THE MODALITIES IN THE LAW Nº 13.465/17

***Abstract***

*Land regularization in Brazil has represented one of the main social and legal challenges to the realization of the right to housing. This study aimed to analyze the impacts and modalities of Reurb established by Law No. 13,465/17, highlighting the advances achieved and the obstacles encountered in its practical application. Through bibliographic research and case study analysis, the social, legal, economic, and environmental effects of the legislation were examined, as well as its implications in both urban and rural areas. Law No. 13,465/17 introduced mechanisms for debureaucratization and land inclusion, such as the legitimation of possession, the creation of the surface rights (right to build on another's property), and the distinction between Reurb-S and Reurb-E, which enabled procedural flexibility and broadened access to land titles for vulnerable populations. It was found that, although the law brought significant progress in promoting social justice and legal security, its full effectiveness depends on overcoming structural barriers, fostering intergovernmental cooperation, and adopting integrated public policies. The study concluded that land regularization is an essential tool for sustainable urban development and for achieving human dignity.*

***Keywords:*** *Land regularization; Reurb; Law No. 13,465/17; Right to housing; Social inclusion.*

**SÚMARIO**

1. **Introdução7**
2. **Contextualização histórica e jurídica da regularização fundiária no Brasil8**
3. **Impactos da Lei nº 13.465/201712**
4. **Aplicabilidade nas áreas urbanas e rurais14**
   1. Dos Legitimados para Requerer a Reurb15
   2. Reurb-S17
   3. Reurb-E18
   4. Reurb Inominada19
5. **Estudos de Caso21**
   1. Análise de casos práticos de regularização fundiária no Brasil21
6. **Conclusão23**
7. **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS24**
8. **INTRODUÇÃO**

A regularização fundiária no Brasil é um tema de grande relevância social e jurídica, pois está diretamente ligada ao direito à moradia e ao desenvolvimento urbano e rural. Durante décadas, milhões de brasileiros ocuparam terras sem a devida formalização, o que gerou inúmeros problemas, como a falta de infraestrutura, insegurança jurídica e dificuldades para o acesso a serviços públicos essenciais. Nesse contexto, a criação de mecanismos legais que possibilitem a legalização dessas áreas tornou-se fundamental para garantir dignidade e estabilidade à população.

A Lei nº 13.465/2017 representou um avanço significativo na regulamentação da posse e propriedade de imóveis irregulares. Com a criação do conceito de Regularização Fundiária Urbana (REURB), a legislação facilitou a legalização de ocupações consolidadas, diferenciando entre a REURB-S (para populações de baixa renda) e a REURB-E (é um conceito para exclusão). Além disso, trouxe mudanças na burocracia para a obtenção de títulos de propriedade, permitindo um processo mais ágil e acessível.

Mais do que uma questão documental, a regularização fundiária impacta diretamente na economia e na qualidade de vida dos cidadãos. A formalização das propriedades possibilita a valorização dos imóveis, facilita o acesso ao crédito imobiliário e incentiva investimentos em infraestrutura e serviços básicos. No entanto, apesar dos avanços, a implementação da lei ainda enfrenta desafios, como a resistência de setores econômicos, dificuldades administrativas nos municípios e a necessidade de maior suporte técnico e jurídico para a sua efetivação.

Este artigo tem como objetivo analisar as aplicações das modalidades da Lei nº 13.465/17, discutindo seus avanços, desafios e perspectivas no contexto da regularização fundiária no Brasil. Para isso, serão abordados aspectos históricos, jurídicos e sociais, buscando compreender como essa legislação pode contribuir para a garantia do direito à moradia e para a organização territorial do país.

1. **Contextualização histórica e jurídica da regularização fundiária no Brasil**

Desde os primeiros anos da colonização portuguesa, a posse e o uso da terra no Brasil sempre foram marcados por conflitos, desigualdade e falta de segurança jurídica. O sistema de sesmarias, instituído pela Coroa Portuguesa em 1375 e aplicado no Brasil a partir de 1530, foi um marco importante no Brasil Colonial. Segundo Pedroso (2022), "Primeiro veio o sistema das sesmarias, que marcou o Brasil Colonial (1530-1822), com o acesso de terras submetido a concessões da Coroa, para incentivar a produção agrícola no novo território."

Consistia em um sistema de distribuição de terras pela Coroa Portuguesa para estimular o povoamento e a produção agrícola. As terras eram concedidas a particulares “sesmeiros” com a obrigação de cultivá-las, sob pena de retomada pelo governo. Esse modelo favoreceu a formação de latifúndios e restringiu o acesso à terra para camadas mais pobres, concedia grandes extensões de terra a particulares, sem uma efetiva distribuição equitativa, o que favoreceu a concentração fundiária e a exclusão de parcela significativa da população. Nesse contexto, é importante observar que:

No Brasil, os sesmeiros e posseiros realizavam a apropriação de terras aproveitando de brechas legais que não definiam bem o critério de posse das terras. Depois da independência, alguns projetos de lei tentaram regulamentar essa questão dando critérios mais claros sobre a questão. No entanto, somente em 1850, a chamada Lei 601 ou Lei de Terras, de 1850, apresentou novos critérios com relação aos direitos e deveres dos proprietários de terra.

*(BRASIL ESCOLA, 2020)*

Com a independência do Brasil em 1822, o regime de sesmarias foi extinto e, posteriormente, em 1850, a Lei de Terras nº 601/1850 foi promulgada, estabelecendo a compra como o único meio de aquisição legal de terras públicas, extinguido o meio de posse por mera ocupação. No entanto, muitas terras devolutas foram ocupadas de foram ilegais, gerando conflitos fiduciários. Esse marco histórico também consolidou a desigualdade fundiária, dificultando o acesso dos menos favorecidos à propriedade e contribuindo para a proliferação de ocupações informais, as quais perduram até os dias atuais.

Matuszewski Destaca que:

Em 1850, foi editada a primeira lei de terras, a Lei n. 601, que deu um grande passo na regulamentação territorial brasileira (podemos dizer que foi a primeira lei sobre regularização fundiária no Brasil), discriminando os bens do domínio público e do domínio particular, confirmando assim as sesmarias anteriormente outorgadas e as posses até ali exercidas. Dispunham os artigos 3º e 4º da Lei n. 601:

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas [sic] a algum uso público [sic] nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio [sic] particular por qualquer titulo [sic] legitimo [sic], nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso [sic] por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apezar [sic] de incursas em comisso [sic], forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas [sic] por posses, que, apezar [sic] de não se fundarem em titulo [sic] legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios [sic] de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário [sic], ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação [sic] primaria [sic], ou havidas do primeiro ocupante [sic], que se acharem cultivadas, ou com principio [sic] de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes: [...]. (Matuszewski, 2020)

No século XX, com o acelerado crescimento urbano e o fenômeno da migração rural-urbana, surgiram novos desafios relacionados à regularização fundiária gerando inúmeros assentamentos informais, como favelas e loteamentos irregulares. Nesse contexto, foi sancionada a Lei nº 6.766/1979, que estabeleceu normas sobre o parcelamento do solo urbano. Essa legislação disciplinou sobre os loteamentos e desmembramentos, estabelecendo critérios para a criação de novos espaços urbanos e garantindo requisitos mínimos de infraestrutura, como vias de circulação, abastecimento de água, rede de esgoto e áreas públicas.

Nos termos do § 5º do artigo 2º da referida lei, a infraestrutura básica dos parcelamentos é composta por equipamentos urbanos indispensáveis à adequada urbanização, quais sejam: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, além das vias de circulação. Ademais, o § 6º do mesmo artigo contempla uma previsão específica para os parcelamentos localizados em Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS), os quais, mesmo voltados à população de baixa renda, devem observar requisitos mínimos de infraestrutura. Nesses casos, exige-se, no mínimo, a existência de vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica domiciliar.

Para melhor compreensão do conteúdo legal mencionado, transcrevem-se a seguir os §§ 5º e 6º do artigo 2º da Lei nº 6.766/1979, os quais detalham os elementos que compõem a infraestrutura básica exigida nos parcelamentos urbanos, incluindo aqueles situados em Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS):

§ 5o A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [(Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm#art55) [(Vigência)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm#art59)

§ 6o A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: [(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)

I - vias de circulação;         [(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)

II - escoamento das águas pluviais;[(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)

III - rede para o abastecimento de água potável; e [(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm#art3)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (BRASIL, 1979)

Foi então com a Constituição Federal de 1988 que a regularização fundiária ganhou um contorno mais robusto, em seu artigo 6º, reconheceu o direito à moradia como um direito social, sendo esse um avanço significativo no reconhecimento da terra como um bem essencial à dignidade da pessoa humana. A partir disso, o Estado passou a adotar políticas públicas com o intuito de reduzir as desigualdades fundiárias no país, que historicamente foram marcadas por uma distribuição desigual da terra. Contudo, a falta de uma legislação clara e unificada, e as dificuldades na aplicação dessas normas, ainda eram obstáculos significativos para a plena realização do direito à moradia para grande parte da população brasileira.

O direito à moradia é reconhecido como um direito fundamental pela Constituição Federal de 1988, tendo sido expressamente incluído no rol dos direitos sociais após a Emenda Constitucional nº 90, de 2015, conforme disposto no artigo 6º da Carta Magna:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) (BRASIL, 2000).

O grande marco recente nesse contexto é a Lei nº 13.465/2017, que trouxe um novo paradigma para a regularização fundiária urbana e rural. Essa legislação estabeleceu instrumentos mais eficazes para a concessão de títulos de propriedade, desburocratizando procedimentos e conferindo maior celeridade aos processos de legitimação de posse. A lei diferencia as modalidades de Regularização Fundiária Urbana (REURB), subdividida em REURB-S (regularização fundiária de interesse social) e REURB-E (regularização fundiária de interesse específico), o que permite uma abordagem mais adequada às diferentes realidades encontradas no território nacional. Simplificando e acelerando o processo de regularização, pois, o poder público e travado, sendo assim inerte, essa lei federal veio com um impulso para, acelerara o meio de regularização.

Dessa forma, a evolução da regularização fundiária no Brasil reflete a tentativa do Estado de enfrentar os desafios históricos e estruturais relacionados ao acesso à terra. Assim, o aprimoramento das medidas (como a lei nº 13.465/17) existentes e o fortalecimento dos mecanismos de fiscalização e implementação das leis tornam-se fundamentais para garantir o direito à moradia e a segurança jurídica da população brasileira.

Em suma, a regularização fundiária no Brasil é um processo de grande importância para garantir o direito à moradia digna e a inclusão social, sendo fundamental para o ordenamento urbano e para o desenvolvimento sustentável. "A moradia é um dos elementos essenciais para a realização do ser humano e para a concretização da dignidade da pessoa humana. Sem ela, a pessoa se vê exposta a inúmeros outros riscos, inclusive à própria sobrevivência" (FACHIN, 2006, p. 132).

1. **IMPACTOS DA LEI Nº 13.465/2017**

A Lei nº 13.465/2017 trouxe mudanças significativas para a regularização fundiária no Brasil, impactando diretamente a vida de milhares de famílias, a administração pública e o mercado imobiliário. Com a simplificação dos procedimentos e a ampliação do acesso à titulação, essa legislação representou um importante avanço social e jurídico.

1. Social e jurídico

O primeiro e mais evidente impacto foi social. Milhares de famílias que antes viviam em situação de insegurança jurídica passaram a ter acesso à regularização de seus imóveis. “Isso significa que muitas pessoas finalmente conseguiram o título de propriedade de suas moradias, garantindo o direito à moradia digna e estável. O artigo 11 da referida lei estabelece critérios para a concessão de legitimação fundiária, possibilitando a regularização de imóveis ocupados irregularmente há anos.” (BRASIL,2017)

Além disso, a regularização fundiária também trouxe mais cidadania para essas pessoas. Com o reconhecimento da propriedade, muitas famílias passaram a ter acesso a serviços públicos, como saneamento, energia elétrica e abastecimento de água, já que a regularização desses territórios abriu caminho para investimentos em infraestrutura.

Outro ponto importante foi a redução de conflitos fundiários. Com a titulação, muitas disputas relacionadas à posse de terras foram resolvidas, trazendo mais paz social e evitando despejos arbitrários.

No aspecto jurídico, a Lei nº 13.465/2017 trouxe mais segurança para quem ocupa terrenos de forma irregular há anos. Com a criação da REURB (Regularização Fundiária Urbana), prevista no artigo 9º da lei, o processo de legalização ficou mais claro e acessível.

A inclusão de mecanismos como a legitimação fundiária (artigo 23) e a legitimação de posse (artigo 25) foi um marco. Esses instrumentos permitiram que moradores obtivessem o reconhecimento formal de suas propriedades, mesmo sem documentos antigos ou complexos. Isso garantiu mais estabilidade jurídica, diminuindo o risco de remoções e dando aos cidadãos a possibilidade de registrar seus imóveis de forma legal.

Ademais, a descentralização do processo, com maior autonomia para os municípios conduzirem a regularização, tornou o processo mais ágil. Antes, era necessário acionar diversos órgãos, o que tornava a regularização lenta e burocrática. Agora, as prefeituras têm mais poder para resolver essas questões localmente, conforme prevê o artigo 12 da Lei nº 13.465/2017.

2. Econômico

Outro impacto importante foi no campo econômico. Com a regularização, os imóveis passaram a ter valor de mercado, permitindo que seus proprietários utilizassem a casa como garantia para financiamentos e crédito imobiliário. Além disso, a formalização desses territórios gerou uma valorização imobiliária, aumentando o patrimônio das famílias beneficiadas.

Outro aspecto econômico relevante foi o incentivo ao desenvolvimento urbano. Com a regularização, as prefeituras passaram a arrecadar mais impostos, como o IPTU, o que possibilitou a ampliação de investimentos em infraestrutura e serviços públicos. Doutrinadores como Hely Lopes Meirelles ressaltam a importância da arrecadação fiscal para a expansão dos serviços essenciais nos municípios.

1. Implementação do Direito de Laje

A inclusão do direito de laje foi uma inovação significativa, permitindo o reconhecimento autônomo de unidades habitacionais construídas em pavimentos sobrepostos, prática comum em comunidades carentes. Assim, imóveis construídos em "puxadinhos" ou lajes podem obter registro próprio, conferindo segurança jurídica aos ocupantes. No entanto, ainda persistem desafios em relação à aplicação desse direito, especialmente no que tange à delimitação de responsabilidades entre os proprietários das diferentes unidades e à necessidade de regulamentação mais clara.

Conforme aponta Paola Macedo, a ausência de critérios uniformes pode gerar insegurança jurídica e dificultar a efetivação plena desse instituto.

Melhor seria que o direito de laje fosse regulado somente no âmbito das Reurbs previstas na Lei 13.465/2017, sem necessidade de criação de título específico no corpo do CC. Isso evitaria interpretações equivocadas de empreendedores imobiliários, que podem antever no direito de laje a falsa saída para a realização de negócios jurídicos indiretos que visem a burla das normas cogentes da incorporação imobiliária, regulada pela Lei 4.591/64. Dizendo de outro modo, o direito real de laje, embora instituto de direito comum, tem a nítida função de viabilizar a regularização de construções de moradia erigidas por população de baixa renda sobre imóveis alheios, e não de proporcionar a empresários a possibilidade de lançar empreendimentos de unidades autônomas sobrepostas ao largo e à margem da Lei 4.591/64 e dos arts. 1.331 e seguintes do CC. (Macedo, 2024, s.p.)

Dessa forma, observa-se que a preocupação levantada pela autora é extremamente pertinente, pois evidencia a necessidade de se preservar a finalidade social do direito de laje, evitando que esse instituto seja desvirtuado para fins meramente comerciais. Ao restringir sua aplicação, preferencialmente, ao âmbito da regularização fundiária, garante-se maior segurança jurídica e impede-se que empreendedores utilizem a laje como meio de fraudar a legislação específica da incorporação imobiliária, comprometendo, assim, a função social da propriedade e a proteção das normas urbanísticas.

1. **APLICABILIDADE NAS ÁREAS URBANAS E RURAIS.**

A priori a aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 nas áreas urbanas e rurais, por meio das subdivisões REURB-S e REURB-E, é um marco importante para o processo de regularização fundiária no Brasil. A implementação eficaz dessas modalidades exige uma abordagem integrada, que envolva os diferentes níveis de governo e que considere as realidades locais, a complexidade da dinâmica fundiária e as necessidades específicas das populações beneficiadas. Quando bem aplicada, a regularização fundiária pode contribuir para a pacificação social, a inclusão econômica e o fortalecimento da cidadania, promovendo um desenvolvimento urbano e rural mais justo e sustentável.

Embora a Lei nº 13.465/17 tenha introduzido inovações significativas, especialmente no âmbito da regularização fundiária, a Lei nº 6.766/79 continua sendo a base legal para a definição das condições mínimas para a criação de lotes urbanos. Dentre os requisitos essenciais previstos, destacam-se a obrigatoriedade de infraestrutura básica, como vias de circulação, sistema de drenagem, abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário e fornecimento de energia elétrica. Ademais, a legislação impõe critérios para a dimensão mínima dos lotes e para a destinação de áreas públicas, assegurando a funcionalidade dos empreendimentos e prevenindo a formação de assentamentos irregulares.

Com a edição da Lei nº 13.465/17, foram introduzidas modalidades específicas para a regularização fundiária, diferenciando-se entre REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico). Essas novas categorizações buscam atender tanto comunidades de baixa renda quanto empreendimentos privados, promovendo maior segurança jurídica e integração ao tecido urbano formal. No entanto, mesmo com essas mudanças, a Lei nº 6.766/79 continua exercendo papel crucial ao disciplinar os parâmetros gerais do parcelamento urbano, garantindo que qualquer intervenção atenda aos princípios básicos do planejamento urbano e às normas ambientais.

Portanto, a permanência da Lei nº 6.766/79 como fundamento normativo reflete sua relevância para a estruturação das cidades brasileiras. Mesmo com a evolução legislativa e a busca por soluções inovadoras, suas disposições continuam sendo essenciais para assegurar que novos parcelamentos atendam a condições mínimas de infraestrutura e sustentabilidade, contribuindo para um desenvolvimento urbano ordenado e harmonioso.

**4.1. Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

Conforme dispõe o artigo 14 da Lei nº 13.465/2017, diversos interessados possuem legitimidade para requerer a regularização fundiária, sendo-lhes conferida a prerrogativa de dar início e conduzir todas as etapas necessárias à formalização do processo. Isso inclui, além da formulação do pedido, a apresentação da documentação pertinente e a adoção de providências voltadas à efetivação da regularização. Entre essas medidas, destaca-se a solicitação do registro do núcleo urbano informal junto ao cartório de Registro de Imóveis competente, garantindo, assim, a segurança jurídica da posse e viabilizando a conversão em direito real de propriedade. Esse procedimento é essencial para que a titulação produza os efeitos legais desejados, assegurando aos ocupantes o pleno exercício de seus direitos sobre o imóvel regularizado.

Diante da importância da regularização fundiária como mecanismo de promoção da segurança jurídica e do direito à moradia, faz-se necessário compreender quais sujeitos possuem legitimidade para requerer esse processo. Nesse sentido, a Lei nº 13.465/2017 dispõe expressamente:

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - 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;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal. (BRASIL,2017).

A legislação estabelece critérios claros para definir quem pode iniciar e conduzir os procedimentos administrativos e registrais, garantindo que a regularização atenda ao interesse social e urbanístico. além de assegurar que os responsáveis pela ocupação ou loteamento irregular não se isentem de suas obrigações legais, sejam elas de natureza administrativa, civil ou criminal.

**4.2. Reurb-S**

A REURB-S é destinada a atender as áreas urbanas ocupadas predominantemente por populações de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. Essas áreas urbanas, muitas vezes caracterizadas por favelas ou loteamentos irregulares, apresentam uma realidade complexa de ocupação desordenada, marcada por falhas na infraestrutura básica e na prestação de serviços públicos. Tais ocupações surgem como reflexo da pressão populacional nas grandes cidades e da falta de políticas públicas eficientes de urbanização. “Neste caso, pequenos comércios ou serviços também serão regularizados. Haverá isenção das custas e emolumentos municipais, bem assim, o primeiro registro será gratuito junto ao Cartório de Registro de Imóveis.” (Afonso, 2020, p. 22)

A REURB-S, ao se focar em regularizar essas áreas, oferece uma oportunidade de garantir a estabilidade fundiária para milhares de famílias que, apesar de residirem de forma contínua por muitos anos, ainda não possuem um título de propriedade formal, desta forma possibilitando a titulação dos imóveis e o acesso à infraestrutura básica. A principal característica da Reurb-S é que o poder público assume um papel ativo na regularização, podendo dispensar algumas exigências urbanísticas e ambientais que dificultariam a titulação dessas áreas. Além disso, os beneficiários não arcam com os custos do procedimento, pois ele é custeado pelo Estado ou por programas específicos de regularização.

No Decreto nº 9.310/2018, que regulamenta os critérios e procedimentos da Lei nº 13.465/2017 no que se refere à Regularização Fundiária Urbana (REURB), estabelece-se, em seu artigo 6º, parágrafo único, o limite de renda familiar para a concessão dos benefícios da REURB-S. Esse dispositivo define que a renda máxima dos beneficiários não pode ultrapassar cinco salários mínimos, servindo como parâmetro para que o município identifique os núcleos urbanos passíveis de regularização nessa modalidade e viabilize a concessão de isenções. Dessa forma, a norma assegura que as medidas de regularização fundiária sejam direcionadas às populações de baixa renda.

Vejamos;

Art. 6 º Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quíntuplo do salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2018, art. 6º).

Todavia, os Municípios não devem se restringir exclusivamente ao critério estabelecido pelo decreto federal, uma vez que as disparidades regionais são expressivas. O que se enquadra como baixa renda em determinada localidade pode não ter a mesma classificação em outra. Para identificar corretamente o nível socioeconômico dos ocupantes, é imprescindível analisar não apenas a renda familiar, mas também a localização do núcleo habitacional, o padrão das moradias, a estrutura e o tamanho das famílias, a estabilidade ou formalidade do vínculo empregatício, além da demanda por serviços públicos naquela região. Na ausência de uma legislação municipal que defina as características da população de baixa renda, cabe ao Município adotar critérios pautados na razoabilidade, impessoalidade e equidade para determinar a modalidade de Reurb, sempre observando o limite máximo previsto na legislação federal. A Reurb-S deve ser direcionada à proteção das famílias em situação de vulnerabilidade social, sem que seu uso favoreça indevidamente aqueles que não necessitam do benefício. (Pedroso, 2022).

**5.3. Reurb-E**

Em contraste, processo de regularização destinado a núcleos urbanos informais ocupados por grupos que não se enquadram na situação prevista na modalidade Social. Nessa hipótese, aplica-se a regularização a núcleos urbanos informais habitados por pessoas que não pertencem à categoria de baixa renda. Nessa situação, os custos das obras de infraestrutura e eventuais medidas de compensação ambiental serão de responsabilidade dos beneficiários ou dos proprietários do parcelamento.  “na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e” (BRASIL, 2017, Artigo 33, § 1º, II)

Em termos práticos, a Reurb-E determina que todas as despesas envolvidas no processo de regularização – incluindo elaboração do projeto, planejamento urbanístico, documentos técnicos, estudos de viabilidade, memoriais, certidões imobiliárias e notificações obrigatórias – assim como obras de infraestrutura, compensações ambientais e ajustes urbanísticos, deverão ser custeadas pelos beneficiários ou solicitantes do setor privado.

Nas áreas públicas caso houver interesse público do município, previsto no inciso III da Lei nº 13.465/2017 representa uma flexibilização importante na REURB-E, especialmente quando aplicada a áreas públicas. Esse dispositivo estabelece que, caso haja interesse público na regularização, o próprio Município poderá arcar inicialmente com os custos da elaboração do projeto e da infraestrutura essencial, cobrando posteriormente dos beneficiários os valores desembolsados. (BRASIL. ARTIGO 33, § 1º, III,2017)

Então, pode-se entender que, com o surgimento da Regularização Fundiária de Interesse Específico, tornou-se possível formalizar diversos tipos de ocupações, como condomínios residenciais, edifícios de apartamentos, loteamentos abertos ou de acesso controlado, além de outros núcleos habitacionais que não se enquadram na categoria de baixa renda.

**4.4. Reurb inominada**

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) inominada, prevista no artigo 69 da Lei nº 13.465/2017, configura-se como um mecanismo específico para a regularização de parcelamentos implantados antes da vigência da Lei nº 6.766/1979, que estabeleceu normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano no Brasil. A criação dessa modalidade teve como objetivo viabilizar a titulação de áreas consolidadas que, embora integradas ao espaço urbano, não possuíam conformidade formal com as normas urbanísticas e registrais vigentes à época de sua ocupação.

Diferentemente das demais modalidades de Reurb, a Reurb Inominada apresenta requisitos mais simplificados, refletindo a necessidade de adaptar a regularização à realidade dos parcelamentos constituídos antes da regulamentação do parcelamento do solo. Nesse sentido, a norma dispensa uma série de exigências administrativas e técnicas que são usuais nos procedimentos de regularização fundiária, facilitando o reconhecimento da posse e posterior titulação da propriedade aos ocupantes.

Outro aspecto fundamental da Reurb Inominada é a desnecessidade de apresentação de certidão de regularização fundiária (CRF), aprovação de projeto urbanístico, estudo técnico ambiental, licenças, alvarás ou demais manifestações de órgãos públicos. Essa flexibilização normativa permite que a regularização ocorra sem entraves burocráticos que poderiam inviabilizar a formalização de ocupações já consolidadas e plenamente inseridas na malha urbana.

Ao dispensar tais requisitos, a Reurb Inominada cumpre um papel essencial ao garantir a segurança jurídica a núcleos urbanos historicamente excluídos do ordenamento formal, viabilizando o registro da propriedade e a integração definitiva dessas áreas ao município. Dessa forma, o procedimento representa um avanço significativo no processo de regularização fundiária no Brasil, ao oferecer um meio viável e célere para a titulação de ocupações preexistentes, conferindo dignidade aos seus moradores e estabilidade jurídica ao território urbano.

Conforme Pedroso destaca;

Atualmente prevista no art. 69 da Lei 13.465/2017, a Reurb-Inominada serve aos núcleos urbanos informais implantados antes de 19 de dezembro de 1979 e integrados à cidade. Esses assentamentos poderão ser regularizados, de forma simples e célere, mediante a apresentação de requerimento do interessado diretamente ao Registro de Imóveis, acompanhado de: (i) planta da área a ser regularizada, com descrição do perímetro total, lotes, quadras, áreas públicas, espaços livres, logradouros (sem necessidade de georreferenciamento); (ii) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), sendo dispensada se o responsável for servidor público; (iii) documento expedido pelo Município atestando que o parcelamento é anterior a 1979 e está integrado à cidade (art. 69 da Lei n° 13.465/17).

Nesse caso, não há necessidade de projeto de regularização, estudos técnicos, CRF, licenças, aprovações ou alvarás (art. 69, § 2°, da Lei 13.465/2017), podendo também sua regularização ser realizada por trechos ou etapas (art. 87, § 3°, do Decreto n° 9.310/18). (PEDROSO,2022)

1. **ESTUDOS DE CASO**

Por fim, a análise de casos práticos de regularização fundiária no Brasil permite compreender, de maneira concreta, os desafios e os impactos da aplicação dos instrumentos normativos previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018. A observação de experiências reais possibilita avaliar a eficácia das medidas adotadas, bem como identificar eventuais entraves burocráticos, institucionais e sociais que possam comprometer a efetividade dos processos de regularização.

Dessa forma, serão apresentados dois estudos de caso que ilustram distintas abordagens para a regularização fundiária em contextos diversos, destacando tanto os avanços proporcionados pela legislação quanto as dificuldades enfrentadas na implementação dessas políticas públicas. Essas análises contribuem para uma reflexão crítica sobre a aplicabilidade da norma, evidenciando a importância da articulação entre os entes públicos e a participação da comunidade no êxito das ações voltadas à formalização das áreas ocupadas.

**5.1 Análise de casos práticos de regularização fundiária no Brasil**

1º caso

No caso julgado pelo STJ, moradores do Residencial Pátio Andaluz, em Aparecida de Goiânia/GO, impetraram mandado de segurança contra decreto municipal que atribuía a titularidade dos imóveis ao responsável pelo loteamento irregular, e não aos ocupantes. Embora tenham obtido liminar favorável em primeira instância, esta foi revogada pelo Tribunal de Justiça local, decisão mantida pelo STJ. A Corte Superior não conheceu do recurso especial por ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido (Súmulas 283 e 284 do STF) e por se tratar de decisão liminar (Súmula 735 do STF). Ademais, reafirmou-se que, conforme a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, a aquisição da propriedade no âmbito da Reurb exige prova de quitação das obrigações contratuais por parte dos ocupantes.

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. LOTEAMENTO. PROPRIEDADE. QUITAÇÃO DO VALOR. NECESSIDADE. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. AUSÊNCIA. LIMINAR INDEFERIDA. DECRETO MUNICIPAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 283 E 284, AMBAS DO STF. I - Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Município de Aparecida de Goiânia contra a decisão que, nos autos do mandado de segurança impetrado contra o Prefeito do mesmo município, concedeu, em parte, a medida liminar postulada pelos impetrantes para determinar a suspensão dos efeitos do art . 9º do Decreto municipal n. 283/2021 que concede a propriedade das unidades habitacionais do Residencial Pátio Andaluz em detrimento do direito líquido e certo dos possuidores do imóvel, ao responsável pelo loteamento irregular. II - No Tribunal a quo, a decisão foi reformada para revogar a medida liminar concedida. Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial . III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, se as razões recursais apresentadas pelo recorrente estão dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido não é possível conhecer do recurso especial, por aplicação dos óbices das Súmulas n. 283 e 284, ambas do STF. IV - O acórdão recorrido se originou de decisão liminar deferida em primeira instância, porém revogada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Em razão da natureza instável de decisão desse jaez, incide, por analogia, o entendimento, segundo o qual "não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar" (enunciado n . 735 da Súmula do STF). A propósito: (AgInt no AREsp n. 1.447 .307/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 9/9/2019, AgInt no AREsp 1.307.603/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 29/10/2018 e REsp n. 1 .701.603/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017). V - O Tribunal de origem adotou o fundamento de que o instrumento negocial particular é título hábil para a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto de Reurb apenas quando acompanhado da prova de quitação das obrigações por parte dos adquirentes. VI - Tal interpretação da Lei n . 13.465/2017 está em consonância com o Decreto n. 9.310/2018, que regulamentou o texto legal, nos seguintes termos: "Art . 50. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas. Parágrafo único. Nas hipóteses de ter sido celebrado compromisso de compra e venda, contrato de a cessão ou promessa de cessão, este será título hábil para a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto de Reurb quando acompanhado da prova de quitação das obrigações do adquirente e será registrado nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes resultantes da regularização fundiária ."VII - Tais fundamentos são suficientes para manter o acórdão recorrido e atraem a incidência, por analogia, dos óbices contidos nos enunciados n. 283 e 284, ambos da Súmula do STF.VIII - Agravo interno improvido.

STJ - AgInt no AREsp: 2207722 GO 2022/0287666-3, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 13/03/2023, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/03/2023)

2º caso

Em recente decisão, o TJ-SP reconheceu o direito à posse fundiária de um morador do Loteamento Nova Cascata, no Município de Araras, que comprovou, por meio de contrato de compra e venda, testemunhas e fotografias, ser possuidor do lote desde 2013, antes da aquisição do loteamento por empresa privada. O Município tratou equivocadamente o caso como REURB-S, quando se tratava de REURB-E, o que implicava o reconhecimento da posse como direito legítimo. A sentença que garantiu esse direito foi mantida em grau recursal, e os recursos do ente público foram desprovidos.

APELAÇÃO – MUNICÍPIO DE ARARAS - Ação De Obrigação De Fazer Com Pedido Alternativo De Danos Materiais – Loteamento Nova Cascata - Legitimação da posse – REURB - Documentos e testemunho que comprovam que o autor era possuidor do lote descrito na inicial desde 2013, havendo compromisso de compra e venda do lote e fotografias da plantação cultivada sobre ele, anteriores à aquisição do loteamento pela empresa – Município que se equivocou acerca da condição do autor, sendo de rigor o reconhecimento do seu direito à posse fundiária, pois se trata de REURB-E e não S, como quer fazer crer a Apelante – Manutenção da r. Sentença – Recursos desprovidos.

(TJ-SP - Apelação Cível: 1003029-58.2022 .8.26.0038 Araras, Relator.: Mônica Serrano, Data de Julgamento: 11/03/2024, 7ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 13/03/2024)

1. **Conclusão**

A presente pesquisa permitiu uma análise acerca da regularização fundiária no Brasil, com especial enfoque na Lei nº 13.465/17 e suas modalidades. Ao longo do estudo, verificou-se que a referida legislação representou um marco normativo relevante, conferindo maior segurança jurídica e promovendo a inclusão social de milhões de brasileiros que residem em assentamentos irregulares.

Observou-se que a flexibilização de procedimentos administrativos e a desburocratização do processo de titulação trouxeram avanços significativos, notadamente na efetivação do direito à moradia e na valorização da posse. No entanto, foram identificados lacunas e desafios que persistem na implementação da norma.

A análise dos impactos da Lei nº 13.465/17 evidenciou que a regularização fundiária não deve ser vista apenas como um instrumento de legalização da posse, mas também como um mecanismo essencial para o desenvolvimento urbano sustentável. A interação entre os poderes público e privado, bem como a necessidade de políticas públicas integradas, foram aspectos destacados para garantir que a legislação alcance seus objetivos de maneira equitativa e eficaz.

Dessa forma, conclui-se que, embora a Lei nº 13.465/17 represente um avanço inegável no ordenamento jurídico brasileiro, sua efetividade está condicionada à superação de entraves operacionais e estruturais. Cabe aos operadores do Direito, gestores públicos e demais agentes sociais a responsabilidade de aprimorar os mecanismos de regularização, garantindo a segurança jurídica e a dignidade das populações beneficiadas. Assim, reforça-se a necessidade de um compromisso contínuo com a evolução legislativa e com a implementação de políticas públicas eficazes, a fim de consolidar a regularização fundiária como um instrumento de justiça social.

1. **REFERÊNCIAS**

AFONSO, Miguel Reis. Cartilha de Regularização Fundiária de Interesse Social. 1ª. ed. São Paulo: União Nacional por Moradia Popular, 2020. p. 22. Disponível em:<https://unmp.org.br/wp-content/uploads/2021/03/CARTILHA_REURB_WEB-1.pdf>. 31 de março de 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 8 de março de 2025.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Art. 2º, §§ 5º e 6º. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 22 abr. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Dispõe sobre Regularização Fundiária. Brasília, DF: Presidente da

República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acessado em: 31 de março de 2025

BRASIL. Decreto n° 9.310, de 15 de março de 2018. Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana. Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm> Acesso em: 31 de março de 2025

BRASIL. Artigo 33, § 1º, II, da Lei nº 13.465/2017. Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana.

Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acessado em 31 de março de 2025

BRASIL. Artigo 33, § 1º, III, da Lei nº 13.465/2017. Dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana. Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acessado em 31 de março de 2025

FACHIN, Luiz Edson. Teoria Crítica do Direito Civil. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 132.

MACEDO, Paola. Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes - Ed. 2024. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-ed-2024/3082232851>. Acesso em: 12 de março de 2025

MATUSZEWSKI, LORRUANE. Capítulo 2. A Abertura de Matrícula de Imóveis Públicos no Brasil In: MIRANDA, Caleb; LUCA, Carolina; MACHADO, Lorruane. Os Bens Públicos e o Registro de Imóveis. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/os-bens-publicos-e-o-registro-de-imoveis/1197061037>. Acesso em: 19 de abril de 2025.

PEDROSO, Alberto. Capítulo 1. Evolução Legislativa do Direito Urbanístico e Registros Públicos In: PEDROSO, Alberto. Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei Nº 13.465/2017 e Decreto Nº 9.310/2018 - Vol. V - Ed. 2022. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022. Disponível em: [https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-lei-n-13465-2017-e-decreto-n-9310-2018-vol-v-ed-2022/1647232055.](https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-lei-n-13465-2017-e-decreto-n-9310-2018-vol-v-ed-2022/1647232055.%20) Acesso em: 8 de março de 2025

PEDROSO, Alberto. Capítulo 9. Modalidades de Regularização Fundiária In: PEDROSO, Alberto. Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei Nº 13.465/2017 e Decreto Nº 9.310/2018 - Vol. V - Ed. 2022. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-lei-n-13465-2017-e-decreto-n-9310-2018-vol-v-ed-2022/1647232055.> Acesso em: 31 de março de 2025.

PEDROSO, Alberto. Capítulo 21. Regularização Inominada – Núcleo Implantado Antes de 19/12/1979 In: PEDROSO, Alberto. Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei Nº 13.465/2017 e Decreto Nº 9.310/2018 - Vol. V - Ed. 2022. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2022. Disponível em[: https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-lei-n-13465-2017-e-decreto-n-9310-2018-vol-v-ed-2022/1647232055](:%20https:/www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-lei-n-13465-2017-e-decreto-n-9310-2018-vol-v-ed-2022/1647232055). Acesso em: 1 de abril de 2025.

SOUSA, Rainer Gonçalves. "Lei de Terras de 1850"; *Brasil Escola*. Disponível em: <https://brasilescola.uol.com.br/historiab/lei-terras-1850.htm.> Acesso em 19 de abril de 2025.

(STJ - AgInt no AREsp: 2207722 GO 2022/0287666-3, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 13/03/2023, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/03/2023)

(TJ-SP - Apelação Cível: 1003029-58.2022 .8.26.0038 Araras, Relator.: Mônica Serrano, Data de Julgamento: 11/03/2024, 7ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 13/03/2024)