



**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E A APLICABILIDADE DA LEI N.  
13.465/2017 NO MUNICÍPIO DE CANOINHAS**

**THE URBAN AGRARIAN REGULARIZATION AND THE APPLICABILITY OF LAW  
13.465/2017 IN THE CANOINHAS CITY**

Regis Olímpio Schadeck<sup>1</sup>  
Cilmara Corrêa de Lima Fante<sup>2</sup>

**RESUMO**

Este artigo tem como premissa estudar as normas jurídicas trazidas pela Lei n. 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB), e sua aplicabilidade no âmbito do município de Canoinhas, Santa Catarina, no período de 2015 a 2021. Para tanto, apresentou-se os marcos legais da Regularização Fundiária do país, considerando a regulamentação aplicada no Estado de Santa Catarina, por meio do Programa Lar Legal. No que se refere à normatização, foco deste estudo, foram abordados alguns tópicos, como as diretrizes, o novo instituto de legitimação fundiária, legitimação de posse, seus aspectos legais, econômicos, sociais, e os avanços na política pública de regularização fundiária local. Por outro lado, utilizou-se de dados primários da Secretaria da Habitação do município de Canoinhas para analisar quais as contribuições da REURB para o desenvolvimento e crescimento econômico de Canoinhas, no período de 2015 a 2021. A metodologia utilizada foi o método indutivo, através da análise qualitativa e quantitativa, com pesquisa bibliográfica, levantamento e análise de dados estatísticos primários.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária Urbana. Políticas Públicas. Lar Legal.

**ABSTRACT**

This article has as premise to study the rules of law brought by Law N. 13.465/2017, that it makes use on Regularização Fundiária Urbana (REURB), and its applicability in the scope city of Canoinhas, Santa Catarina, in the period of 2015 the 2021. For in such a way, one presented legal landmarks of the Agrarian Regularization of the country, considering the regulation applied in the State of Santa Catarina, by means of the Program legal Home. As for the normatização, focus of this study, some topics had been boarded, as the lines of direction, the new institute of agrarian legitimation,

<sup>1</sup>Acadêmico da 10ª fase de Direito da Universidade do Contestado. Campus Marçílio Dias. Canoinhas, Santa Catarina, Brasil. E-mail: [regis.schadeck@aluno.unc.br](mailto:regis.schadeck@aluno.unc.br)

<sup>2</sup>Advogada, mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade do Contestado. Professora no curso de Direito da Universidade do Contestado, Santa Catarina, Brasil. E-mail: [cilmara.fante@unc.br](mailto:cilmara.fante@unc.br)

legal legitimation of ownership, its aspects, economic growth, and the advances in the public politics of local agrarian regularization. On the other hand, it was used of primary data of the Secretary of the Habitation of the city of Canoinhas to analyze which the contributions of the REURB for the development and economic growth of Canoinhas, in the period of 2015 the 2021. The used methodology was the inductive method, through the qualitative and quantitative analysis, with bibliographical research, survey and analysis of primary statistical data.

**Keywords:** Urban Agrarian regularization. Public politics. Legal home.

**Artigo recebido em:** 23/09/2021

**Artigo aceito em:** 12/11/2021

**Artigo publicado em:** 18/05/2023

## 1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 5º, inciso XXIII, estabelece a função social da propriedade como um direito e garantia individual, auferindo a propriedade e sua regularização cada vez mais atenção do arcabouço legislativo brasileiro (BRASIL, 1988).

Com o intuito de desenvolver políticas públicas urbanas, e garantir o direito de moradia digna, conferindo segurança jurídica às propriedades, os legisladores vêm editando leis para estabelecer medidas práticas e concretas que permitam aos municípios a legalização de imóveis inseridos em núcleos urbanos informais consolidados.

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, estabelece normas especiais de urbanização e regularização fundiária, considerando a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, o que demonstra a preocupação do legislador com a questão ambiental e a regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda (BRASIL, 2001).

A Lei n. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), dispensou em seu texto um capítulo exclusivamente voltado à questão da regularização fundiária, no entanto não sendo esta, suficientemente eficaz na diminuição da informalidade e ocupações irregulares de áreas urbanas no Brasil (BRASIL, 2009).

Com a promulgação da Lei n. 13.465/2017, que disciplina a Regularização Fundiária Urbana (REURB), o Governo Federal buscou uma mudança no cenário atual das ocupações irregulares, numa tentativa de aprimorar as políticas públicas adotadas pelo Estado (BRASIL, 2017).

Como expõem Santos e Rodrigues (2020, p.8), a legislação traz um conjunto de medidas jurídicas e procedimentos administrativos, que ainda dificulta a compreensão até mesmo dos operadores do direito.

Ressalta-se que o referido marco regulatório apesar de sua complexidade, dispõe em vários artigos, preceitos que normatizam a REURB, pretendendo conferir título de propriedade para os ocupantes de áreas urbanas consolidadas, de forma irregular ou clandestina, e está intrinsecamente vinculada aos direitos de moradia, segurança jurídica, disponibilidade de serviços públicos básicos e boas condições de habitabilidade.

Em contrapartida, considera-se que a REURB está diretamente ligada ao desenvolvimento social e econômico do País, haja vista que uma área regularizada movimentava o mercado imobiliário formal, possibilitando maior arrecadação de tributos que poderão ser revertidos na melhoria e qualidade das políticas públicas locais.

Entende-se a REURB, como um processo que compõe medidas jurídicas, ambientais, sociais e urbanísticas, desenvolvidas em um determinado espaço territorial urbano. Um conjunto de medidas, que confere a legitimidade aos municípios para que desenvolvam a política pública de Regularização Fundiária, em quaisquer situações presentes em seu território, somente não sendo permitido que haja qualquer tipo de violação à Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

Diante destas premissas, o objetivo primordial deste estudo é expor a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 e as suas contribuições para o crescimento econômico de Canoinhas no período de 2015 a 2021.

Na primeira seção serão apresentadas as principais diretrizes da legislação em comento que trata da autonomia do ente municipal para legislar de acordo com a realidade local, dispensando requisitos legais para a efetividade dos processos de REURB, ressaltando o papel do Ministério Público e Defensoria Pública como agentes legitimados para requer a instauração da REURB.

Os aspectos legais, econômicos e sociais, serão elucidados na segunda seção perpassando pelas legislações fundiárias editadas no país, com destaque aos

institutos jurídicos trazidos pela Lei n. 13.465/2017. Por fim, o viés social da REURB como estratégia de inclusão social e de acesso aos serviços básicos de infraestrutura.

Na terceira e última seção, será apresentado um panorama sobre a Regularização Fundiária de Canoinhas em uma análise quantitativa e comparativa entre os processos iniciados por meio de legislações anteriores e após a Lei n. 13.465/2017.

Para tanto, foi utilizado o método indutivo, através de análise qualitativa e quantitativa. Os materiais de pesquisa utilizados foram predominantemente bibliográficos, livros e artigos acerca do assunto, contando também com dados primários fornecidos pela Secretaria de Habitação de Canoinhas.

## **2 AS DIRETRIZES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA IMPLEMENTADAS PELA LEI N. 13.465/2017**

O Brasil adotou a federação como forma de Estado, dispondo os entes federativos de autonomia e capacidades próprias. A divisão de atribuições segue como base nos princípios de preponderância dos interesses.

Compete à União cuidar das matérias em que predomina o interesse nacional referente a todo o país, na sua totalidade. Já aos Estados outorga-se os assuntos em que o interesse regional é de acentuada preponderância, restando aos municípios aquelas matérias as quais é marcante o interesse local, [...] (MASSON, 2013, p. 17)

Com base nesta premissa legal da repartição de competências e atribuições entre os entes federados, destaca-se que a Lei n. 13.465/2017, que trata sobre a Regularização Fundiária Urbana não considera as peculiaridades locais, legislando somente em situações que são comuns aos municípios brasileiros (BRASIL, 2017).

Entretanto, a legislação contempla em seus diversos artigos, autonomia para os municípios editarem leis próprias que normatizam situações inerentes a sua localidade. Ainda que, conforme o art. 28, § único, da Lei n. 13.465/2017, a ausência de lei municipal não impede a instalação da REURB (BRASIL, 2017).

Dentre as autonomias auferidas aos municípios, destaca-se a possibilidade de estabelecer o teto de renda para fins de acesso à classificação da REURB.

Nos termos do art. 6º, do Decreto n. 9.310/2018, dispõe que a faixa da renda familiar para a classificação da REURB, deve ser estabelecida em ato do Poder Público Municipal, considerando as peculiaridades locais (BRASIL, 2018).

Dentro desta perspectiva, cabe considerar que a renda familiar prevista não poderá ultrapassar o quíntuplo do salário mínimo vigente no País, de acordo com o art. 6º, § único, do referido Decreto (BRASIL, 2018).

Outro aspecto a ser avaliado é a dispensa de requisitos previstos nas legislações municipais urbanísticas, como a metragem e o tamanho dos lotes, sendo dispensadas ainda as dimensões de áreas destinadas ao uso público, conforme preconiza o art. 11, inciso VIII e § 1º, da Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

Com efeito, neste aspecto, parece apropriado à dispensa dos referidos requisitos, tendo em vista, que a REURB se aplica em núcleos urbanos já consolidados e de difícil reversão.

As situações especificadas são alguns pontos trazidos pela lei, uma vez que na legislação própria, os municípios poderão regulamentar situações pertinentes ao seu território, desde que não haja violação à lei federal (SANTOS; RODRIGUES, 2020).

Nos termos do art. 30, da Lei n. 13.465/2017, compete ao município classificar a modalidade da REURB, sobre a questão, Tartuce (2018), com base na lei, argumenta que essa política pública compreende duas modalidades, ou seja, a REURB de interesse social (REURB-S), aplicável em núcleos urbanos informais onde predomina-se a ocupação de população de baixa renda, ato este, declarado pelo Poder Executivo Municipal. Nesta modalidade estatui que os beneficiários da REURB-S estarão isentos de custas e emolumentos notariais.

No que compete a REURB de interesse específico (REURB-E), aplica-se a modalidade á núcleos urbanos informais onde estão situadas a população não qualificada como de baixa renda, que não serão beneficiadas com a isenção (TARTUCE, 2018).

Entretanto, analisando-se o art. 10, § 4º, da Lei n. 13.465/2017, especifica que em uma mesma área, classificada como de modalidade social, devem ser observados outros critérios sobre as unidades imobiliárias que não sejam qualificadas na REURB-S e sejam intituladas individualmente pela REURB-E.

A solução para que o município determine a modalidade de regularização fundiária, de forma a atender a Justiça Social, é priorizar a faixa de renda

predominante e para a titulação de cada ocupante observar se há o atendimento individual aos demais critérios da lei, para ser contemplado com os benefícios, ou seja, a isenção de custas e emolumentos (SANTOS; RODRIGUES, 2020).

Os ocupantes de núcleos urbanos informais consolidados, que não se enquadrem a todos os critérios legais, devem ser excluídos da REURB-S de interesse social e expedido o título individual da modalidade de REURB-E de interesse específico.

Flávio Tartuce enumera o disposto no art. 14, na qual elenca os legitimados que podem requerer a instauração em ambas as modalidades, sendo eles:

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 (TARTUCE, 2018, p. 7)

Ao apresentar os legitimados, cabe ressaltar que a Regularização Fundiária Urbana conforme preconiza a Constituição Federal do Brasil de 1988, em seu art. 5º, é um direito fundamental do cidadão, atrelado ao direito à moradia e à dignidade da pessoa humana (BRASIL, 1988).

Entende-se a Regularização Fundiária como um poder-dever do município, como um desmembramento de princípios e, ao titular ocupante da área, o poder público traz ao grupo familiar segurança jurídica relativa à propriedade do imóvel. Além de gerar benefícios básicos, como saneamento, energia elétrica, dentre outros, e para o município acarreta o aumento de arrecadação tributária por meio de IPTU, ITBI e tributos relacionados à propriedade (SANTOS; RODRIGUES, 2020).

Nota-se, que a REURB, reconhece o Ministério Público e a Defensoria Pública, como legitimados para requerer tal procedimento, tornando evidente a natureza jurídica dos processos que envolvem a Regularização Fundiária, classificada como de interesses difusos.

Para Adilson Mendonça (2018), o Ministério Público é uma instituição que atua em defesa da ordem jurídica, bem como atua na regularização fundiária, porque a ordem urbanística é um direito difuso.

Deste rol de institutos jurídicos, nota-se que a legitimação fundiária foi o único novo instrumento criado pela Lei, visto que os demais citados já estavam previstos em outras legislações e que somente sofreram algumas alterações<sup>3</sup>.

Outro aspecto importante, é que a Lei apresentou um rol de institutos jurídicos que poderão ser aplicados na REURB, porém, trata-se de um elenco meramente exemplificativo, visto que o município tem autonomia para adotar outros instrumentos adequados, considerando a realidade de cada núcleo urbano informal, conforme citam Santos e Rodrigues (2020).

Estão listados 13 institutos, todavia abordam-se neste estudo apenas a legitimação fundiária e a legitimação de posse, que constituem ato do Poder Público para fins de conferir título de propriedade aplicado por intermédio da REURB.

A legitimação fundiária de acordo com o art. 23 da Lei a ser conferida por ato do Poder Público constitui forma originária para aquisição do direito real de propriedade, para aquele que detiver uma área pública ou privada como sua unidade imobiliária, desde que seja integrante de núcleo urbano informal consolidado, até 22 de dezembro de 2016 (BRASIL, 2017).

O que motivou o instituto foi às numerosas ocupações irregulares e a intenção dos municípios em regularizá-las. Quanto à aplicação deste instrumento de legitimação fundiária em bem público, não há óbice, entretanto quando se trata de imóveis privados, Flávio Tartuce, (2018, p.8), sustenta que a legitimação fundiária é um atentado contra o direito fundamental de propriedade. Em complemento, (PINTO, 2017, p.5-6), afirma que, “[...], faculta ao prefeito conferir a terceiros a propriedade de

---

<sup>3</sup> São instrumentos da REURB de acordo com a Lei 13.465/2017, Art. 15. [...] os seguintes institutos jurídicos: I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) dos arts. 9º a 14 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); V - o consórcio imobiliário nos termos do art. 46 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001; VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei n. 4.132, de 10 de setembro de 1962; VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001; VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001; IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979; XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu destinatário, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993; XII - a concessão de uso especial para fins de moradia; XIII - a concessão de direito real de uso; XIV - a doação; e XV - a compra e venda.

imóveis por eles ocupados sem indenização aos proprietários e independentemente do tempo e da natureza da posse [...].”

Compreende-se a forma originária de aquisição de direito real de propriedade, quando o ocupante recebe o título da unidade imobiliária, livre de ônus e qualquer vínculo com o titular anterior, fazendo desaparecer tudo que nele incide

[...] o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembarçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente em sua matrícula de origem, exceto quando dissesse respeito ao próprio legítimo (TARTUCE, 2018, p. 8)

A legitimação de posse, ao contrário, não se aplica sobre áreas de domínio público, conforme o § 2º, do art. 30, da Lei, não conferindo de imediato o título de propriedade ao ocupante do núcleo informal. Entretanto, o Poder Público ao optar pela legitimação de posse, identifica os ocupantes, reconhece o exercício e o tempo da posse para expedição do título registral.

Santos e Rodrigues (2018), tratam deste assunto lembrando que, para a conversão do título registral para o título de propriedade, quando o ocupante se enquadra aos requisitos do art. 183, da Constituição Federal do Brasil de 1988<sup>4</sup>, e cumpre o lapso temporal de 5 anos, será convertido automaticamente em proprietário. (BRASIL, 1988).

Para fins da aplicação da REURB, a lei instituiu alguns conceitos imprescindíveis, os quais julga-se importante mencionar neste estudo.

Destaca-se o núcleo urbano, como um assentamento humano com uso e características urbanas, composto por unidades imobiliárias com área inferior a um módulo urbano, ainda que situada em área qualificada ou inscrita como rural (BRASIL, 2017).

O núcleo urbano informal é aquele considerado clandestino, irregular que não foi possível realizar a titulação dos ocupantes, ainda que atendida pela legislação vigente à época da sua implantação (BRASIL, 2017).

Considera-se ainda, o núcleo urbano informal consolidado, aquele de difícil reversão, com o tempo de ocupação, a natureza das edificações, as vias de

---

<sup>4</sup> Art. 183. Aquela que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua morada ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

circulação, os equipamentos públicos e demais circunstâncias que podem ser avaliadas e consideradas pelo município (BRASIL, 2017).

Outra diretriz especificada pela REURB trata-se da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) como ato administrativo que aprova o projeto da REURB, para emissão das matrículas registrais (BRASIL, 2017).

Sendo então, a emissão da CRF um ato administrativo que possui condições de validar o instituto, a saber: presunção da legitimidade e da veracidade, pois o administrador público só pode agir de acordo como determina a Lei, pois tal imposição gera a presunção de que os atos administrativos produzidos estão em plena consonância com o que dispõe o ordenamento jurídico (JUSTEN FILHO, 2010).

Em regra, se trata de uma norma geral que concede autonomia aos municípios, para implantar e implementar a política pública municipal de regularização fundiária.

### **3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ASPECTO LEGAL, ECONÔMICO E SOCIAL**

As políticas de Regularização Fundiária no Brasil são discutidas em diversos aspectos, notadamente o legal, o econômico e o social. Como demonstrou-se no aspecto legal, os doutrinadores vêm editando novas normas para consolidar a Regularização Fundiária, como política pública urbana, que tem como escopo, organizar áreas de ocupações irregulares e/ou clandestinas que foram desordenadamente ocupadas para fins de moradia.

Na visão de Alfonsin (2006), a Regularização Fundiária nos termos das normas vigentes, “se trata de um processo de intervenção pública que abrange um conjunto de medidas para legalizar a permanência daqueles que residem em áreas ocupadas em desconformidade com a Lei”.

No viés jurídico, desde a Constituição Federal de 1988, a Regularização Fundiária tem sido objeto de inúmeras leis no Brasil. Como premissa, citamos a Lei n. 11.977/2009, que em seus artigos 46 e 47, trata especificamente da Regularização Fundiária.

Art. 46 [...] o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, e a Regularização Fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas<sup>5</sup>, define a

---

<sup>5</sup> (Revogado pela Med da Provisória n. 759, de 2016)

Regularização como o ‘conjunto’ de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visa à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (BRASIL, 2009).

Já o art. 47, trata da demarcação urbanística que consiste em procedimentos administrativos, delimitando propriedades de domínio público ou privado, seus limites, localização e confrontantes, para identificar os ocupantes, qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Tal procedimento, possibilita a identificação da área a ser regularizada com propósito de dar celeridade aos processos. (BRASIL, 2009).

Outra legislação não menos importante, porém de âmbito Estadual, refere-se ao Projeto Lar Legal, concebido e desenvolvido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina por meio do Conselho de Magistratura, com intuito de avançar na política fundiária do Estado.

Instituído pela Resolução CM n. 11, de 11 de agosto de 2008, e regulamentado pela resolução CM n. 8, de 09 de julho de 2014, o projeto foi convertido no Programa Lar Legal pela Resolução n. 4, de 11 de março de 2019.

Observa-se a preocupação dos Magistrados e do Ministério Público, com a legalização de áreas urbanas e o reconhecimento formal de posse para famílias hipossuficientes, que enfrentam problemas de infraestrutura básica em seus loteamentos.<sup>6</sup>

O programa Lar Legal, de acordo com Krug (2020, p.31), “Trata-se da possibilidade de adquirir o título de propriedade individualizado, por meio de uma ação judicial com tramitação diferenciada e julgada por magistrados específicos e especializados no assunto.”

Para Jeferson Luiz Krug (2020), o objetivo do programa, é individualizar a entrega das matrículas imobiliárias aos autores de uma ação judicial, que ocupam

---

<sup>6</sup> A propósito, como pontua Jeferson Luiz Krug (2020, p.39), em sua Monografia de Especialização, “Antes do surgimento do então Projeto Lar Legal, a Regularização Fundiária de Loteamentos clandestinos já ocorria. Cada município tinha como base sua legislação, que poderia ser Federal como o Estatuto da Cidade e a Lei de Parcelamento do Sd o Urbano, ou municipal, como o Plano Diretor, porém o procedimento era bem mais complexo e o trâmite mais demorado. Como o Programa Lar Legal, um diferencial surgiu, ocorreu prioridade para as famílias de baixa situação sócio econômica, acabou simplificando alguns procedimentos da regularização fundiária, sendo muito mais rápido que uma ação comum. A regularização fundiária através do Programa Lar Legal trata-se portanto de um tema de interesse social que se dá pela existência dos problemas enfrentados pelos moradores que obrigam-se a viver sem infraestrutura adequada em loteamentos que se surgiram fora do que a legislação prevê e sem intervenção do município.”

uma área irregular ou ilegal, muitas vezes registrados em nome do antigo possuidor. Para estruturar o processo, foi firmado um convênio de cooperação entre o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Ministério Público Estadual, Assembleia Legislativa Catarinense e Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação, sendo esta a própria representante do Estado de Santa Catarina.

Observa-se que para o desenvolvimento de políticas públicas que garantam a moradia digna e a segurança jurídica da propriedade, algumas leis que tratam sobre Regularização Fundiária foram promulgadas no Brasil, contudo, observa-se que ocorreram avanços ao longo da legislação, porém a Lei n. 13.465/2017<sup>7</sup> amplifica o tema possibilitando a regularização de áreas que se constituíram na informalidade.

João Pedro Lamana Paiva (2017), reitera que a observância da legislação, e a utilização dos recursos ordinários e judiciais trazidos pela lei, atinge a formalidade conferindo segurança jurídica de uma Unidade Habitacional que provem de um loteamento irregular ou clandestino.

Ressalta-se a diferenciação entre uma área irregular e uma área clandestina, a primeira submeteu o projeto de loteamento à aprovação do órgão público competente, o qual foi aprovado, no entanto não executado de acordo com o projeto deferido. E a segunda, se refere ao loteamento que foi construído sem qualquer conhecimento do órgão público competente.

Por conseguinte, a atual legislação permite a regularização de áreas irregulares ou clandestinas, possibilitando ao município legislar de acordo com os interesses públicos locais, uma vez que até então, o direito habitacional conforme o art. 25, § 1º, seria de competência Estadual<sup>8</sup> (MOTTA, 2020).

Nota-se que a Lei impõe o precípua e inédito instituto da legitimação fundiária, instrumento que tem por objeto tanto a regularização de imóveis públicos quanto privados, não sendo necessário que ocupante exerça a posse por determinado decurso de tempo, mas que a unidade imobiliária integre o núcleo urbano informal

---

<sup>7</sup>Lei n. 11.977/2009 sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a Regularização Fundiária de Assentamentos Locais em áreas urbanas; da Lei n. 11.124/2005, que dispõe sobre o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; da Lei n. 6.766/1979 sobre parcelamento de solo urbano; da Lei n. 10.257/2001 que regulamenta o arts. 183 e 183 da CRFB/88, entre outras leis. (BRASIL, 2017).

<sup>8</sup>Conforme o Art. 30 da CF/88 Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; e o Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição §1º São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.

consolidado, desde que respeite o marco temporal (SANTOS; RODRIGUES, 2017, p. 94).

De outro lado, sobre o aspecto econômico, a Carta Magna de 1988 estabelece a proteção à propriedade privada e estabelece a função social da propriedade<sup>9</sup> (BRASIL, 1988).

Uma vez considerada a propriedade como advento da ordem econômica e para que possa a produzir riquezas, Malheiros (2018, p.149) cita: “[...], para que um imóvel deixe de ser um ativo morto e possa gerar capital, mister, que se regularize a propriedade fundiária. Somente assim, alcançará a almejada fungibilidade, com exploração de seu potencial econômico.”

Ainda sobre o aspecto econômico, no pensamento de Soto (2001), pode-se deduzir que a regularização de propriedades transcorre a garantia para os menos favorecidos, serve de instrumento ao desenvolvimento econômico, possibilitando melhoria nos imóveis, viabilizando acesso a financiamentos para pequenos negócios. Evidencia-se o registro imobiliário de fundamental importância para o desenvolvimento econômico

Diante desta premissa, a formalização da propriedade imobiliária, pode ser considerada um dos mecanismos propulsores para o desenvolvimento econômico local, visto que a propriedade está inserida no âmbito municipal. Saliencia-se que, não nos parece razoável conceber a dicotomia entre Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico.

No entendimento de Hernandes Soto (2001), é inegável que o direito de propriedade tem uma função econômica, o qual passou a ser considerada a base da economia do mercado, a qual possibilita a circulação de riquezas, importantes para o desenvolvimento econômico.

Como visto, para que o imóvel possa gerar capital e circulação de riqueza, é fundamental que se regularize a propriedade fundiária, possibilitando a exploração de seu potencial econômico, facultando que a propriedade uma vez inserida no município, possa ser utilizada como um instrumento propulsor do desenvolvimento econômico local.

---

<sup>9</sup> Constituição Federal de 1988, artigo 170, incisos II e III.

Note-se que a Regularização Fundiária além de garantir moradia, com infraestrutura adequada, se torna um propulsor de desenvolvimento, pois é capaz de viabilizar investimentos com a melhoria dos imóveis, garantir empréstimos para captação de financiamentos em pequenos negócios, afirma que não foi outro o pensamento do Poder Executivo Federal, quando editou a Medida Provisória n. 759/2016, que foi convertida na Lei n. 13.465/2017 (MALHEIROS, 2018, p.147).

Sobre o desenvolvimento econômico, Ferraz (2014, p.7), relata que:

Presidência de políticas segregatárias, que deixam uma parte da população fora dos sistemas formais de segurança jurídica. Quanto maior o número de sujeitos participantes do mercado imobiliário formal, maior o desenvolvimento econômico de cada localidade e maior a arrecadação de tributos, que poderão ser revestidos em investimentos e projetos [...]

De acordo com o autor, entende-se que, há que se dispensar políticas públicas excludentes que deixem parte da população sem a tutela jurídica de suas propriedades. Os imóveis regularizados antes fora do mercado formal que somente possuíam os ditos contratos de gaveta, agora com a escritura pública terão um viés de comercialização regular com o pagamento de tributos, recursos estes que contribuem com a economia regional.

Para Malheiros (2018), o registro imobiliário se tornou um dos principais agentes da regularização fundiária urbana, passando a exercer funções sociais e econômicas, decorrentes da transformação do direito de propriedade. A prática dos profissionais que exercem tal atividade ganha importância à medida que cabe a eles, levar a efeito a interpretação que facilite a promoção dos instrumentos criados, conferindo a propriedade a quem faça jus, auxiliando a promoção do desenvolvimento econômico nacional.

Conforme assevera Ferraz (2014, p.5), “[...] a Regularização Fundiária não pode apenas ser vista como o exclusivo escopo de garantir segura moradia [...]. Ela se mostra como instrumento fundamental para o desenvolvimento econômico dos países em desenvolvimento [...]”

Sobre outra perspectiva, o aspecto social na visão de D’Ottaviano e Silva (2009), é que uma moradia situada em loteamento irregular pressupõe uma estrutura precária de serviços públicos básicos, e tal condição, reforça a exclusão social dos moradores.

Lima, Ferreira e França, (2019), sustentam que a Regularização Fundiária de interesse social, constitui a solução jurisdicional prioritária para a implementação de infraestrutura essencial, serviços e equipamentos públicos.

Entende-se, por conseguinte, que a Regularização Fundiária pode se tornar um mecanismo de inclusão social, visto que, quando instaurada a REURB, o Poder Público e/ou loteador, devem prever infraestrutura essencial<sup>10</sup> visando o bem estar das pessoas que ali residem.

Na seção seguinte, contextualizaremos a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017, no município de Canoinhas no Estado de Santa Catarina.

#### **4 OS AVANÇOS DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE CANOINHAS, APÓS O ORDENAMENTO DA LEI 13.465/2017.**

O município de Canoinhas está localizado no Planalto Norte do Estado de Santa Catarina, ocupa uma área territorial de 1.148,036 km<sup>2</sup>, com uma população estimada em 54.558 habitantes (IBGE, 2021).

Dados levantados na Secretaria de Habitação de Canoinhas (2021)<sup>11</sup>, apontam que não existe no município demarcação urbanística que demonstre a localização das áreas públicas e privadas não regularizadas. No que se refere à demarcação urbanística, a Lei n. 11.977/2009, trouxe uma importante inovação, pois define este processo como, procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis. (BRASIL, 2009).

Tal procedimento, parte integrante dos processos de Regularização Fundiária, se identificados anteriormente no plano diretor municipal, permitem um planejamento antecipado e faculta celeridade nos projetos, pois as situações de irregularidade fundiária na Comarca de Canoinhas podem ser responsáveis por prejuízos na estrutura urbanística da cidade, para a economia local e, principalmente para os seus cidadãos que permanecem às margens da ilegalidade.

---

<sup>10</sup> Lei n. 13.465/2017 Art. 36 - O projeto urbanístico de Regularização Fundiária deverá conter, no mínimo, indicação: § 1º - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - Rede de energia elétrica domiciliar [...]

<sup>11</sup> Publicação autorizada pelo Gestor Municipal de Habitação.

Para Ceolin (2015) são incalculáveis os reflexos negativos da irregularidade fundiária, que vão desde a insegurança na negociação dos imóveis, bem como, para o efetivo exercício da cidadania dos ocupantes que são mantidos à margem do processo registral brasileiro. A irregularidade imobiliária inviabiliza a implementação de políticas habitacionais profícuas e dificulta o exercício do direito à moradia.

A partir da análise de dados, verificou-se que os primeiros processos de Regularização Fundiária na Comarca de Canoinhas, iniciaram-se no ano de 2015, por meio do programa Lar Legal, que criou ferramentas jurídicas com a finalidade de assegurar às famílias do Estado a obtenção de títulos de propriedade dos terrenos em desconformidade com a lei.

O quadro 1, demonstra os dados levantados até junho de 2021, sobre os processos em andamento do programa Lar Legal em Canoinhas.

Quadro 1 – Processos Lar Legal iniciados no município.

Lot eamento	Bairro	Lot es	Ano	Situação atual
Witt	Boa Vista	27	2015	Processo em andamento
Vila Militar	Água Verde	88	2015	Processo em andamento
Maçaneiro	Água Verde	26	2015	Processo em andamento
Jardim Lavrama	Alto da Tijuca	79	2015	Processo em andamento
Zari dlo	Campo d'Água Verde	22	2015	Sentenciado em 01/03/2021
Jair Corte	Alto do Frigorífico	29	2016	Processo em andamento
Cristo Reis	Industrial 1	33	2019	Processo em andamento
FroHinde	Fedade	57	2020	Processo em andamento
Serrajão	Alto da Tijuca	45	2020	Processo em andamento
Total (Jun/2021): 9 Lot eamentos, 406 Lot es e nenhum título entregue.				

Fonte: Dados da pesquisa (2021)

A coleta dos dados relativos aos processos de Regularização Fundiária apresentados foi pesquisada no site da Prefeitura Municipal de Canoinhas, e contou-se com o apoio dos Servidores Públicos representantes da Secretaria Municipal de Habitação que disponibilizaram o acervo municipal para consulta.

Importante destacar, que a adesão do programa, foi por meio de encaminhamento de ofício do município para a Secretaria de Estado, da Assistência

Social, Trabalho e Habitação, que estabeleceu a competência e a responsabilidade dos partícipes.

Os processos iniciados no município pelo programa Lar Legal, estão judicializados e como demonstramos no quadro 1 apesar do lapso temporal, estão todos em andamento. Porém, observa-se que nenhum título de propriedade foi entregue aos ocupantes.

Anota-se, que os primeiros títulos registrares entregues em Canoinhas, tem como referência a Lei n. 13.465/2017, o quadro 2, demonstra que os processos de REURB iniciaram-se no ano seguinte após a efetivação da Lei.

Quadro 2 – Processos REURB.

Loteamento	Bairro	Lotes	Ano	Situação atual
Fl edade I	Fl edade	22	2018	Matrícula entregue
Fl edade II	Fl edade	42	2018	Matrícula entregue
Fl edade III	Fl edade	37	2018	Matrícula entregue
Arrevoada das Tiri vas	Água Verde	170	2018	Processo em andamento
Geveski	Fl edade	10	2020	Processo em andamento
Mla Verde	Campo D'água Verde	112	2020	Processo em andamento
Waítexen	Fl edade	17	2020	Processo em andamento
Total (Jun/2021): 7 Loteamentos, 101 Matrículas entregues e 309 Lotes em processo.				

Fonte: Dados da pesquisa (2021)

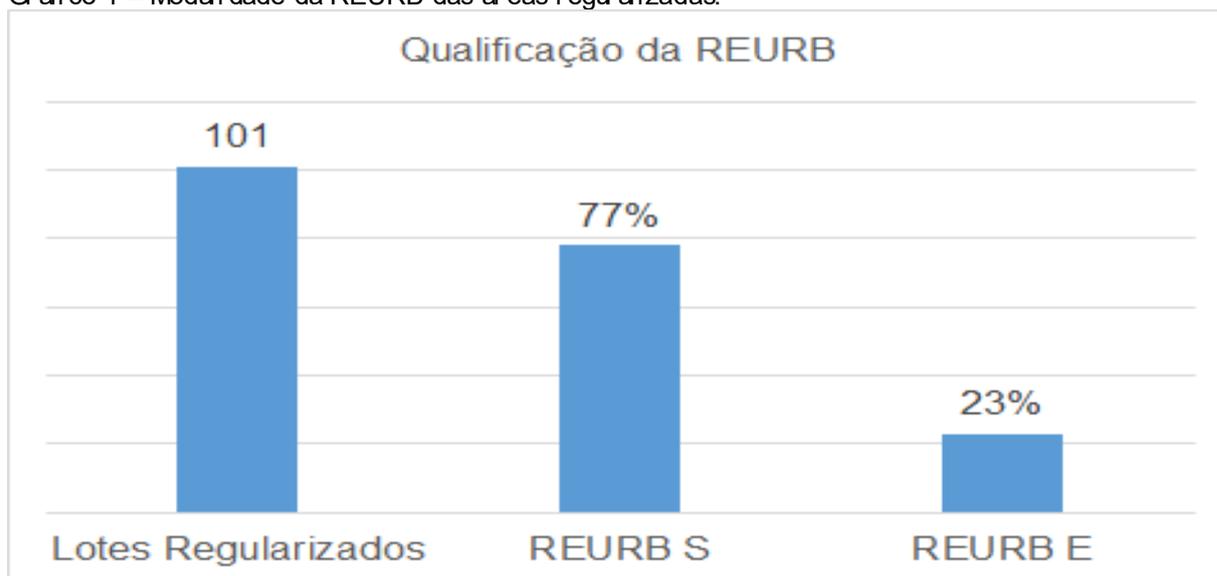
Pode-se observar que o município já iniciou 7 (sete) processos de REURB, sendo certo que aqui abordou-se os que já estão conclusos e titularizados, para uma análise de alguns pontos específicos da aplicabilidade da Lei no município.

Isto posto, verifica-se que 101 (cento e um) lotes estão regularizados, sendo estes de propriedade privada. Para tal, o instrumento jurídico utilizado foi à legitimação fundiária nos termos do artigo 23, da Lei n. 13.465/2017.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> A propósito, como pontua Flávio Tartuce (2018, p.8), [...] a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido pelo ato do Poder Público exclusivamente no âmbito da REURB. Tal direito é concedido àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante do núcleo urbano informal considerado existente até 22 de dezembro de 2016.

Como vimos, a legislação permite a classificação de duas modalidades de REURB num mesmo núcleo urbano, porém, é preciso observar a renda predominante para classificação delas, quando na emissão da Certidão de Regularização Fundiária. A renda mínima estabelecida para a REURB-S no município foi por meio de Decreto Municipal<sup>13</sup>.

Gráfico 1 – Modalidade da REURB das áreas regularizadas.



Fonte: Dados da pesquisa (2021)

Demonstra-se que são as famílias economicamente menos favorecidas que estão em áreas de ocupação irregular, e que serão os principais beneficiários desses processos.

Porém, em análise da Lei, observa-se que o legislador não adotou medidas de Regularização Fundiária para áreas ocupadas somente por população de baixa renda, e sim para atender áreas irregulares ocupadas pela população em geral.

Portanto, sobre a adoção de medidas para a regularização de propriedades envolvendo a questão econômica, Ferraz (2014, p.8), conclui: “[...], o administrador público deve ter como prioridade a implementação de políticas de Regularização Fundiária voltadas para população de baixa renda, [...], mas não pode se eximir de estender esta medida aos cidadãos dos demais estratos sociais [...]”

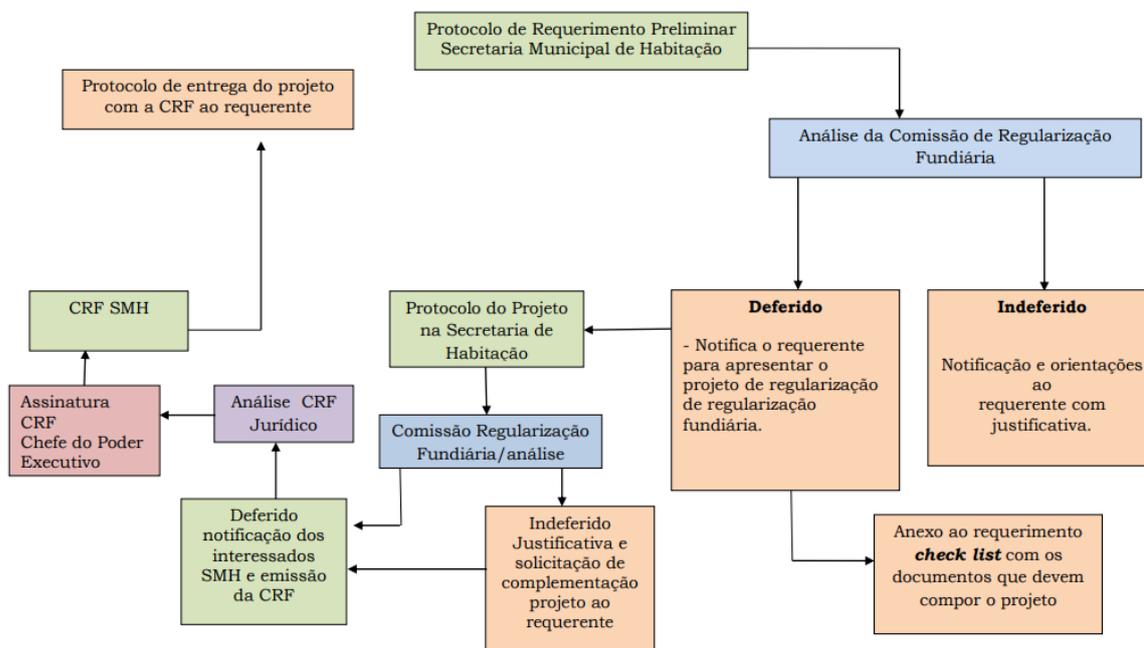
<sup>13</sup> Decreto Municipal n. 145/2021, artigo 3º, inciso I

Ferraz (2014), complementa ainda, que tais garantias sejam estabelecidas indistintamente para toda a população, seja qual for o estrato social, uma vez que, a cidade é um bem de toda a sociedade.

Observa-se que a REURB, pretende atingir toda a população que esteja inserida em ocupações irregulares, com vistas a propiciar melhorias urbanísticas e cumprir a função social da propriedade.

Percebe-se na organização do município, um fluxograma que demonstra como devem ocorrer os procedimentos para apresentação dos projetos de REURB.

Figura 1 – Fluxograma Programa Municipal de Regularização Fundiária – REURB – Lei n. 13.465/2017



Fonte: Prefeitura Municipal de Canoinhas. Secretaria Municipal de Habitação (2021). <https://www.pmc.sc.gov.br/servicos/index/detailhes/codServico/9328>.

Por fim, em análise da política da Regularização Fundiária Urbana em Canoinhas, nota-se que existe o Decreto Municipal n. 145/2021, que institui os procedimentos da REURB, e o Decreto n. 105/2021, que institui a comissão de Regularização Fundiária, responsável pela análise, aprovação dos projetos, e orientação dos legitimados, interessados e beneficiários. (BRASIL, 2021a, 2021b).

Para concluir, entende-se que cabe ao Poder Público, seguir os desígnios da lei e promover a Regularização Fundiária num maior número possível de áreas, para

o desenvolvimento econômico e urbano, garantia ao direito real de propriedade e em especial para se trazer o mínimo de dignidade às pessoas que ali vivem.

## 5 CONCLUSÃO

No presente estudo, buscou-se as teorias, normas e legislações fundiárias no Brasil, com intuito de analisar e compreender como está o processo de Regularização Fundiária Urbana no município de Canoinhas/SC, com foco no marco legal trazido pela Lei n. 13.465/2017. Verificou-se que o principal e novo instituto jurídico trazido pela legislação, foi à legitimação fundiária o qual foi utilizado para titularizar os primeiros beneficiários da REURB no município, atingindo principalmente as famílias de baixa renda, como demonstrado no gráfico 1.

Ainda sobre a legitimação fundiária, a pesquisa indicou que o marco temporal imposto pelo legislador na aplicação do instrumento jurídico de legitimação fundiária, não se torna um empecilho para os processos, uma vez que a lei nos contempla com uma gama de alicerces jurídicos que atendem às novas necessidades, e suprem lacunas existentes para a intervenção municipal no processo de Regularização Fundiária Urbana.

Outro ponto relevante observado, é que o direito de propriedade denota uma função econômica, pois é capaz de induzir investimentos, geração de empregos, impostos, tributos e valorização imobiliária, fatores que contribuem com o desenvolvimento econômico regional, uma vez que tais aspectos são geradores de capital e movimentam a economia.

Observa-se que a política pública de Regularização Fundiária, vem sendo implementada em Canoinhas de acordo com os preceitos legais, e que mesmo diante da lei da REURB, a qual o município vem se adequando, não se perdeu de vista os alicerces jurídicos impostos pelo programa Lar Legal, como nos mostra os processos iniciados também no ano de 2020.

Pode-se concluir à luz da legislação brasileira, que é visível os avanços da regularização de propriedades por meio da aplicação de instrumentos jurídicos, previstos na Lei n. 13.465/2017, principalmente com a regulamentação da legitimação fundiária, apesar de algumas controvérsias sobre esse instituto constatadas durante este estudo.

Quanto à aplicabilidade da lei no município, a pesquisa nos impõe uma importante reflexão sobre a REURB, pois foi por meio de suas diretrizes que Canoinhas contemplou os primeiros atos registrais, facultando o título de propriedade, e atribuindo segurança jurídica aos proprietários. Fato que denota a preocupação dos gestores municipais com o desenvolvimento econômico, social e urbanístico do município.

Contudo, há ainda muitas indagações sobre os avanços da política pública fundiária no âmbito regional, no que se refere ao Planalto Norte Catarinense, para tanto, deixa-se a seguinte provocação para futuras pesquisas: Sendo o Poder Executivo local o principal protagonista e cabe a ele impulsionar este processo que como visto vem para contribuir com o desenvolvimento da região, resta saber como estão os demais municípios que compreendem a região do Planalto Norte em relação à implementação da Lei n. 13.465/2017.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes *et al.* (Coord.). **Regularização da terra e da moradia**: o que é implementar. 2006. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001301479>. Acesso em 13 nov. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 05 maio 2021.

BRASIL. [Estatuto da Cidade (2001)]. **Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Institui o Estatuto da Cidade. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 05 maio 2021.

BRASIL. [Regularização Fundiária (2017)]. **Lei n. 13.465/2017, de 11 de julho de 2017**. Institui a Regularização Fundiária Rural e Urbana. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465). Acesso em: 07 jun. 2021.

BRASIL. [Programa Minha Casa Minha Vida (2009)]. **Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009**. Institui o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Disponível em: <http://www.2camara.leg.br>. Acesso em: 09 abr. 2021.

BRASIL. [Regularização Fundiária Urbana (2018)]. **Decreto n. 9.310 de 15 de março de 2018**. Institui normas gerais e os procedimentos aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/d9310](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310). Acesso em: 09 abr. 2021.

BRASIL. [Regularização Fundiária (2021)]. **Decreto n. 145, de 02 de jul. 2021**. Institui no âmbito do município de Canoinhas, os procedimentos para a regularização fundiária urbana prevista na Lei n. 13.465/17. Disponível em: <http://www.pmc.sc.gov.br>. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. [Comissão de Regularização Fundiária (2021)]. **Decreto n. 105, de 11 de mai. 2021**. Institui a Comissão de Regularização Fundiária Municipal. Disponível em: <http://www.pmc.sc.gov.br>. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL tem mais de 5 milhões de moradias irregulares, diz IBGE. **Correio do povo**, Porto Alegre, 19 maio 2020. Disponível em: <https://www.correiodopovo.com.br/not%C3%ADcias/geral/brasil-tem-mais-de-5-milh%C3%B5es-de-moradias-irregulares-diz-ibge-1.424317>. Acesso em: 12 ago. 2021.

CEOLIN, Ana Caroline Santos. A Regularização Fundiária como Instrumento de Inclusão Social e de Superação da Pobreza. Estudo de caso da Comarca de São João da Ponte em Minas Gerais. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Florianópolis, v. 1, n. 2, p. 75-104, jul./dez. 2015.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Lofredo; SILVA, Sérgio Luis Quaglia. Regularização Fundiária no Brasil: velhas e novas questões. **Revista Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília, n. 34, 29 abr. 2021. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172>. Acesso em: 15 ago. 2021.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Regularização fundiária e desenvolvimento econômico sustentado**: algumas experiências no Brasil. 2019. Disponível em: <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Ferraz.pdf> Acesso em: 08 jul. 2021.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Domicílios recenseados, por espécie, segundo as Grandes Regiões, as Unidades da Federação e a situação do domicílio**, Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/canoinhas.html>. Acesso em: 12 ago. 2021.

JUSTEN FILHO, Marçal. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2010

KRUG, Jeferson Luiz. **O novo marco legal da Regularização Fundiária**: um estudo de caso do programa lar legal do Estado de Santa Catarina. 2020. 44 f. monografia (Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal) - Departamento de Gestão e Economia, Universidade Teológica Federal do Paraná, Curitiba, 2020.

LIMA, Rafael Negreiros Dantas de; FERREIRA, Allan Ramalho; FRANÇA, Vanessa Chalegre de Andrade. **A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) como solução Jurisdicional Prioritária**: uma diretriz para atuação da defensoria pública na figura de custos vulnerabilis nos litígios coletivos possessórios urbanos, Brasília, 2019.

MALHEIROS, Rafael Taranto. A formalização da propriedade imobiliária e a oferta de crédito. A Regularização Fundiária Urbana como vetor de desenvolvimento econômico. **Revista da Procuradoria Geral do Banco Central**, Brasília, v. 12, n.2, 2018.

MASSON, Nathalia. **Manual de direito constitucional**. Salvador: Ed. Juspodivm. 2013.

MENDONÇA, Adilson de. **O papel do Ministério Público na Regularização Fundiária Conceitos**. 2018. Programa de Pós-Graduação e Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente - Universidade de Araraquara - Uniara, Araraquara. Disponível em: [https://www.uniara.com.br/legado/nupedor/nupedor\\_2018/Sessao2A.html](https://www.uniara.com.br/legado/nupedor/nupedor_2018/Sessao2A.html). Acesso em: 09 abr. 2021.

MOTTA, Débora. Regularização Fundiária Urbana: a legalização dos loteamentos urbanos. **Revista Esmesc**, Florianópolis. v. 27, n. 33, p. 389-420, 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização fundiária: reflexos sobre as inovações legislativas. In: ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, 44., 2017. **Anais [...]**. Curitiba: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2017. Disponível em: <http://irib.org.br/files/palestra/xliv-tema-06-joao1.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2021.

PINTO, Victor Carvalho. **A Regularização Fundiária Urbana na Lei 13.465/2017**. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4109237/mod\\_resource/content/1/A%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundia%C3%A1ria%20Urbana%20na%20Lei%2013.465.2017%20-%20Victor%20Carvalho%20Pinto.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4109237/mod_resource/content/1/A%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundia%C3%A1ria%20Urbana%20na%20Lei%2013.465.2017%20-%20Victor%20Carvalho%20Pinto.pdf). Acesso em: 12 ago. 2021.

SANTOS, Hilton Kleber dos; RODRIGUES, Ruan Victor Pereira. **Curso avançado de regularização fundiária urbana**. Jundiaí: Editora Seletto, 2020.

SCHARF, Patrícia Nunes; POLEZA, Maristela Macedo. **A Regularização Fundiária de Loteamentos Clandestinos em Santa Catarina através do Projeto Lar Legal**. Itajaí: Unidavi - Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, 2003. Disponível em: <http://www.uniedu.sed.sc.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/Patr%C3%ADcia-Nunes-Scharf.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2021.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, Fortaleza, v. 23, n.3 p.1-23, 2018.