



**CENTRO UNIVERSITÁRIO VALE DO SALGADO  
BACHARELADO EM DIREITO**

**JOSÉ BONFIM MACIEL DA SILVA**

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE ACESSO À  
CIDADANIA**

**ICÓ - CEARÁ  
2023**

JOSÉ BONFIM MACIEL DA SILVA

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE ACESSO À  
CIDADANIA**

Artigo submetido à disciplina de TCC II ao curso de Direito do Centro Universitário Vale do Salgado (UNIVS) como pré-requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do professor Esp. Francisco Marlúcio Paz Lima Junior.

ICÓ - CEARÁ  
2023

JOSÉ BONFIM MACIEL DA SILVA

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE ACESSO À  
CIDADANIA**

Artigo submetido à disciplina de TCC II ao curso de Direito do Centro Universitário Vale do Salgado (UNIVS) como pré-requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito sob a orientação do professor Esp. Francisco Marlúcio Paz Lima Junior.

Aprovado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Professor Esp. Francisco Marlúcio Paz Lima Junior  
Centro Universitário Vale do Salgado  
*Orientador*

---

Professora Esp. Daiana Ferreira de Alencar Diógenes  
Centro Universitário Vale do Salgado  
*1º examinador*

---

Professor Esp. Antônio Vinícius Lourenço da Silva  
Centro Universitário Vale do Salgado  
*2º examinador*

## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de expressar minha gratidão a Deus por ter me dado forças para enfrentar todas as adversidades que encontrei na minha vida pessoal e acadêmica durante o período da graduação.

Sou muito grato a toda minha família e amigos, especialmente à minha mãe, Josefa Bonfim Maciel da Silva, meu pai, José Francisco da Silva, bem como à minha namorada, Maria de Fátima Lima Araújo, pessoas que sempre estiveram me apoiando nesse árduo e gratificante processo. Tenho certeza de que sem o apoio de todas as pessoas que estiveram ao meu lado, eu não conseguiria alcançar o meu sonho de cursar o nível superior e conseqüentemente me tornar Bacharel em Direito.

Também gostaria de expressar minha gratidão ao meu orientador, o professor Esp. Francisco Marlúcio Paz Lima Junior, e aos demais professores da instituição, pois tenho plena convicção de que todos foram fundamentais para que eu alcançasse o meu sonho.

Gostaria de dedicar esse trabalho à minha família, minha constante fonte de motivação e maior inspiração para persistir e conseguir realizar meu sonho de me tornar Bacharel em Direito. Também dedico ao professor Esp. Francisco Marlúcio Paz Lima Junior, por ter me orientado durante todo o processo e contribuído para a conclusão deste trabalho de suma importância.

## RESUMO

SILVA, J.B.M. **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE ACESSO À CIDADANIA**. 2023. 22f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Bacharelado em Direito). Centro Universitário Vale do Salgado. Icó-CE. 2023.

Ao longo dos tempos as ocupações das cidades brasileiras ocorreram de maneira desordenada e irregular, causando problemas relacionados a carência de serviços essenciais prestados aos moradores, bem como o problema jurídico da falta título de proprietários dos imóveis que causa grande insegurança jurídica. Vários instrumentos legais já foram criados tratando da regularização fundiária, com destaque para a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que atualmente estabelece as normas para a regularização fundiária urbana em todo o país. A reflexão sobre a proposta de pesquisa revelou-se de suma importância, uma vez que abordou a privação do exercício pleno da cidadania experimentada por indivíduos que residem em assentamentos irregulares ou clandestinos. Ademais, a investigação se justificou pela imperativa necessidade de promover discussões no âmbito acadêmico acerca dessa questão social que permeia o dia a dia da população brasileira. O objetivo do estudo consistiu em abordar a regularização fundiária urbana como uma ferramenta eficaz para garantir o pleno exercício da cidadania àqueles que residem em habitações irregulares ou clandestinas em áreas urbanas. O estudo adotou uma abordagem metodológica baseada em revisão bibliográfica narrativa, que consistiu em uma análise aprofundada da teoria relacionada aos temas abordados, partindo-se de consultas à materiais como livros, artigos científicos publicados em revistas jurídicas e em revistas de outras áreas de conhecimento, bem como em legislações disponíveis em sítios oficiais dos órgãos judiciários. Diante dos resultados e discussões acerca do tema, foi possível constar que a aplicação da regularização fundiária urbana pode efetivar o exercício da cidadania às pessoas que vivem em moradias irregulares, dando-lhes acesso ao título de propriedade dos imóveis e conseqüente maior segurança jurídica. No entanto, é preciso que no processo de regularização fundiária urbana sejam observados os vários aspectos dessa ferramenta, considerando as suas perspectivas jurídicas, sociais e ambientais.

**Palavras-Chave:** Regularização fundiária urbana. Ocupações irregulares. Cidadania. Direito à moradia digna.

## ABSTRACT

SILVA, J.B.M. **URBAN LAND REGULARIZATION AS A MEANS OF ACCESS TO CITIZENSHIP**. 2023. 22f. Completion of course work (Graduation in Bachelor of Law). Vale do Salgado University Center. Icó-CE. 2023.

Over time, the occupations of Brazilian cities occurred in a disorderly and irregular manner, causing problems related to the lack of essential services provided to residents, as well as the legal problem of the lack of title to property owners, which causes great legal uncertainty. Several legal instruments have already been created dealing with land regularization, with emphasis on Law nº 13,465, of July 11, 2017, which currently establishes the norms for urban land regularization throughout the country. The reflection on the research proposal proved to be of paramount importance, since it addressed the deprivation of the full exercise of citizenship experienced by individuals residing in irregular or clandestine settlements. Furthermore, the investigation was justified by the imperative need to promote discussions in the academic field about this social issue that permeates the daily lives of the Brazilian population. The aim of the study was to address urban land tenure regularization as an effective tool to guarantee the full exercise of citizenship to those residing in irregular or clandestine housing in urban areas. The study adopted a methodological approach based on a narrative bibliographic review, which consisted of an in-depth analysis of the theory related to the topics addressed, starting from consultations with materials such as books, scientific articles published in legal journals and in journals from other areas of knowledge, as well as legislation available on official websites of judicial bodies. In view of the results and discussions on the subject, it was possible to establish that the application of urban land tenure regularization can make the exercise of citizenship effective for people living in irregular housing, giving them access to property title and consequent greater legal security. However, the various aspects of this tool must be observed in the process of urban land regularization, considering its legal, social and environmental perspectives.

**Key words:** Urban land regularization. Irregular occupations. Citizenship. Right to decent housing.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	7
<b>2 DESENVOLVIMENTO</b> .....	8
2.1 O CRESCIMENTO DESORDENADO NAS CIDADES BRASILEIRAS E SUAS CONSEQUÊNCIAS .....	8
2.2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	9
<b>2.2.1 Política urbana nacional: marco histórico legislativo</b> .....	9
<b>2.2.2 Regularização Fundiária Urbana tratada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017</b> .....	10
2.3 CONCEITO DE CIDADANIA.....	12
2.4 O ACESSO À MORADIA REGULAR ATRAVÉS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE CIDADANIA .....	12
<b>3 MÉTODO</b> .....	14
<b>4 RESULTADOS E DISCUSSÕES</b> .....	15
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	16

## 1 INTRODUÇÃO

Durante um longo período o Brasil foi um país predominantemente agrário. Contudo, com o processo de industrialização passou a existir o êxodo rural, ocorrendo grande crescimento dos meios urbanos de forma desordenada, acompanhado da falta de infraestrutura e de serviços (CAMPOS; BRANCO, 2021).

Em decorrência desse fenômeno as pessoas concentraram-se em lugares afastados dos centros das cidades, ou seja, as populações de baixa renda se assentaram principalmente em locais periféricos (VIEIRA, 2019).

Destacando-se ainda a insegurança jurídica decorrente da falta de registro de propriedade dos imóveis que foram ocupados de maneira irregular ou clandestina, bem como a impossibilidade de contratação de serviços bancários que seriam mais benéficos se pudessem utilizar os imóveis como garantia real (VIEIRA; KEMPFER, 2021).

Diante disso, o presente estudo questionou acerca da efetividade da regularização fundiária urbana como ferramenta capaz de proporcionar cidadania à população que vive em moradias irregulares ou clandestinas.

A partir dos pressupostos teóricos que sustentaram a pesquisa constatou-se que a regularização fundiária dos imóveis urbanos ocupados de maneira irregular ou clandestina, juntamente com a concessão de títulos de propriedade aos ocupantes, possibilitou o exercício da cidadania. Essa medida proporcionou aos ocupantes a oportunidade de obter alguma segurança jurídica, resultando em melhorias nas condições materiais e garantindo o direito social à moradia.

A reflexão acerca da proposta de investigação mostrou-se extremamente relevante, pois abordou a privação ao exercício da cidadania às pessoas que vivem em ocupações irregulares ou clandestinas. Além disso, a pesquisa justificou-se pela necessidade de discutir no âmbito acadêmico esse problema social que permeia o cotidiano da população brasileira.

O objetivo do estudo foi discutir a regularização fundiária urbana como ferramenta capaz de proporcionar cidadania à população que vive em moradias irregulares ou clandestinas nas áreas urbanas.

No que concerne aos objetivos específicos, relatou-se o contexto histórico do crescimento desordenado nas cidades brasileiras e suas consequências, ou seja, a causa do fenômeno, bem como conceituou-se o instituto jurídico da regularização fundiária urbana.

Por fim, abordou-se a regularização fundiária urbana como ferramenta capaz de proporcionar cidadania à população que vive em moradias irregulares ou clandestinas,

buscando demonstrar que o acesso à moradia regular através da regularização fundiária urbana pode ser visto como meio de cidadania.

## **2 DESENVOLVIMENTO**

### **2.1 O CRESCIMENTO DESORDENADO NAS CIDADES BRASILEIRAS E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

Desde a antiguidade e idade média às pessoas que moravam no campo se deslocam para as grandes cidades. Na Roma antiga houve grande migração da população campesina para as cidades romanas. Na idade média, esse movimento se deu pelo surgimento das atividades comerciais. Em meados do século XVII, essa população mudou-se para as grandes cidades em decorrência do processo de industrialização, buscando condições melhores de vida (CAMPOS; BRANCO, 2021).

Para Gomes e Pinto (2020), a revolução industrial está no centro das discussões relacionadas às ocupações aceleradas das cidades, pois decorre do aumento da oferta de vagas de trabalho e estímulo elevado ao comércio ocasionado pelo aumento de investimentos em transportes.

Segundo Campos e Branco (2021) o Brasil até o início do século XX era um país predominantemente agrário, porém, com o advento da industrialização houve grande migração da população para as cidades em busca de melhores condições de vida. Porém, sem que fossem observadas as dimensões sociais, ocasionando grande carência de infraestrutura e de serviços sociais capazes de prover qualidade de vida a essas pessoas.

Em contrapartida, Monteiro e Veras (2017) mostram que além do processo de industrialização nas cidades brasileiras, a mecanização e modernização da agricultura também contribuíram para a ocorrência do fenômeno apresentado, havendo a diminuição da necessidade de mão de obra humana diante do aumento da produtividade no campo.

Todavia, Costa e Seganfredo (2018) mencionam que antes das situações relatadas, já eram praticadas políticas públicas com o intuito de expulsar a população mais carente para lugares distantes dos centros urbanos, direcionando-os para os morros e limites das cidades, considerados favelas, configurando-se verdadeiras políticas excludentes.

Assim, observou-se que o processo de ocupação das cidades brasileiras se deu de maneira irregular e desordenada influenciada pela industrialização do país e mecanização do

campo. A população agrícola submeteu-se a referida mudança na busca de melhores condições de vida, ou até mesmo pela falta de trabalho no campo.

Porém, atrelada ao mencionado fenômeno social houve a segregação socioespacial da aludida população e conseqüentemente extrema precariedade na prestação de serviços essenciais (falta de saneamento básico, pavimentação, postos de saúde, creches e escolas, dentre outros serviços), bem como a falta de registro dos seus imóveis, que lhes trouxera prejuízos no âmbito econômico e jurídico (VIEIRA; KEMPFER, 2021).

Desta maneira, não foi assegurado à essa população o direito fundamental à moradia, que não se resume apenas à disponibilização de paredes e um teto para que estes possam se abrigar. Tratando-se do direito a uma moradia digna, que se reveste de interesse social e oportuniza o acesso à saúde, educação, segurança jurídica, dentre outros serviços básicos, sendo, portanto, uma importante ferramenta de exercício de cidadania (SPINK et al., 2020).

## 2.2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 2.2.1 Política urbana nacional: marco histórico legislativo

Diante da existência dos núcleos urbanos informais emergentes da falta de políticas eficientes de planejamento urbano, somada com o crescimento acelerado e irregular dos meios urbanos, o Estado brasileiro elaborou ao longo dos tempos vários comandos normativos com o intuito de promover a regularização fundiária desses assentamentos informais (OUTEIRO; DOS SANTOS DIAS; NASCIMENTO, 2020).

Com a finalidade de dar acesso à moradia à população brasileira de maneira mais incisiva, foram criados o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por meio da edição da Lei n. 4.380/1964. Além disso, também foi tratado sobre a questão fundiária, por meio da Lei 6.766/1979, que previa alguns requisitos concernentes ao parcelamento do solo (DA COSTA; SEGANFREDO, 2018).

A própria Constituição Federal de 1988 (CRFB), em seu artigo 6º, garante o direito social à moradia, desde a publicação da emenda constitucional nº 26, de 2000. Além do mais, nos seus artigos 182 e 183 tratou-se também sobre a política urbana nacional. Assim, editou-se a lei nº 10.257, o estatuto da cidade (EC), com intuito de regulamentar a mencionada previsão, tratando inclusive da efetivação da regularização fundiária. Posteriormente, em 2009, surgiu a lei nº 11.977, Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que deu tratamento mais

detalhado do que o presente no referido Estatuto, no que concerne a regularização fundiária urbana (Reurb) (MALHEIROS; DUARTE, 2019).

Além do mencionado arcabouço legislativo, o legislador infraconstitucional seguindo os ditames constitucionais concernentes à política urbana nacional, editou as seguintes leis: Lei nº 14.118/2021, de 12 de janeiro de 2021, Programa Casa Verde e Amarela (PCVA); e Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017 (MOREIRA, 2022).

Embora o legislador pátrio já tenha editado várias leis relacionadas ao tema deste artigo, destaca-se a Lei nº 13.465/2017, que atualmente trata sobre a matéria.

### **2.2.2 Regularização Fundiária Urbana tratada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**

A regularização fundiária urbana se trata de um processo em que se objetiva regularizar as áreas urbanas ocupadas irregularmente, assim, almejando-se a garantia do direito social à moradia, como também romper com o paradigma das distinções entre as classes sociais, a observância da função social da propriedade e defesa do meio ambiente (SCHAFER; DE ALBUQUERQUE, 2021).

Hodiernamente, é regulamentada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que surgiu em decorrência da medida provisória 759 de 2016. A mencionada lei foi responsável por revogar a legislação anterior que versava sobre o mesmo tema, a Lei 11.977 de 2009, que ocupava o título da primeira legislação em âmbito nacional a tratar sobre a regularização fundiária (DA SILVA, 2017).

A aludida legislação, estabelece no seu artigo 9º, que a regularização fundiária urbana se dará por meio de medidas voltadas para os âmbitos jurídicos, urbanísticos, bem como ambientais e sociais, com isso se buscará a incorporação ao ordenamento territorial urbano, dos núcleos urbanos informais. Além disso, busca-se a titulação dos ocupantes destes núcleos (BRASIL, 2017).

Segundo Malheiros e Duarte (2019), o artigo anteriormente citado ainda faz alusão a concepções distintas no que concerne ao modo de conceituar a Reurb, onde é possível observar o referido instituto sob a ótica da anexação dos núcleos urbanos informais ao contexto das cidades, ou seja, ao ordenamento territorial urbano, com a devida prestação de serviços essenciais aos moradores desses núcleos, bem como sob a perspectiva da titulação aos moradores.

Quanto aos objetivos da Reurb, o Art. 10º da Lei n. 13.465/2017, dispõe que são:

- I - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;
- II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;
- III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e
- VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo. (BRASIL, 2017).

Já no que diz respeito aos legitimados a requererem a regularização fundiária urbana, são elencados os entes da federação (União, Estados, o Distrito Federal e os Municípios), os beneficiários, proprietários, loteadores ou incorporadores, como também o Ministério Público e a Defensoria Pública, previsto no artigo 14 da lei tratada. Assim, como demonstrado, trata-se de uma ação de competência concorrente, onde o Estado em sentido *latu* deverá efetivar o principal objetivo da Reurb, ou seja, ao fornecimento de moradia digna aos cidadãos (PERSSON, et al, 2019).

No que concerne às suas modalidades, presentes no artigo 13 da mencionada norma, Torres (2019) menciona que são duas, sendo estas a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E). Aquela é aplicável às hipóteses em que a população de baixa renda ocupa os núcleos urbanos informais, enquanto essa diz respeito à ocupação dos aludidos núcleos por população não enquadrada na Reurb-S, ou seja, que não possui baixa renda.

Retirasse ainda de interessante da Lei nº 13.465, o conceito de núcleos urbanos, que nada mais são que adensamento (construções) com usos e características urbanas, ainda que estejam em áreas qualificadas como rurais. Já os núcleos urbanos informais são construções clandestinas, irregulares ou em relação às quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017).

Desse modo, foi demonstrado de maneira detalhada as informações acerca do processo de Regularização Fundiária Urbana, atualmente, tratado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

### 2.3 CONCEITO DE CIDADANIA

É evidenciado por Nagel Hullen (2018) que a tarefa de conceituar a cidadania não é fácil, e que o foco da questão está diretamente ligado aos direitos sociais. Pois, segundo o autor, o teórico T.H. Marshall incluiu à definição de cidadania moderna, os direitos sociais. Assim o conceito atual de cidadania está em consonância com a garantia dos direitos sociais.

Os autores Krell e Da Silva (2021), mostram que na Constituição Federal de 1988 a cidadania fora inserida no inciso II do seu artigo 1º, sendo um dos fundamentos do Estado democrático de Direito, e que no artigo 14 da mesma lei, onde é tratado dos direitos políticos, não foi utilizada a palavra cidadania no texto do referido artigo, pois ao cidadão é disponibilizado um vasto rol de direitos individuais e sociais, dentre os quais cita-se o direito à moradia.

Maia (2020), por sua vez, menciona que o atual conceito de cidadania está balizado na perspectiva do paradigma liberal moderno, no qual indivíduo buscando a satisfação dos seus interesses pessoais vê a cooperação com os demais apenas como ferramenta para os concretizar, afastando-se cada vez mais da sensação de pertencimento a uma determinada comunidade. Todavia, ele defende um conceito plural e concreto.

Assim, conclui-se que o conceito de cidadania ao longo dos tempos foi influenciado pelo contexto político e histórico de cada época, e que atualmente o que se percebe é que ela não está ligada somente a perspectiva política, existindo uma multidimensionalidade onde passa a ser integrada por direitos políticos, sociais, econômicos e culturais (KRELL; DA SILVA, 2021).

### 2.4 O ACESSO À MORADIA REGULAR ATRAVÉS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO MEIO DE CIDADANIA

A regularização fundiária urbana é um componente primordial para a efetivação dos direitos sociais, entres os quais se destaca o direito social à moradia. Esse direito por sua vez, possui ligação intrínseca com o exercício da cidadania. Mas para tanto, é preciso que seja observado no processo de regularização das moradias urbanas irregulares, as suas várias perspectivas, ou seja, partindo-se de uma premissa onde se toma por base aspectos jurídicos, sociais e ambientais e não apenas um deles isoladamente (DA COSTA, 2020).

Do mesmo modo, Murakami e Silva (2017) mencionam que a regularização fundiária é uma das formas de concretizar os direitos fundamentais presentes na carta magna, figurando como uma garantia fundamental disponibilizada aos cidadãos. Segundo eles, com a incidência da regularização fundiária o morador poderá ter acesso ao título de domínio do imóvel, e em decorrência disso poderá investir no seu imóvel, bem como gozar de benefícios como contrair empréstimos oferecendo-o como garantia, podendo assim exercer a cidadania.

Assim, observou-se que a regularização fundiária urbana é ferramenta apta a proporcionar o exercício da cidadania às populações que vivem em moradias irregulares ou clandestinas, sobretudo por meio do acesso à moradia regular.

Vale salientar que a titulação dos imóveis decorrente da regularização fundiária urbana se caracteriza como otimizador de crescimento econômico e pessoal dos moradores. Todavia, essa política não pode ser a única a ser vislumbrada no mencionado processo, sob pena de não ser atingido objetivos como a melhoria da qualidade de vida, diminuição da pobreza e prestação de serviços essenciais (FERREIRA FILHO, 2018).

De acordo com Willers (2018) embora a Constituição Federal tenha tratado de garantir diversos direitos fundamentais, intrínsecos a promoção da dignidade da pessoa humana, é necessário que a população tenha uma participação ativa na elaboração de políticas públicas que viabilizem o direito fundamental à cidade, e em consequência disso a o próprio exercício da cidadania.

Os autores Vieira e Kempfer (2021) mostram que a regularização fundiária urbana é ferramenta que garante o acesso a inclusão social, cidadania, bem como o desenvolvimento socioeconômico do país de maneira sustentável. Sendo assim, com a Reurb haverá o aumento das condições materiais da população residente nos loteamentos informais, pois sobre eles incidirá segurança jurídica fazendo com que exista o ingresso dos seus imóveis na economia formal, onde poderão ser utilizados como garantia real em operações de crédito.

Salienta-se que a regularização fundiária urbana contribui para o desenvolvimento sob diversas perspectivas, como a valorização dos imóveis, ocupação sustentável do solo urbano, e a garantia de direitos fundamentais importantes para oportunizar o acesso à cidadania à população, ou seja, o desenvolvimento não se restringindo somente à área econômico, possuindo em seu contexto questões ambientais, sociais e culturais (MARÇAL; PORTES; RANDI, 2020).

Silva e Campos (2020) por sua vez, concluem que a regularização fundiária urbana promove a efetivação da cidadania, pois se trata de um direito coletivo onde se almeja a viabilização de uma cidade sustentável, com habitações adequadas e construções lícitas,

mostrando-se, que é oportunizado por meio da aplicação da Reurb, prevista na Lei 13.465/2017, a titulação da propriedade e a garantia de outros direitos reais, havendo com isso a inserção dos imóveis no contexto formal das cidades.

Desse modo, observou que existe a necessidade de se enfrentar os diversos problemas sociais e econômicos decorrentes das ocupações imobiliárias irregulares, buscando-se por meio da regularização fundiária urbana a garantia do direito fundamental à moradia por meio da regularização dos imóveis urbanos com a aplicação da legislação adequada, que além de abranger questões urbanísticas, ambientais e sociais, também trata do aspecto jurídico, almejando-se assim a inserção dessas pessoas ao contexto legal das cidades (OLIVEIRA; REIS, 2017).

### **3 MÉTODO**

O presente estudo partiu de uma revisão bibliográfica narrativa, utilizando o método dedutivo. A pesquisa foi conduzida por meio de uma análise qualitativa dos dados obtidos a partir de fontes escritas e publicações devidamente confiáveis.

Assim, houve uma profunda revisão da teoria sobre as temáticas relacionadas no estudo. Segundo Marconi e Lakatos (2022, p.49), a pesquisa bibliográfica é realizada com base em obras de diversas espécies, como por exemplo artigos científicos, revistas, livros dentre outros. Todavia, no que diz respeito às fontes utilizadas atualmente, verifica-se que as pesquisas são feitas predominantemente tendo por base artigos científicos, pois estes propiciam vasto material científico atualizado.

Desse modo, no presente estudo a coleta de dados foi realizada em materiais como livros, artigos científicos publicados em revistas jurídicas e em revistas de outras áreas de conhecimento que auxiliaram na busca de informações sobre o tema trabalhado, legislação disponível em sítios oficiais dos órgãos judiciários localizados na internet, sites especializados e doutrina relacionada ao tema.

No que concerne a sua natureza, foi uma pesquisa básica, produzindo conhecimento sobre a temática abordada em um vasto rol de estudos. As informações foram analisadas de forma crítica e descritiva, sendo apresentados diversos posicionamentos sobre o tema, conflitando as diversas opiniões, em concordância com o método dialético.

Salienta-se que, o referido método foi realizado sob a perspectiva de que o conhecimento sobre determinado assunto não deve ser considerado de forma rígida ou isolada, visto que em

tudo há uma certa relação e mudança constante, havendo inclusive contradições inerentes a cada fenômeno ocorrido na natureza (PRODANOV; DE FREITAS, 2013).

As discussões basearam-se nas diversas obras que serviram de embasamento para a presente pesquisa, extraindo-se os argumentos dos autores relacionados à temática abordada.

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Diante dos resultados e discussões obtidos por meio da presente pesquisa, foi possível expor a realidade das cidades brasileiras, que devido às ocupações irregulares ou clandestinas sofrem com diversos problemas sociais, que mitigam o exercício da cidadania aos seus moradores.

Diante disso, observou-se por meio das diversas opiniões apresentadas pelos autores citados, que a regularização fundiária urbana é ferramenta apta a proporcionar o exercício da cidadania às populações que vivem em moradias irregulares ou clandestinas, sobretudo por meio do acesso à moradia regular. Evidenciando a grande importância da regularização fundiária urbana na efetivação dos direitos sociais, especialmente o direito à uma moradia digna, bem como a efetivação da cidadania.

Todavia, ainda foi possível se extrair que o processo de regularização fundiária urbana possibilita a titulação dos imóveis às pessoas que residem nessas moradias, o que contribui diretamente para o crescimento econômico e pessoal dos moradores.

No entanto, foi demonstrado que é essencial considerar os aspectos jurídicos, sociais e ambientais de forma integrada durante o referido processo, a fim de atingir objetivos mais amplos, como a melhoria da qualidade de vida e a prestação de serviços essenciais.

Desse modo, concluiu-se por meio dos mencionados resultados e discussões apresentados, que a regularização fundiária urbana é uma ferramenta que promove inclusão social, cidadania e desenvolvimento socioeconômico sustentável, proporcionando segurança jurídica, valorização dos imóveis e inserção dos imóveis no contexto formal das cidades, ou seja, possibilita o exercício da cidadania.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou solucionar o questionamento acerca da efetividade da regularização fundiária urbana como ferramenta capaz de proporcionar cidadania à população que vive em moradias irregulares ou clandestinas.

Diante disso, elegeu-se a hipótese de que ao haver a regularização fundiária dos imóveis urbanos ocupados de forma irregular ou clandestina, seria consequentemente proporcionado aos seus ocupantes o exercício da cidadania.

Assim, elucidando as considerações finais deste trabalho, concluiu-se que a regularização fundiária urbana pode contribuir para a efetivação do exercício da cidadania por aqueles que residem em moradias irregulares ou clandestinas. Pois, com a devida regularização fundiária dos imóveis proporciona-se aos seus ocupantes a oportunidade de obter alguma segurança jurídica (com a concessão de títulos de propriedade aos ocupantes) resultando em melhorias nas suas condições materiais e garantindo o direito social à moradia.

No entanto, com base nos resultados e discussões provenientes das pesquisas realizadas em uma extensa revisão bibliográfica sobre o tema em questão, foi constatado que, embora a regularização fundiária seja capaz de efetivar o exercício da cidadania, é necessário considerar suas diversas perspectivas, que englobam aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, a fim de alcançar esse objetivo.

Assim, o processo de regularização fundiária urbana não deve ficar somente na seara jurídica, responsável pela titulação de proprietários dos imóveis e consequente utilização deste como garantia real, mas também buscar a efetivação do direito a uma moradia digna de maneira ampla, garantido a prestação de serviços essenciais (saneamento básico, pavimentação, postos de saúde, creches e escolas, dentre outros serviços), bem como a própria inserção à sociedade de maneira igualitária.

Por fim, observou-se que existe a necessidade de enfrentamento dos diversos problemas sociais e econômicos consequentes do fenômeno secular das ocupações irregulares nas cidades brasileiras, buscando a garantia de uma moradia digna aos vários habitantes, como também a observância da devida prestação dos serviços essenciais e consequente inserção dessa população às cidades, diminuindo as desigualdades que acompanham todo esse cenário.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 07 jun. 2022.

DA COSTA, C.S.D. **Regularização fundiária - o urbanismo e o caminho para cidadania**. 2020. 44 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/31157>. Acesso em: 12 jun. 2022.

DA COSTA, R.C.; SEGANFREDO, R.F. Considerações acerca do direito constitucional à moradia e do direito de propriedade frente à Regularização Fundiária Urbana. **Revista Pensamento Jurídico**, v. 12, n. 1, 2018. Disponível em: <https://fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/132>. Acesso em: 04 jun. 2022.

DA SILVA, R.L.S. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465: aspectos gerais e inovações. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, n. 13, p. 131-144, 2017. Disponível em DOI: <https://doi.org/10.12957/cdf.2017.37029>. Acesso em: 04 jun. 2022.

DE CAMPOS, R.J.; BRANCO, P. Ocupação desordenada dos espaços urbanos e suas consequências socioambientais. **Revista Thêma et Scientia**. v. 11, n. 2E, p. 216-227, 2021. Disponível em: <https://bit.ly/3PI72r8>. Acesso em: 17 abr. 2022.

DE OLIVEIRA, M.L.; REIS, É.V. B. A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n. 2, p. 42-53, 2017. Disponível em: <http://doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4748>. Acesso em: 25 abr. 2022.

FERREIRA FILHO, P.S. As lógicas por trás das políticas de regularização fundiária: a alteração de paradigma pela lei 13.465/2017/The logic behind landholding regularization policies: the paradigm changed by law 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, p. 1449-1482, 2018. Disponível em DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.32040>. Acesso em: 14 jun. 2022.

GOMES, M.F.; PINTO, W.S. Justiça socioambiental e processo de urbanização das cidades. **Revista de Direito da Cidade**, v. 12, n. 1, p. 582-608, 2020. Disponível em: DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.39931>. Acesso em: 01 jun. 2022.

KRELL, A.J.; DA SILVA, C.H.G. Por uma concepção neoconstitucional da cidadania: da cidadania política à cidadania social e jurídica. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas** (UNIFAFIBE), v. 9, n. 1, p. 103-135, 2021. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.25245/rdsp.v9i1.880>. Acesso em: 11 jun. 2022.

MAIA, J.J.M. Educar para um novo conceito de cidadania: fundamentos filosóficos e epistemológicos. **Filosofia e Educação**, v. 12, n. 2, 2020. Disponível em: DOI: <https://doi.org/10.20396/rfe.v12i1.8658404>. Acesso em: 11 de jun. 2022.

MALHEIROS, R.T.; DUARTE, C.S. A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade. **REI-Revista Estudos Institucionais**, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.21783/rei.v5i3.441>. Acesso em: 25 maio 2022.

MARÇAL, K.; PORTES, M.R.; RANDI, R.S.D.S. regularização fundiária urbana e o desenvolvimento regional. **Revista Inovação Social**, V. 2, N. 1, p. 33-51, 2020. Disponível em: <https://mpira.ub.uni-muenchen.de/100806/>. Acesso em: 13 jun. 2022.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 9. Ed. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*.

MONTEIRO, A.R.; VERAS, A.T.R. de. A questão habitacional no Brasil. **Mercator (Fortaleza)**, v. 16, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/i/2017.v16/>. Acesso em: 15 maio 2022.

MOREIRA, L.A.B. **Regularização fundiária urbana: reforma, impactos e constitucionalidades**. 2022.72 f. Monografia (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Ouro Preto, Escola de Direito, Turismo e Museologia, Departamento de Direito, 2022. Disponível em: <http://www.monografias.ufop.br/handle/35400000/3763>. Acesso em: 04 de jun. de 2022.

MURAKAMI, R.C.; SILVA, J.B. A construção da cidadania a partir da regularização fundiária. In: **Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania**. 2017. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/964>. Acesso em: 12 jun. 2022.

NAGEL HULLEN, A.C. Cidadania e direitos sociais no Brasil: um longo percurso para o acesso aos direitos fundamentais. **Rev. secr. Trib. perm. revis**, p. 213-227, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.16890/rstpr.a6.n11.p213>. Acesso em: 11 jun. 2022.

OUTEIRO, G.M.; DOS SANTOS DIAS, D.M.; NASCIMENTO, D.M. Direito à moradia e legitimação fundiária: uma visão constitucional da política de regularização fundiária urbana. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 15, n. 3, p. 162-179, 2020. disponível em: <http://dx.doi.org/10.5433/1980-511X.2020v15n3p162> . Acesso em: 22 maio 2022.

PERSSON, R. et al. O direito social à moradia digna e a regularização fundiária urbana-reurb como meio de efetivação. **Salão do Conhecimento**, 2019. Disponível em: <https://publicacoeseventos.unijui.edu.br/index.php/salaconhecimento/article/view/12816>. Acesso em: 14 de jun. 2022.

PRODANOV, C.C.; DE FREITAS, E.C. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Editora Feevale, 2013. *E-book*.

SCHAFER, A.; DE ALBUQUERQUE, S.G. A sustentabilidade urbana e a legislação para regularização fundiária no Brasil. **Revista Perspectiva**, v. 45, n. 170, p. 17-28, 2021. Disponível em <https://doi.org/10.31512/persp.v.45.n.170.2021.166.p.17-28>. Acesso em: 10 jun. 2022.

SILVA, M.F.; CAMPOS, B.L.G.D. **A regularização fundiária (Lei n. 13.465/2017) como instrumento de efetivação da cidadania**. In: SILVEIRA, C.E.M.D; PILATI, J.I.; VIEIRA, R.D.S. (org.). **Republicanism, cidadania e jurisdição**: volume I. Criciúma, SC: UNESC, 2020. p.143-158. Disponível em: DOI: <http://dx.doi.org/10.18616/rep06>. Acesso em: 13 jun. 2022.

SIVEIRA, C.; JUCATELLI, J.; MEIRELES, R. Regularização fundiária urbana–reurb: a serventia de registro de imóveis no contexto social econômico de efetivação da dignidade da pessoa humana. **Revista de Estudos Jurídicos UNA**, v. 7, n. 1, p. 122-141, 2020. Disponível em: <http://revistasgraduacao.una.emnuvens.com.br/rej/article/view/126>. Acesso em: 22 maio 2022.

SPINK, M.J.P et al. O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade. **Psicologia: ciência e profissão**, v. 40, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1982-3703003207501>. Acesso em: 18 maio 2022.

TORRES, N.S.F.S. Desenvolvimento sustentável no Estado democrático de direito: atendimento à agenda 2030 da ONU por meio da regularização fundiária urbana. **Revista da Seção Judiciária do Rio de Janeiro**, v. 23, n. 46, p. 107-136, 2019. Disponível em: DOI: <http://revistaauditorium.jfrj.jus.br/index.php/revistasjrj/article/view/245>. Acesso em: 07 jun. 2022.

VIEIRA, E.; KEMPFER., M. A regularização fundiária urbana enquanto instrumento de formalização da propriedade: possibilidades para o desenvolvimento sustentável. **Direito e Desenvolvimento**, v. 12, n. 1, p. 145-157, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.26843/direitoedesenvolvimento.v12i1.1368>. Acesso em: 23 abr. 2022.

VIEIRA, K. L. S. S. Urbanização e segregação na cidade contemporânea: uma revisão bibliográfica. **Revista Eletrônica Acervo Científico**, v. 5, p. e1117, 4 set. 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.25248/reac.e1117.2019>. Acesso em: 15 maio 2022.

WILLERS, M.M. Dilemas da cidadania: reflexões sobre o acesso ao direito fundamental à cidade. In: **Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania**. 2018. P. 589-600. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/1289>. Acesso em: 14 jun. 2022.