

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS BENEFÍCIOS SOCIAIS

AYMME KATHERINE VIDOVIX: Mestre em Ciências Empresariais pela Universidade Fernando Pessoa (UFP/PT). Master em Arquitetura e Iluminação pelo IPOG. Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Tocantins (UFT).¹

LUCAS FERNANDES DE MORAIS VIDOVIX²

(Coautor)

RESUMO: O presente estudo tem como intuito a demonstração do potencial de transformação que o instituto da Regularização fundiária possui em relação as populações direta e indiretamente afetadas. O principal objetivo do trabalho é o de explicar de forma simplificada e acessível o que vem a ser o instituto da Regularização Fundiária e quais os impactos que esse instituto consegue alcançar nas populações das áreas regularizadas, incluindo os impactos na qualidade de vida e também na inclusão social. O estudo tem caráter descritivo e baseou-se principalmente no levantamento dos principais conceitos sobre o tema e da legislação mais atualizada sobre a Regularização Fundiária, o que incluiu as recentes regulamentações sobre a Usucapião Extrajudicial. Dessa forma, buscou-se demonstrar a relevância do instituto da Regularização Fundiária, não só como meio técnico, mas também como mecanismo de implementação de políticas urbanísticas e também de inclusão social e econômica das populações impactadas.

Palavras-chave: Regularização Fundiária; Inclusão social; Usucapião Extrajudicial; Qualidade de vida.

ABSTRACT: The present study aims to demonstrate the transformation potential that the Land Regularization Institute has in relation to the directly and indirectly affected populations. The main objective of the work is to explain in a simplified and accessible way what the Land Regularization Institute is and what impacts this institute can achieve on the populations of the regularized areas, including the impacts on the quality of life and also on social inclusion. Social. The study has a descriptive character and was based mainly on the survey of the main concepts on the subject and the most up-to-date legislation on Land Regularization, which included the recent regulations on Extrajudicial Usucapião. In this way, we sought to demonstrate the relevance of the

¹ E-mail: aymme.kv@gmail.com.

² Bacharel em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Bacharelado do curso de Direito pela Universidade Estadual do Tocantins (UNITINS) em Palmas/TO. Servidor Público efetivo do Município de Porto Nacional. E-mail: lucasfermorais@hotmail.com

Land Regularization Institute, not only as a technical means, but also as a mechanism for implementing urban policies and also for the social and economic inclusion of the impacted populations.

Keywords: Land regularization; Social inclusion; Extrajudicial adverse possession; Quality of life.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Conceito de regularização fundiária – REURB 3. Histórico das políticas de regularização fundiária no Brasil e sua legislação. 4. Papel dos municípios na regularização fundiária. 5. Usucapião Extrajudicial. 6. Vantagens da regularização fundiária para as populações. 7. Considerações finais. 8. Referências Bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização da população brasileira teve forte crescimento nas décadas de 1970 e 1980, época na qual deveriam ter sido aplicados de maneira mais equacionada, na medida do crescimento desse processo, meios de garantir o correto planejamento urbano. Como pode-se observar, muito do crescimento urbano foi feito sem o correto planejamento, resultando em muitas ocupações irregulares, conhecidas como assentamentos informais e favelas.

De acordo com dados do próprio Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), quase metade da população brasileira residente em áreas urbanas vive em assentamentos precários, informais ou os chamados domicílios inadequados. Além disso, é mister salientar que a renda populacional dos moradores dessas áreas é de até 3 salários mínimos, o que acaba impondo condições de vida insalubres, com a presença de degradação ambiental, desordem urbana e também a falta de acesso a serviços e equipamentos públicos que são essenciais para a elevação da qualidade de vida, além de impactar diretamente na integração com o mercado de trabalho e outras áreas como a mobilidade e violência.

Dessa forma, o presente estudo trouxe, com uma metodologia descritiva, os conceitos básicos desse instrumento tão essencial que é a Regularização Fundiária, assim como os seus impactos diretos e indiretos na qualidade de vida das populações afetadas, tornando-se o principal fator de inclusão social de certas comunidades.

O presente estudo baseou-se numa metodologia descritiva, inclusive baseando-se em estudos de caso já realizados em Municípios que utilizaram a Regularização Fundiária como meio para uma melhora na qualidade de vida de suas populações.

Adicionalmente, a pesquisa buscou identificar os principais conceitos que abarcam a Regularização Fundiária, de caráter bibliográfico, recorrendo-se

principalmente aos trabalhos relevantes na área, assim como as legislações existentes sobre a temática.

2. CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ReUrb

A figura da Regularização Fundiária surge da necessidade criada por conta das ocupações irregulares que foram intensificadas, principalmente, após as ocupações urbanas que ocorreram nas décadas de 1970 e 1980, com o intuito de regularizar as áreas conhecidas como favelas e assentamentos urbanos.

Na visão de Telles (2021), a irregularidade de imóveis é um problema histórico que é proveniente de invasões, loteamentos em desacordo com as legislações municipais e imóveis vendidos de forma ilegal, aliados ao elevado custo de regularização imobiliária, o que, naturalmente, faz com que esse número continue a aumentar conforme os núcleos urbanos vão crescendo.

De acordo com Cavalcante e Silva (2020), a Regularização Fundiária Urbana (ReUrb) pode ser definida como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que têm como função primordial a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, com a devida titulação de todos os seus ocupantes. De acordo com as mesmas autoras, a Regularização fundiária garante o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais e também, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A Figura a seguir, exemplifica bem o conceito de Regularização Fundiária Urbana:



Fig. 01: Cavalcante e Silva (2020) – Regularização Fundiária Urbana.

Para Cavalcante e Silva (2020), o ReUrb pode ser feito por meio de 2 modalidades, sendo o ReUrb-S, que refere-se a regularização social de interesse social,

e o ReUrb-E, que é a regularização de interesse específico, o que pode ser aplicado, por exemplo, aos núcleos urbanos irregulares, desde que a população que ocupe o local não seja de baixa renda, excluindo-se a possibilidade da aplicação da primeira modalidade.

Essa classificação foi apresentada na Lei 13.465/17, conhecida como a Lei do ReUrb, que inclusive trouxe a possibilidade de aplicação de ambas as modalidades do ReUrb num mesmo núcleo urbano informal. De acordo com Capelli et al (2021), no caso do ReUrb-E, cabe ao Distrito Federal ou Município a aprovação dos projetos de regularização, assim como os responsáveis por cada etapa da regularização. Além disso, a mesma obra traz a existência de uma terceira modalidade, conhecida como "ReUrb Inominada", prevista mais especificamente no Art. 69 da Lei 13.465/17, que pode ser aplicada às glebas que tiveram seu parcelamento antes de 19/12/1979, tornando mais fácil sua regularização.

3. HISTÓRICO DAS POLÍTICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL E SUA LEGISLAÇÃO

De acordo com Ceolin (2015), desde a Constituição de 1988, houve uma grande preocupação sobre a publicação de leis que englobassem medidas que pudessem possibilitar a legalização de imóveis localizados nas áreas urbanas dos municípios brasileiros. Dentre as principais leis que abarcaram esses processos de regularização, pode-se citar a Lei nº 10.257/01, conhecida como Estatuto das Cidades e a Lei nº 11.977/09 que estabeleceu o programa Minha Casa, Minha Vida. Após a promulgação das Leis citadas, outra lei que teve grande destaque nesse cenário foi a Lei nº 12.424/11 que tratava especificamente sobre o registro da Regularização Fundiária assim como a competência dos Municípios para regularizar os imóveis irregulares em seu domínio.

Além disso, merece ser citado o esforço do legislador federal ao citar o instituto da Usucapião Extrajudicial, prevista no Art. 1071 da Lei nº 13.105/15, conhecida como CPC de 2015, que, *in verbis*, traz o seguinte:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

"Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

- I** - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- II** - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- III** - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV** - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Na sequência desses parágrafos, pode ser visualizado o rito a ser seguido nesse procedimento de Usucapião Extrajudicial, responsável por grande parte dos processos de regularização na atualidade. Ceolin (2015) ainda cita que grande parte dessa relevância dá-se, principalmente, pelo fato de que a Usucapião Extrajudicial reduz de forma drástica a complexidade do processo de regularização, assim como diminui os custos operacionais envolvidos, contribuindo assim, para a praticidade e efetividade da regularização fundiária.

Dias e Souza (2019) apontam que em 2016, mais precisamente com a edição da MP nº 759/16, houve um rompimento com o regramento anterior, instaurando-se uma nova ordem relacionada à Regularização de imóveis urbanos. Dessa MP surgiu a Lei nº 13.465/17, que consolidou novos instrumentos e métodos para realizar a Regularização Fundiária, chamada agora de ReUrb.

Ainda de acordo com Dias e Souza (2019), a ReUrb, como é conhecida, destina-se a identificar e incorporar os núcleos urbanos pendentes na informalidade aos núcleos formais, promovendo a titulação de seus ocupantes. De acordo com a Lei, diversos instrumentos podem ser utilizados com o intuito de satisfazer o ReUrb, sendo estes: (I) a legitimação fundiária e a legitimação de posse; (II) a usucapião; (III) a desapropriação em favor dos possuidores; (IV) a arrecadação de bem vago; (V) o consórcio imobiliário; (VI) a desapropriação por interesse social; (VII) o direito de preempção; (VIII) a transferência do direito de construir; (IX) a requisição, em caso de perigo público iminente; (X) a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular; (XI) a alienação de imóvel pela administração pública

diretamente para seu detentor; (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.

Dias e Souza (2019), ao analisar a Lei nº 13.465/17 trazem uma crítica ao instrumento normativo. Admitem que a edição dessa lei tenha inaugurado uma nova ordem normativa no que tange à Regularização Fundiária, porém classificam a Lei como distante do ordenamento constitucional existente antes da MP citada. Os autores inclusive apontam que tanto a MP quanto a Lei trazem um apego exagerado em relação à titulação e à criação de mais propriedades, voltando-se prioritariamente para regularização com o intuito de comercialização, surgindo assim, as chamadas “cidades de papel”, denominadas assim pela valorização excessiva do título/papel em detrimento da qualidade de vida dos seus habitantes.

Críticas à parte, por outro lado, a Lei Federal nº 13.465/17 – ReUrb ampliou as condições de atuação dos entes públicos, principalmente no que se refere aos Municípios, criando procedimentos capazes de agilizar e tornar mais efetivos os processos de regularização Fundiária nos núcleos urbanos informais que tiverem sido consolidados até a data de 22/12/2016, principalmente nos casos em que haja interesse social.

4. PAPEL DOS MUNICÍPIOS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

No trabalho de Cavalcante e Silva (2020), foi enfatizado que a Constituição Federal de 1988 trouxe, mais especificamente em seus artigos 182 e 183 que tratam da política urbana, a responsabilidade dos municípios na Regularização de Imóveis Urbanos.

O art. 182 institui que o principal instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana de um município deve ser seu Plano Diretor, sendo este fixado por meio de Lei Ordinária, ou seja, incluindo a participação popular como meio de garantir que o Plano cumpra sua função social. Já o art. 183 traz os requisitos para a aquisição de imóvel por meio da Usucapião, assim como a impossibilidade de aplicação deste instituto em imóveis públicos.

Ambos os artigos tem a finalidade de garantir que os imóveis urbanos deixem de servir apenas como especulação imobiliária e sirvam como instrumentos para garantir a função social de imóveis localizados no plano diretor dos núcleos urbanos.

Em relação à obtenção dos recursos financeiros para promoção de ações de Regularização Fundiária, Capelli et al (2021) aponta que os Municípios, tendo papel primordial nessas ações, têm, à sua disposição, a outorga onerosa do direito de construir, a OODC. Esta outorga, nada mais é do que o valor pago como forma de indenizar pela construção acima dos limites do município, valor este que inclusive deve ser destinado para uma conta separada, passível de responsabilização do gestor

municipal caso isso não ocorra. Este valor tem especial relevância do ponto de vista econômico, principalmente pelos altos custos envolvidos quando se trata de Regularização Fundiária.

Dessa forma, assim como determinava a Lei nº 6.766/79, a providência sobre a titularidade do poder público é dos Municípios, assim como a discricionariedade sobre a autorização de parcelamentos urbanos realizados por particulares. Na mesma toada, é interessante citar a necessidade da aplicação da regra de que “o urbanizador urbaniza”, ou seja, como promoção de medida de igualdade material, os municípios devem exigir dos particulares que estão urbanizando áreas, a implantação de um sistema de implantação de sistema viário, assim como a cessão de espaços livres que possam ser usufruídos pela coletividade.

Interessante abordar o trazido por Capelli et al (2021) de que as Leis sobre o ReUrb facultam aos municípios o poder de exigir algumas características na aprovação de áreas urbanizadas a depender da sua utilização, ponto este que deve ser bem aproveitado pelos Municípios tendo em vista o benefício para a população. Isso reforça a necessidade de fiscalização por parte dos municípios para evitar que os loteadores lancem loteamentos e áreas irregulares e depois tentem regularizar estas áreas como forma de fugir às exigências legais para lançamentos de loteamentos novos em áreas urbanas, ou seja, quando aqueles tentam burlar as exigências legais impostas.

5.USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como cita em sua obra, Pereira (2018) traz à baila que a figura da Usucapião é de extrema importância no que tange ao processo de Regularização Fundiária. De acordo com o autor que retoma à doutrina civilista, a Regularização Fundiária pode ser dividida em 2 partes, sendo a primeira do ponto de vista jurídico-registral, na qual a Usucapião se faz necessária, e também do ponto de vista urbanístico, que busca atender ao direito de moradia digna e adequada às populações.

A Usucapião, segundo Pereira (2018) é um processo pelo qual se adquire a posse de um bem imóvel pelo decurso de prazo e também consoante a lei. Dessa forma, pode ser encarada como um processo simplificado de aquisição de propriedade, tendo em vista que baseia-se na desjudicialização desse procedimento já que pode ser feito perante as serventias extrajudiciais, ou seja, diretamente junto aos cartórios de Registro de Imóveis (CRI's).

Cumpramos ressaltar porém, uma observação muito bem colocada na obra de Pereira (2018), na qual cita que mesmo que a Lei nº 13.465/17 tenha trazido a nova possibilidade de Regularização Fundiária por meio do ReUrb, algumas espécies de regularização não podem ser feitas pela via extrajudicial, via mais simples, sendo estas a Usucapião coletiva, familiar e administrativa, tendo em vista que todas possuem a participação do Ministério Público como requisito essencial.

Diante do exposto, percebe-se a importância que a Usucapião tem em relação à Regularização Fundiária, já que esse método simplificado de regularizar os imóveis do ponto de vista jurídico-registral o coloca na condição de instrumento de extrema valia, podendo-se utilizar em larga escala e com grande segurança jurídica, com grande potencial transformador do cenário imobiliário urbano.

6.VANTAGENS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA AS POPULAÇÕES

Como já fora citado anteriormente, o processo de urbanização dos municípios brasileiros aconteceu, em sua maioria, de forma desordenada, principalmente pela migração das populações rurais para o meio urbano, sendo responsável por grande parte da existência de ocupações irregulares e as aglomerações conhecidas como favelas e assentamentos urbanos, que são, muitas vezes, áreas marginalizadas e sem acesso aos equipamentos públicos coletivos.

No trabalho de Nogueira (2017), a autora cita que a própria Constituição Federal, mais especificamente nos arts. 182 e 183, traz em seu bojo a necessidade de que os governantes promovam a gestão democrática das cidades, assim como também o trazido pelo Estatuto das cidades, para a promoção de moradia digna para as populações e também o exercício da função social das propriedades por meio do plano diretor.

As áreas irregulares possuem conotação negativa desde o seu surgimento. Quando feita uma procura no dicionário Michaelis (2020), o termo favela tem como significado uma área que cause má impressão, com aparência desagradável, frequentado e habitado por pessoas com baixas condições financeiras. Já quando procura-se o termo periferia, seu significado remonta ao que está geograficamente no entorno do centro urbano e que ao mesmo tempo possui deficiências nos serviços básicos assim como em sua estrutura.

Como já foi abordado nos tópicos anteriores, e reforçado na obra de Nogueira (2017), tanto a União, quanto os Estados e Municípios tem o papel de fomentar programas habitacionais, porém quando os núcleos urbanos já existem, o papel primordial na regularização dessas áreas cabe aos municípios, que em sua maioria, alegam falta de recursos para desenvolver esses programas.

A autora ainda cita que diversos mecanismos podem ser utilizados para que os processos de Regularização fundiária sejam executados, como por exemplo a doação de imóveis e também a desapropriação, tendo ambos, caráter de interesse social. É importante citar que, mesmo não sendo de sua alçada, o papel dos Estados ainda sim é primordial no que tange aos programas existentes, paralisados muitas vezes pela falta de suporte público ou pela deficiência financeira.

De acordo com dados fornecidos pela SEDURB (2022) -Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano do Espírito Santo, a Regularização Fundiária, além de transformar os núcleos urbanos irregulares em áreas legalizadas, garante também o direito à moradia, aos serviços públicos e impacta diretamente na qualidade de vida da população.

Além disso, dados extraídos da própria secretaria ainda citam que estão entre os maiores benefícios da Regularização Fundiária de áreas irregulares os seguintes: I) Facilidade de obter financiamento para melhorar os imóveis existentes; II) Garantia da segurança jurídica; III) Integração social e garantia do emprego e renda; IV) Acesso facilitado aos serviços públicos; V) Garantia da função social da propriedade; VI) Aumento na arrecadação de tributos municipais e consequente desenvolvimento urbano pela atração de investimentos e aplicação dessa verba extra.

Telles (2021) cita ainda que, além da Regularização Fundiária possibilitar que os locais regularizados recebam investimentos de infraestrutura, existem hoje, com base nos pontos tratados anteriormente, programas que possibilitam a regularização de áreas com interesse social em que os imóveis seriam todos regularizados à custo zero, o que, teoricamente, sanaria um dos principais problemas da regularização de imóveis que é o relacionado ao custo para sua efetivação.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Baseando-se numa pesquisa descritiva dos principais conceitos relativos à Regularização de Imóveis, o presente trabalho teve como intuito principal o de demonstrar as ferramentas existentes para promoção desse instituto, assim como os possíveis benefícios que poderiam ser usufruídos pelas comunidades hoje em situações irregulares.

Remontando ao surgimento dos grandes núcleos urbanos, foi possível acompanhar a impossibilidade de regularização de todos os núcleos na velocidade em que foram surgindo devido às migrações urbanas muito presentes nas décadas de 70 e 80, o que, claramente, fez com que surgissem muitas áreas marginalizadas, e que além de uma conotação e imagem negativas, privam suas populações de elementos básicos como o acesso aos serviços públicos e a uma qualidade de vida aceitável, o que vai totalmente contra os princípios presentes tanto na Carta Magna quanto de leis esparsas e complementares como o Estatuto das Cidades.

Com base nesse problema, foram apresentadas alternativas para solucioná-lo, o que inclui o ReUrb, Lei recente, lastreada em leis anteriores e que visa facilitar o processo de Regularização de imóveis e áreas urbanas, classificando ainda as áreas de prioridade como as áreas de interesse social. Além disso, foi desmistificado o conceito meramente técnico da Regularização de Imóveis, o que ficou claramente demonstrado que engloba outras áreas como urbanísticas, ambientais, sociais e por fim, registrais.

O papel dos Municípios foi destacado, evidenciando seu protagonismo principalmente pelo fato de que a maioria das áreas que necessitam de regularização são áreas já existentes, o que com base legislativa, tem os Municípios como atores principais. Fato este que, como demonstrado acima, não impede a participação de outros entes públicos no auxílio aos municípios, o que, com base em estudos de caso consultados, fazem total diferença na efetivação da Regularização fundiária, já que a cooperação entre os entes mostra-se essencial para isso.

Uma breve explanação sobre um dos institutos mais poderosos da Regularização Fundiária, a Usucapião Extrajudicial, também foi colocada à disposição do leitor, já que os institutos normativos, tendendo a facilitar e desburocratizar o acesso à regularização de imóveis urbanos, disponibilizaram essa alternativa muito utilizada na atualidade. A Usucapião e suas nuances foi citada no presente estudo de forma superficial, com o intuito de informar ao leitor de sua existência e importância, já que, devido à sua importância, merece um estudo exclusivo, principalmente no que tange seu impacto na regularização fundiária.

Por fim, demonstrou-se, os impactos que o processo de Regularização Fundiária possui nas comunidades. Impactos que vão muito além do simples registro, e que impactam diretamente na qualidade de vida dessas populações, promovendo mudanças micro, como o acesso à serviços públicos antes não acessíveis, a mudanças macro como um meio ambiente equilibrado e a garantia da função social das propriedades. Tendo isso em vista, foi demonstrado no estudo a total relevância da Regularização fundiária e seus institutos em benefício das populações afetadas e atualmente, marginalizadas por conta de uma conjuntura histórica.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 13/12/2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em 19/12/2022, às 22:01 hrs.

CAVALCANTE, Débora de Barros; SILVA, Larissa Fernandes Oliveira. **A regularização fundiária como instrumento de promoção do direito à moradia adequada**. VI Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Brasília, 2020. Disponível em: <https://enanparq2020.s3.amazonaws.com/MT/22478.pdf>

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. Minas Gerais. V. 1. p. 75 – 104. Revista de Direito Urbanístico, Cidade de Alteridade. 2015.

DIAS, Maria Tereza Fonseca; SOUZA, Clara Cirqueira. **A regularização fundiária urbana na Lei nº 13.465/2017:** análise da adequação de seus instrumentos à política urbana constitucional. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Goiânia, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/40718/2/A%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundia%C3%A1ria%20urbana%20na%20lei%20no%2013.465%202017%20....pdf>

FAVELA. In: Michaelis Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa. Disponível em <<https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/favela/>> Acesso em: 21 dez. 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2020.** Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

NOGUEIRA, Maria Jozeane. **O processo de regularização fundiária na periferia de Palmas - TO:** o caso dos setores Santo Amaro I, II e Lago Norte. 2017. 125f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Nacional, 2017.

PEREIRA, Eduardo Mazzaroppi Barão. **A Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária:** Análise das inovações legislativas recentes e dos desafios para sua efetivação. Direito em revista – Faculdade de Ilhéus. V. 1. N.1. 2018.

REURB: **Regularização Fundiária Urbana:** aspectos teóricos e práticos. [livro digital] / Sílvia Cappelli, André Dickstein, Paulo Locatelli, Alexandre Gaio (org.). – Rio de Janeiro, RJ: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021. 164 f.

SEDURB. **Regularização Fundiária,** Espírito Santo, 2022. Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano do Espírito Santo. Disponível em <<https://sedurb.es.gov.br/regularizacao-fundiaria>> Acesso em 21/12/2022, às 10:31 hrs.

TELLES, Diogo. **A importância da Regularização Fundiária Urbana.** Fundação 1demaio. 2021 Disponível em: <<https://www.fundacao1demaio.org.br/artigo/a-importancia-da-regularizacao-fundiaria/#:~:text=A%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundia%C3%A1ria%20permite%20que,custo%20zero%20para%20a%20popula%C3%A7%C3%A3o.>> Acesso em: 19 dez. 2022.