

# ASPECTOS DA NOVA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL E A CONTEXTUALIZAÇÃO DO HISTÓRICO URBANO BRASILEIRO

Gabrielle Sperandio Malta\*

Marina Aparecida Pimenta da Cruz Correa\*\*

## RESUMO

*O contexto histórico de uso e ocupação dos espaços urbanos brasileiros, denota aspectos socioeconômicos, culturais e urbanísticos particulares, que impactam na formação e transformação desses espaços, sobretudo no que diz respeito às questões de planejamento, gestão e enfrentamento da irregularidade fundiária das cidades. A partir do estatuto da cidade em 2001, e mais especificamente a partir da lei 11.977/2009 a temática da regularização fundiária urbana avançou nas soluções de um dos principais problemas urbanos, visto de uma perspectiva multidisciplinar. Recentemente, em 2017, a Lei Federal 13.465, trouxe novos conceitos e critérios ao rito procedimental da regularização fundiária urbana, nesse sentido, o presente artigo irá expor aspectos desse processo. Para tanto, considera-se, inicialmente, os principais aspectos da urbanização brasileira, expondo de forma qualitativa e quantitativa as irregularidades no Brasil, o histórico urbano legislativo, culminando com aspectos do direito urbanístico. Com isso, apresenta-se uma*

115

---

\* Engenheira Civil pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas. Mestranda em Engenharia das Construções pela Universidade Federal de Ouro Preto – UFOP. Bacharel em Arquitetura e Urbanismo em andamento. Coordenadora e consultora de projetos de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária. E-mail: gabriellesperandiomalta@gmail.com

\*\* Doutoranda e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas. Especialista em Elaboração, Gestão e Avaliação de Projetos Sociais em áreas urbanas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG. Professora da Universidade Federal de Viçosa – UFV - Campus Florestal. Coordenadora de Projetos e advogada da empresa Geoline Engenharia. E-mail: profmarinapimenta@gmail.com

*análise comparativa da regularização fundiária com o objetivo de conectar os principais marcos históricos, técnicos e normativos e suas implicações na gestão municipal.*

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária Urbana. Política Urbana. Histórico Urbano. Planejamento Municipal. Direito Urbanístico.

## **ASPECTS OF THE NEW LAW OF URBAN FOUNDATIONAL REGULARIZATION IN BRAZIL AND THE CONTEXTUALIZATION OF THE BRAZILIAN URBAN HISTORY**

### **ABSTRACT**

*O contexto histórico de uso e ocupação dos espaços urbanos brasileiros, denota aspectos socioeconômicos, culturais e urbanísticos particulares, que impactam na formação e transformação desses espaços, sobretudo no que diz respeito às questões de planejamento, gestão e enfrentamento da irregularidade fundiária das cidades. A partir do estatuto da cidade em 2001, e mais especificamente a partir da lei 11.977/2009 a temática da regularização fundiária urbana avançou nas soluções de um dos principais problemas urbanos, visto de uma perspectiva multidisciplinar. Recentemente, em 2017, a Lei Federal 13.465, trouxe novos conceitos e critérios ao rito procedimental da regularização fundiária urbana, nesse sentido, o presente artigo irá expor aspectos desse processo. Para tanto, considera-se, inicialmente, os principais aspectos da urbanização brasileira, expondo de forma qualitativa e quantitativa as irregularidades no Brasil, o histórico urbano legislativo, culminando com aspectos do direito urbanístico. Com isso, apresenta-se uma análise comparativa da regularização fundiária com o objetivo de conectar os principais marcos históricos, técnicos e normativos e suas implicações na gestão municipal.*

*The historical context of the use and occupation of Brazilian urban spaces denotes particular socioeconomic, cultural and urban aspects, which impact on the formation and transformation of these spaces, especially with regard to planning, management and coping with urban land irregularity. From the city statute in 2001, and more specifically from the law 11,977 / 2009, the theme of urban land regularization advanced in the solutions of one of the main urban problems, seen from a multidisciplinary perspective. Recently, in 2017, Federal Law 13.465, brought new concepts and criteria to the procedural rite of urban land regularization, in this sense, this article will expose aspects of this process. In order to do so, the main aspects of Brazilian urbanization are initially considered, exposing in a qualitative and quantitative way the irregularities in Brazil, the legislative urban history, culminating with aspects of urban law. Thus, a comparative analysis of land regularization is presented with the objective of connecting the main historical, technical and normative landmarks and their implications for municipal management.*

117

**Keywords:** Urban Land Regularization. Urban Politics. Historic Urban. Municipal Planning. Urban Law.

## **ASPECTOS DE LA NUEVA LEY DE REGULARIZACIÓN FUNDIARIA URBANA EN BRASIL Y LA CONTEXTUALIZACIÓN DEL HISTÓRICO URBANO BRASILEÑO**

### **RESUMEN**

*El contexto histórico de uso y ocupación de los espacios urbanos brasileños, denota aspectos socioeconómicos, culturales y urbanísticos particulares, que impactan en la formación y transformación de esos espacios, sobre todo en lo que se refiere a las cuestiones de planificación, gestión y enfrentamiento de la irregularidad del suelo de las ciudades. A partir del estatuto de la*

*ciudad en 2001 y más específicamente a partir de la ley 11.977 / 2009 la temática de la regularización del suelo urbano avanzó en las soluciones de uno de los principales problemas urbanos, visto desde una perspectiva multidisciplinaria. Recientemente, en 2017, la Ley Federal 13.465 trajo nuevos conceptos y criterios a la forma de proceder sobre la regularización de suelo urbano; en ese sentido el presente artículo expondrá aspectos de ese proceso. Para tanto, se considera, inicialmente, los principales aspectos de la urbanización brasileña, exponiendo de forma cualitativa y cuantitativa las irregularidades en Brasil, el histórico legislativo urbano, culminando con aspectos del derecho urbanístico. Con eso, se presenta un análisis comparativo de la regularización del suelo con el objetivo de conectar los principales hitos históricos, técnicos y normativos y sus implicaciones en la gestión municipal.*

**Palabras clave:** La regularización del suelo urbano. Política Urbana. Historia Urbana. Planificación Municipal. Derecho Urbanístico.

118

## **1. INTRODUÇÃO**

O histórico urbano brasileiro passou por um processo de êxodo rural a partir dos anos 60, no qual ocorreu de forma exponencial a migração da população rural para o meio urbano, principalmente, nas grandes cidades brasileiras. Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), em 1960, cerca de 55% da população brasileira vivia no campo e em 2000 aproximadamente 80% da população vivia nas grandes cidades.

Dentre outros fatores, tal fenômeno impactou nas ações públicas de planejamento das cidades, gerando um déficit considerável de habitação, transporte, infraestrutura, saneamento, e, conseqüentemente, interferindo nas condições adequadas de habitabilidade.

Em que pese as situações de exclusão social, nas quais originaram-se as denominadas vilas e favelas, ocorreram processos de parcelamento de solo irregulares ou clandestinos nos quais, mesmo em vigência da lei federal 6.766/1979 atuaram de forma significativa.

O cenário urbano irregular é uma realidade em grande parte das cidades brasileiras, que nos últimos anos tem se voltado ao enfrentamento de tais questões, mas que ainda há muito o que se avançar em um nível de gestão municipal que torne efetivo os procedimentos de regularização (SANTOS, 1997).

Em 2009, a Lei Federal 11.977 representou um marco na abordagem da regularização fundiária urbana, cujo capítulo III, explanou os procedimentos acerca do tema, e cujos objetivos gerais se basearam na redemocratização das cidades no cumprimento do direito constitucional à moradia e acesso a melhores condições de habitabilidade, não estando o processo vinculado ao ato da titulação e legalização da posse, apenas, mas sim à garantia do acesso à terra urbanizada e moradia digna.

119

A partir da Lei 11.977/2009 os processos de regularização fundiária começaram a tomar efetividade como o primeiro marco normatizador procedimental, sendo este, alterado em um curto prazo de vigência, a partir da Medida Provisória 259 de 22 de dezembro de 2016, na qual culminou a Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017, em mudanças significativas no rito do processo e no conceito de muitos aspectos relativos à regularização fundiária brasileira, sendo este um dos principais tópicos a serem tratados no presente artigo.

Como uma das principais temáticas atuais, a irregularidade fundiária nas cidades brasileiras vem sendo tratada de forma crescente nas agendas nacionais de debates, alcançando conquistas normativas e procedimentais significativas nas últimas décadas apropriando-se

da relevância, que a aplicação de seus procedimentos tem para a sociedade civil na busca por direitos que tantos almejam.

Nesse sentido, o presente trabalho busca abordar aspectos dessa problemática. No primeiro capítulo trazendo a contextualização da urbanização brasileira e sua interface com o processo de regularização fundiária, a partir de aspectos do histórico urbano e legislativo, culminando com o papel e contribuição do direito urbanístico.

No segundo capítulo, o presente trabalho apresenta a regularização fundiária no Brasil a partir dos marcos históricos, técnicos e normativos, sobretudo para oferecer ao leitor uma análise comparativa da Lei 11.977 de 2009 e as alterações introduzidas pela Lei 13.465 de 2017.

Por fim, no terceiro capítulo pontua as implicações da nova lei de regularização fundiária no âmbito municipal, enfatizando o papel do Poder Executivo no desenvolvimento de projetos de regularização fundiária.

120

O artigo apresenta uma visão sistêmica da temática, além dos seus aspectos práticos e técnicos, contribuindo com o amadurecimento e implicações fáticas da nova legislação.

## **2. ASPECTOS DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E SUA INTERFACE COM O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O processo da informalidade urbana é uma realidade mundial, sobretudo naqueles países em processo de desenvolvimento. Segundo DAVIS (2006), até 2020, aproximadamente 1,8 bilhão de população será alocada em assentamentos informais<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Assentamentos informais correspondem a determinadas áreas residenciais marcadas pela insegurança em relação a posse, além de ser um local que conta com uma infraestrutura precária e não cumpre as diretrizes urbanísticas de planejamento e construção.

No Brasil, as ocupações irregulares dos espaços urbanos, é um problema inerente à urbanização brasileira, especialmente devido a falta de condições financeiras da população de baixa renda em se inserir de maneira legal no mercado imobiliário, ocupando áreas impróprias e que geralmente apresentam restrições de uso. Esse histórico não é recente no Brasil, e teve um progresso mais acentuado na década de 1960 (FERNANDES, 2006).

O Censo demográfico de 2010 - aponta um déficit de 6,490 milhões de unidades, correspondente a 12,1% dos domicílios do país. Em termos absolutos, o déficit é menor nas áreas metropolitanas do que nas não metropolitanas. A Região Sudeste concentra 38% do déficit habitacional do país, o que corresponde a 2,674 milhões de unidade, mais da metade (1,495 milhões) em São Paulo. Outros 30% do déficit habitacional vem da Região Nordeste, com destaque para os estados do Maranhão e da Bahia com 421 mil e 521 mil unidades, respectivamente. A região centro-oeste apresenta o menor déficit habitacional do Brasil, cerca de 560 mil unidades. (IBGE, 2010).

121

Em relação ao histórico urbano e a provisão de habitação para a população brasileira, Maricato (2009) remete a ideia de que as regras do urbanismo e do mercado nas quais as cidades brasileiras foram construídas restringiu a população de acesso. O que restou para a maior parte da população foi o deslocamento para fora da cidade legal ou formal, ocupando áreas inadequadas e, frequentemente, ambientalmente frágeis.

Diversos fatores contribuíram para essa informalidade, segundo Maricato (1997) e Fernandes (2006) existem quatro condicionantes chaves para a informalidade brasileira:

- A ausência de política fundiária e de regulação e mercado de terra, sobretudo em relação a infraestrutura e seu preço, que em sua maioria

excluem acesso à população de baixa renda ao mercado formal;

- “A falta de políticas fundiárias que inspirem a população em locais formais providos de infraestrutura urbana;
- A política clientelista da expansão da área urbana sem infraestrutura adequada;
- A fragilidade do corpo técnico governamental em planejar e aplicar instrumentos urbanos de prevenção à informalidade urbana.”

O que se observa, ao longo desse percurso, é que o aumento da população e crescimento das cidades não veio acompanhado da infraestrutura e planejamento urbanos necessários, capaz de ofertar aos cidadãos condições mínimas de existência, sobretudo no que tange a moradia digna.

122

Ainda de acordo com Maricato (2009), a importância da propriedade fundiária numa sociedade patrimonialista<sup>1</sup> como a nossa, explica, em boa parte, essa gigantesca exclusão territorial ou segregação. Como é sabido, há uma estreita relação entre a propriedade patrimonial e poder econômico, político e social na história do Brasil.

A partir dessa história de formação das cidades brasileiras vê-se inerente a efetivação de procedimentos que busquem retomar o controle e desenvolvimento sustentável das cidades a partir da realidade fática já existente, de forma a promover melhorias habitacionais e de atuar no planejamento urbano, associada a ideia de desenvolvimento sustentável. Segundo Mota (1999, p. 22):

O planejamento deve se realizar com base na concepção de desenvolvimento sustentável, assim entendido, aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de

---

1 Uma sociedade considerada patrimonialista corresponde aquela em que o Estado não apresenta limites claros entre o público e privado, além da valorização do capital.

as gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades.

Face ao exposto, é fundamental que o Poder Público atue no desenvolvimento de políticas públicas de planejamento do espaço, onde se busque a regulamentação jurídica, ambiental e urbanística das áreas já consolidadas<sup>2</sup>, bem como a promoção de ações de cunho social no resgate da cidadania no contexto da habitação.

## 2.1 HISTÓRICO URBANO LEGISLATIVO

O marco do processo legislativo para o reconhecimento da questão fundiária no Brasil se deu através da publicação da Lei de Parcelamento do Solo em 1979. Em seguida com o reconhecimento da função social da propriedade na Constituição Federal de 1988, ganhando relevância com o Estatuto da Cidade em 2001, logo depois em 2009, a Lei 11.977, e, da mais recente, Lei 13.465/2017 que em muitos aspectos remete a uma desburocratização dos procedimentos da regularização fundiária os tornando práticos e efetivos, apesar de sua redação ter alterado outros diversos elementos normativos.

123

A função social da propriedade, prevista no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal é estabelecida como direito a ser garantido. A consagração do direito à moradia como direito social constitucionalmente assegurado ocorreu apenas em 2000, por meio da Emenda Constitucional número 26 (EC 26). É evidente que a interpretação dos demais mandamentos constitucionais, como com a dignidade da pessoa humana, erradicação da pobreza e da marginalização e redução das desigualdades sociais já apontava para

---

2 O conceito de área já consolidada está previsto no artigo 93 da Lei 13.465 de 2017, incluindo o artigo 16-c, como sendo aquela incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal, com sistema viário e ruas pavimentadas, organizada em quadras e lotes pavimentados, com a presença de, no mínimo três equipamentos de infraestrutura urbana implantados.

o reconhecimento da moradia como elemento essencial, embora formalmente reconhecido em 2000.

Ainda no marco legal, tem-se nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal os instrumentos de política urbana que visa ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, e incita metodologias de políticas públicas que proporcionem a garantia da função social da propriedade.

A Lei Federal número 6.766 de 19 de dezembro de 1979 representa um importante marco do ponto de vista do Direito Urbanístico e na compreensão, ainda incipiente, da regularização fundiária, visto que apontava para a necessidade de limitação administrativa das relações de vizinhanças e a necessidade imperiosa do poder público na definição de regras mínimas para o parcelamento do solo e sua utilização. É importante registrar que tal lei sofreu inúmeras alterações, sobretudo a necessidade de adequação das legislações as mudanças e complexidades sociais, dentre elas a Lei Federal 9.785 de 1999.

124

Em 2001, o Estatuto da Cidade representou um suporte jurídico para os Municípios para que eles pudessem enfrentar problemas sociais, urbanos e ambientais, a partir do equilíbrio entre interesses individuais e coletivos. Tal concepção visa qualificar o uso e a destinação da terra, representando um mecanismo de gestão territorial, planejamento urbano e, sobretudo, um mecanismo de participação social.

No artigo 2º, inciso XIV, o Estatuto da Cidade considera a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população em vulnerabilidade social e de baixo poder aquisitivo como diretriz para o estabelecimento da Política Urbana, com vistas a cumprir o mandamento constitucional da função social da propriedade. Nesse sentido:

Artigo 2º - A Política Urbana tem por objetivo ordenar o plano de desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(....)

XIV – regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e das normas ambientais.

O dispositivo acima já identifica as principais características da regularização fundiária, estabelecendo que a regularização fundiária e a urbanização são procedimentos distintos, embora complementares, além da atuação em áreas ocupadas por população de baixa renda e a necessidade de sua adequação e observância das normas ambientais.

125

No capítulo II do Estatuto da Cidade há previsão da utilização de mecanismos no processo de regularização fundiária dentre eles: direito de preempção<sup>3</sup> e a transferência do direito de construir.

Além disso, o estatuto da cidade estabeleceu uma série de ferramentas para que o Poder Executivo Municipal pudesse intervir no padrão e dinâmica dos mercados fundiários urbanos informais e formais, dentre eles: criação de zonas especiais de interesse social; direitos de superfície; direitos preferenciais para o Município; transferência onerosa de direito de construção; captura do valor de superávit; subdivisão compulsória – edificação e utilização; sanção-desapropriação com pagamento em títulos de dívidas públicas; dentre outros.

---

3 Trata-se do direito de preferência que tem o vendedor de um bem no caso do comprador querer vendê-lo após a sua aquisição.

O estoque de moradias é resultante dos diferentes arranjos existentes no interior do conjunto formado pelo mercado privado, pela promoção pública e pela promoção informal (o que inclui ainda arranjos mistos) em diferentes situações históricas em uma dada sociedade (MARICATO, 2009).

Desse modo, foi possível observar que a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade, consagram no ordenamento jurídico brasileiro aspectos da regularização fundiária, contudo as legislações específicas como a Lei Federal 11.977 de 2009 e, posteriormente, a lei Federal 13.465 de 2017 apresentaram diversos aspectos necessários para efetivação da Regularização Fundiária no país, nesse sentido, passa-se para a análise das legislações específicas.

### **3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A PARTIR DOS MARCOS TÉCNICOS E NORMATIVOS: ANÁLISE COMPARATIVA DA LEI 11.977 DE 2009 E AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 13.465/2017**

126

A regularização fundiária consiste no processo de intervenção pública com o intuito de tornar legal a posse da terra ocupada. Tem o objetivo de promover melhorias no ambiente urbano de assentamento promovendo o resgate da cidadania, da qualidade de vida da população e acesso a direitos.

Para isso, faz-se necessário a integração de diversas práticas, visto que corresponde a um processo complexo, possui natureza multidisciplinar, pois envolve diversas áreas e aspectos, dentre elas: a perspectiva *urbanística* que se dá pelo diagnóstico das condições urbanísticas da ocupação e definição de medidas para consolidar a área. Passando para a perspectiva *social*, uma vez que, para promover a regularização é fundamental que se estabeleça um pacto social, sobretudo pela imperiosa necessidade de promover

o empoderamento da população envolvida, rompendo a ideia de uma população meramente beneficiada mas participativa, além da promoção do controle social. Além disso, faz-se necessário se atentar para as questões ambientais com a análise das condições ambientais da ocupação e estabelecimento de medidas para observância e cumprimento da legislação ambiental. E, por fim, dos aspectos jurídicos que irá promover a análise e adequação da base da regularização fundiária, títulos e registros desses títulos, registro do parcelamento e unidades imobiliárias.

O Capítulo I especifica as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, denominada Reurb como termo instituído pela Lei Federal 13.465/2017.

O conceito de Regularização Fundiária Urbana, designada Reurb, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinada à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

127

O novo marco legal o Governo Federal construiu outra política de regularização fundiária urbana, revogando o capítulo III, da Lei 11.977/2009, sendo em grande número e recorrestes, os questionamentos levantados sobre a nova legislação, inclusive pelo pouco tempo de vigência da Lei, tornando necessário registrar que não se trata apenas da introdução de uma nova lei no ordenamento jurídico, mas de uma lei que alterou diversos dispositivos de normas infraconstitucionais, bem como promoveu mudanças significativas na concepção de pilares constitucionais.

Dessa forma, cabe apresentar as principais alterações advindas com o novo instrumento normativo a partir dos parâmetros estabelecidos pela 11.977/2009 que por si só, se tratava de um marco legislativo recente em análise da complexidade dos processos de regularização e da sua recente aplicação no território nacional.

A nova lei surgiu com o intuito de desburocratizar, simplificar e agilizar os procedimentos da regularização fundiária urbana, ampliando o acesso formal à terra urbanizada na promoção da cidadania e também impulsionando o crescimento econômico do Município com o aquecimento do mercado imobiliário, objetivando tornar-se a base das políticas habitacionais com uma atuação em larga escala.

São muitos os aspectos alterados pela Lei 13.465/2017 em relação à anterior 11.977/2009, sendo os principais:

- Foi alterado o conceito de assentamento irregular para núcleo urbano informal, independente do uso (residencial ou não residencial), incluindo nessa tipologia conjuntos habitacionais, condomínios horizontais, verticais ou mistos;
- O artigo 13 da referida Lei, define duas modalidades da Reurb, sendo elas a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e, a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) aplicada em núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior. A classificação da modalidade de regularização será feita pelo Município por meio de ato público e visa identificar os responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ao reconhecimento da gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais;
- A regularização fundiária poderá ser promovida em áreas rurais desde que comprovados o uso e características

urbanas, incluindo dessa forma vilas e povoados fora do perímetro urbano ou de expansão urbana;

- O processo se dará via ato único de registro objetivando eficiência e economicidade no ato registral, pois dispensa a necessidade de títulos individuais para os respectivos beneficiários;
- Instituição da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) sendo o documento oficial a ser levado a registro em ato único juntamente com a listagem e qualificação dos beneficiários; projeto de regularização fundiária aprovado; cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais, e; termo de compromisso relativo a execução do cronograma;
- Estabelece o direito Real de Laje a partir do instrumento de titulação de duas ou mais famílias residentes em unidades habitacionais sobrepostas, no mesmo terreno, de forma que cada uma tenha a sua respectiva matrícula, incluindo dessa forma “a laje” como sinônimo de mercadoria imobiliária;
- Prevê a arrecadação de imóveis na qual o município poderá arrecadar e transferir para seu patrimônio imóveis urbanos privados abandonados quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais, por cinco anos;
- Estabelece o condomínio urbano simples como a realidade fática em que um mesmo imóvel contiver mais de uma edificação, seguindo os parâmetros urbanísticos locais, e que serão determinadas na matrícula a parte

do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

- Estabelece a modalidade de Condomínio de lotes alterando o código Civil, Art-1.358-A; e, acrescenta o §7º ao Art. 2º da Lei 6.766/79, sendo respectivamente:
  - Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedades exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
  - O lote, poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.
- Institui o Loteamento de Acesso Controlado cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal. Tal proposição foi inserida na Lei 6.766/79, no Art. 2 §8º.
- Dá abertura para a criação de Câmaras de Prevenção e Resolução de Conflitos, para intermediar conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, cabendo ao Poder Público Municipal definir sua implantação e atuação;
- Fica definido que a União poderá transferir aos Estados e Municípios as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais para que estes promovam a regularizam fundiária urbana;

130

### **QUADRO 1 - Principais elementos introduzidos ou alterados pela Lei 13.465/2017 sobre a regularização fundiária urbana**

### Principais elementos da Lei 13.465/2017

- |   |   |
|---|---|
| 1. Instituição do termo Reurb - Reurb-S e Reurb-E (Art. 13)                                       | 2. Gratuidade do Registro para Reurb-S (Art. 13, § 1º)                                      |
| 3. Definição dos tipos de núcleos urbanos (Art. 11)   | 4. Promoção da regularização fundiária em áreas rurais com usos urbanos (Art. 11, Inciso I) |
| 5. Instituição do Conceito de Legitimação Fundiária (Art.23)                                      | 6. Direito Real de Laje (Capítulo V)  |
| 7. Alteração do Conceito de Legitimação de Posse (Art. 25)  | 8. Condomínio de Lotes (Capítulo VI)  |
| 9. Ato Único de Registro por meio da Certidão de Regularização Fundiária -CRF (Art. 11, Inciso V) | 10. Loteamentos de acesso Controlado  |
| 11. Condomínio Urbano Simples (Capítulo VIII)   | 12. Arrecadação de Imóveis (Capítulo IX)  |

- |  |   |
|--|---|
| 13. Faculta o procedimento da Demarcação Urbanística e altera seu rito. (Art. 19, §3º) | 14. Delega ao Município a responsabilidade na promoção dos procedimentos de Regularização fundiária urbana. (Art. 30, art. 31, art. 32, art. 33, art. 34) |
|--|---|

**Fonte: Produção própria.**

132

As alterações da lei 13.465/17 vão além dos itens descritos acima incluindo temas como a alienação de bens públicos, fundos de compensação, dentre outros, que nos remetem à complexidade legislativa instituída por este ato normativo e que pelo curto prazo de vigência e contestações não se isenta de alterações ou outros desfechos, contudo, o presente trabalho se propõe a elencar os principais elementos introduzidos pela nova lei, conforme Quadro 1.

Após essa análise comparativa das principais alterações e complementações da legislação que regulamenta a Regularização Fundiária no país, passa-se para os aspectos técnicos e práticos da nova lei a partir dos ditames constitucionais apontados ao longo do presente trabalho (AFONSIN, 1997).

### **3.1 ASPECTOS TÉCNICOS DA LEGISLAÇÃO ATUAL**

Em relação ao procedimento técnico da Reurb, são considerados aspectos urbanísticos e ambientais na elaboração dos projetos e proposições específicas para cada área objeto de regularização, segundo disposto nos artigos 35 e 36 da Lei 13.465/2017. Para a instrumentalização jurídica e procedimental, são levados em

consideração aspectos da tipologia de ocupação, enquadramento social, origem dominial, infraestrutura essencial, dentre outros.

As ocupações irregulares denominadas de núcleos urbanos informais consolidados, são uma realidade de grande parte das cidades brasileiras, atingindo em maior grau aquelas mais urbanizadas e, em especial, as pertencentes a regiões metropolitanas.

A Regularização Fundiária em áreas urbanas consiste no processo na qual o Poder Público desenvolve ações em áreas ocupadas a fim de contribuir com o incremento da qualidade e condições de vida da população em geral e minimizar impactos negativos provocados por ocupações irregulares e suas condições precárias e degradantes. Segundo Alfonsin (1997), a regularização fundiária consiste em:

o processo de intervenção pública sob aspectos jurídicos, físicos e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradores de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsin, 1997, p. 163).

133

A Regularização Fundiária Urbana é um instrumento multidisciplinar e complexo, baseado em levantamentos de dados referentes aos assentamentos informais, no qual são analisadas as situações de irregularidades fundiárias, os aspectos socioeconômicos, urbanísticos, ambientais e jurídicos da área proposta, tais como áreas de risco, condições topográficas, infraestrutura existente, sistema viário, transporte público, dentre outros, bem como, o levantamento cartorial da situação da propriedade da área. Como fruto da caracterização e da consolidação das análises feitas, apresentam-se as ações urbanísticas, ambientais, jurídicas e outras que se fizerem necessárias para o processo de Regularização Fundiária Urbana.

A Lei Federal 13.465/2017 institui a respeito do projeto de regularização fundiária como instrumento de planejamento das soluções jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Os estudos de caracterização e diagnóstico são premissas para o conhecimento e definição da abordagem que será tratada na viabilização do processo de regularização fundiária urbana. Nos termos da Lei o projeto de regularização deve compreender as áreas ou lotes a serem regularizados ou relocados; levantamento planialtimétrico e cadastral, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas (quando houver); os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; projeto urbanístico com as proposições necessárias de acordo com levantamento diagnóstico; memoriais descritivos; proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes; estudo técnico para situação de risco; cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

Os projetos de regularização fundiária são obrigatórios e indispensáveis para o registro do parcelamento, sendo permitido incorporar parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo com a nova normatização estabelecida.

Segundo a lei 13.465/2017, a Reurb obedecerá as seguintes fases: requerimento dos legitimados; processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; licenciamento ambiental em conjunto com órgão ambiental

municipal responsável; elaboração do projeto de regularização fundiária; saneamento do processo administrativo; expedição da CRF e as ações onde serão integradas as alterações em detrimento a eventuais obras de infraestrutura em concordância com os parâmetros de parcelamento do solo conforme legislação municipal; estadual e federal. Na fase final será avaliada a forma de aquisição, podendo ser por legitimação fundiária ou legitimação de posse. A efetivação das mesmas depende do registro do loteamento. Podem ser beneficiados da legitimação fundiária aqueles que detiverem em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, e de legitimação de posse aqueles que de acordo com o tempo e natureza da ocupação possuem como seu o imóvel.

No aspecto das exigências técnicas de infraestrutura, a Lei 13.465/17 estabelece o termo "infraestrutura essencial" a ser implantada como critérios mínimos, dentre outros equipamentos definidos de acordo com as necessidades locais e características regionais, como sendo, sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e, sistema de drenagem.

135

Nesse sentido, é possível observar os principais marcos da Regularização Fundiária, dentre eles a efetivação de unidades imobiliárias em consonância com o urbanismo municipal e a constituição de direitos reais em favor dos ocupantes. Ainda não é possível prever os efeitos práticos da nova legislação, pois só a prática e sua discussão jurídica vai apontar para seus contornos e, conseqüentemente, de suas vantagens e prejuízos, contudo, é inquestionável o amadurecimento fático e legislativo da pauta no país.

### **3.2 MECANISMOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Dentre os mecanismos alterados e/ou instituídos pela Lei 13.465/2017, o presente estudo destaca a legitimação fundiária, a legitimação de posse e a demarcação urbanística em um caráter global de aplicação nos assentamentos irregulares objetos dos projetos de regularização urbana.

A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, de acordo com sua definição na Lei 13.465 de 2017.

136

Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana e sem comprovação do tempo de posse, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Em relação ao mecanismo de legitimação de posse tem-se um ato provisório a partir da contagem de prazo que viabilizará a usucapião, convertida por sua vez em propriedade após sua finalização. Entende-se que a legitimação de posse será aplicada nas áreas particulares, não classificadas como de interesse social uma vez que, na condição de área pública, não se viabiliza qualquer procedimento de usucapião.

Além dos instrumentos de titulação elencados anteriormente, o poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, a partir levantamento da situação jurídica e delimitação física da área a ser regularizada com o intuito de, assim como o próprio nome

remete, demarcar o objeto de regularização e dar vistas públicas ao procedimento que será estabelecido para que, se de interesse, os eventuais interessados, confrontantes e titulares se manifestem.

A Lei Federal 13.465/17, Título II, seção II, definiu a demarcação urbanística como um 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 ocupados, confrontantes culminando com a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

A Demarcação Urbanística, poderá ser substituída pelo procedimento instituído no Artigo 31, da Lei 13.465/17, no qual confere ao Município a autonomia de proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

137

A legislação estabelece outros instrumentos aplicáveis na fase de titulação tais como a concessão de uso especial de moradia, doação, compra e venda, dentre outros que podem a partir das especificidades da situação jurídica de cada área a ser regularização serem aplicados. Cabe ressaltar que priorizar a utilização de instrumentos que garantam a propriedade plena significa garantir o potencial econômico máximo pela regularização, fato este de extrema relevância a ser considerado.

Face ao exposto, é possível observar que os mecanismos adotados pela legislação visam aplicar de forma desburocratizada os objetivos jurídicos finais da legalização da posse. Cabe a partir da aplicação prática de tais instrumentos, a análise da segurança jurídica do processo advinda da prática processual.

#### **4. AS IMPLICAÇÕES DA NOVA LEI NO ÂMBITO MUNICIPAL: O PAPEL DO PODER EXECUTIVO NO DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Os Municípios brasileiros têm se atentado às novas demandas e implicações da efetivação dos processos de regularização fundiária como política de desenvolvimento urbano e habitacional, ainda que sejam, em maioria, pouco capacitados para a realização das ações necessárias.

Possuindo o papel de efetivadores dos processos de regularização fundiária, os Municípios foram empoderados pela Lei 13.465/2017 a definirem os critérios técnicos e específicos a partir das particularidades fáticas de habitação que nortearão as decisões para a implementação de medidas que visem a titulação por meio da melhoria das condições de habitabilidade, segurança jurídica da posse e inúmeros outros benefícios associados aos projetos de regularização fundiária, inclusive a partir do disposto de que a inexistência de lei específica municipal de regularização não impede a execução procedimental da Reurb.

As principais competências atribuídas aos Municípios pela Lei 13.465/2017 foram as de classificar as modalidades da Reurb (Social ou Específico); fazer os processos procedimentais de notificação dos confrontantes, titulares e interessados; processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e encaminhá-los ao registro; emitir a CRF; e, finalizar o processo com a titulação dos possuidores e acompanhamento ou execução das respectivas obras de infraestrutura que se fizerem necessárias.

Além das atribuições que competem aos municípios, uma questão que merece atenção, diz respeito a viabilização de investimentos a serem alocadas para o desenvolvimento nos municípios sobretudo para viabilizar uma atuação assertiva do poder público municipal,

apresentando-se como elemento primordial para que instituto seja viabilizado em sua plenitude e cumpra os seus ditames legais.

Dentre os instrumentos de gestão governamental que podem ser implementadas pelo Poder Executivo Municipal há a previsão da operação urbana consorciada que consiste:

(...) é um instrumento jurídico que permite a realização do conjunto de intervenções e medidas de caráter urbanístico em área especificada da cidade com a finalidade de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental (NASCIMENTO, 2013 p. 118).

Para que seja efetivada o Estatuto da Cidade prevê a aprovação de lei específica e elaboração de plano de operação urbana consorciada, dentre outros elementos previstos no artigo 35 do Estatuto da Cidade:

Artigo 35: Lei Municipal baseada no Plano Diretor poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele correspondente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

139

I – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Diante dessa previsão é evidente a relevância da operação consorciada como um mecanismo capaz de alavancar recursos para viabilizar o financiamento das mais variadas formas de investimentos

na área indicada do Plano de urbanização, promovendo a previsão de projetos destinados a regularização fundiária de interesse social.

O artigo 34 do Estatuto da Cidade identificou uma das hipóteses que contribuir para a arrecadação de recursos por parte do poder público municipal: a emissão de quantidade determinada de potencial adicional de construção CEPAC que poderão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente para pagamentos das obras necessárias a própria operação. Contudo, é importante registrar que a sua comercialização no mercado financeiro só poderá ocorrer para ações específicas na operação urbana consorciada.

Além disso, existe a previsão de outorga onerosa do direito de construir que corresponde, segundo (NASCIMENTO, 2013, P. 5):

A outorga onerosa do direito de construir nada mais é do que a possibilidade de cobrança de contrapartida em função de determinados benefícios: I – do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado para a área em que a propriedade urbana está inserida, podendo o Plano Diretor determinado coeficiente de aproveitamento básico único ou diferenciado para áreas da zona urbana ou, ainda II – de alterar o uso do solo em região também previamente identificada no plano diretor.

140

É importante registrar que, para aplicação de outorga onerosa é necessário a aprovação de lei específica, que pode ser o próprio Plano Diretor estabelecendo as suas condições mínimas.

Para além da previsão legal das regras do Estatuto da Cidade, há outros instrumentos do direito administrativo que podem viabilizar projetos de regularização fundiária urbana de interesse social pelo Poder Público:

- Repasse interfederativo de recursos: alocação de recursos para viabilizar a realização

de políticas públicas pelos entes de modo articulado;

- Repartição de encargos e custos entre mais de um ente da federação;
- Formalização de parceria com a iniciativa privada que trouxessem vantagens econômicas para a administração pública.
- Convênios: é o instrumento apto a viabilizar recursos, uma vez que permite a captação interfederativa de recursos;

A Parceria público-privada (PPPs) também pode ser utilizada para viabilizar instrumentos em projetos de regularização fundiária urbana de interesse social pelas razões expostas por NASCIMENTO:

I – Permite a conjugação de diversos escopos em um único contrato, a serem realizados a longo prazo; II – Contribuir para a agilidade da execução do Plano de Urbanização; III – autoriza o estabelecimento de receitas alternativas, acessórias e complementares, bem como a associação de projetos de viabilidade econômica ao empreendimento; III – prevê instrumentos que facilitem a captação de financiamentos pela iniciativa privada; IV – permite uma maior divisão de risco entre poder público e a iniciativa privada, comparada aos tradicionais contratos de empreitadas regidos pela Lei Federal 8.666/1993 (p. 150 – 151).

141

Há também a previsão de concessão urbanística a partir de uma análise conjunta do Decreto-lei 3.365 de 1941, da Lei Federal número 6.766 de 1964, lei 8.987 de 1995 e o Estatuto da Cidade permite identificá-la como uma alternativa para a realização de finalidades urbanísticas.

A concessão urbanística nada mais é do que a delegação à iniciativa privada de um direito de realizar um plano de urbanização para determinada área urbana, abrangendo uma série de atividades, em que o retorno do concessionário advém da própria exploração da urbanização empreendida. (NASCIMENTO, 2013 P. 146, 147).

Face ao exposto, observa-se que existem diversas alternativas para que o Poder Público Municipal, em parceria com os demais entes federativos, possa reunir esforços em prol da viabilização de projetos de regularização fundiária, projetos esses que irão trazer ganhos para o poder público municipal, dentre eles o incremento de receitas e, conseqüentemente, investimentos na melhoria das ações urbanas e qualidade de vida da população.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

142

Como uma problemática presente em um grande número das cidades brasileiras, a regularização fundiária vem sendo tratada como uma das principais metodologias de políticas habitacionais na inserção das áreas irregulares ao contexto formal das cidades, no acesso à urbanização, ao direito à moradia digna no cumprimento da legalização da posse e de forma a trazer, em um contexto global, melhor qualidade de vida.

O presente trabalho teve como objetivo principal fornecer uma explanação da nova legislação de Regularização Fundiária Urbana, no sentido de fornecer ao leitor linhas gerais acerca dos novos instrumentos introduzidos e apontar os principais desafios encontrados na sua implementação.

Os processos de Regularização Fundiária, a partir dos tópicos introduzidos pela nova legislação, representou um marco e objetivou desburocratizar as ações de Planejamento e Gestão das cidades brasileiras, introduzindo mecanismos como nunca abordados na

legislação federal e empoderando os municípios a legislar a partir das suas particularidades e realidade fática das suas ocupações com o intuito de promover as reduções das informalidades urbanas associado ao planejamento de seu território.

Cabe ressaltar o papel que os municípios brasileiros exercem na efetivação de processos de regularização assumindo a responsabilidade como ente promotor de inúmeras etapas que envolvem uma multidisciplinaridade de saberes, além de envolvimento de todos os entes federativos, a partir de suas atribuições e responsabilidades, fazendo-se necessário investimento e aparelhamento dos municípios para uma integração efetiva na promoção das ações que o competem na REURB e consonância com seu atual marco regulatório.

Face ao exposto, conclui-se que a presente lei tem sofrido inúmeros questionamentos em seus diversos aspectos, seja com relação a parte técnica, garantias jurídicas e aspectos constitucionais, a participação dos processos ao município, dentre outros. Contudo, ainda não é possível afirmar, com segurança, se a lei representa um avanço ou retrocesso, visto que só sua aplicação e prática irão apontar os caminhos e contornos que a Regularização Fundiária irá assumir no país.

143

## REFERÊNCIAS

ALFOSIN, B. de M. **Direito à moradia: instrumentos e experiência de regularização fundiária nas cidades brasileiras.** Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas, 1997.

BRASIL, República Federativa do. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, Distrito Federal, 5 de outubro, 1988.

\_\_\_\_\_ Lei número 10.257 de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, Distrito Federal, 10 de julho de 2001.

\_\_\_\_\_ Lei número 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Parcelamento do solo urbano.

\_\_\_\_\_ Lei número 11.977 de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, minha vida e regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Link: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)

\_\_\_\_\_ Lei número 13.465 de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a Regularização Fundiária rural e urbana. Diário oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, Distrito Federal, 11 de julho de 2017. Link: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)

144

BRASIL, República Federativa do. **Avaliação da Governança Fundiária no Brasil.** Relatório: 88751, junho de 2014. Link. Acesso em 09 de janeiro de 2018.

CONFERAÇÃO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS – CNM. **Regularização Fundiária Urbana de interesse social: dificuldades e perspectivas para o ente municipal.** Brasília: CNM, 2014. Link: [http://www.cnm.org.br/cms/biblioteca\\_antiga/Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundia%C3%A1ria%20Urbana%20de%20interesse%20social%20\(2014\).pdf](http://www.cnm.org.br/cms/biblioteca_antiga/Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fundia%C3%A1ria%20Urbana%20de%20interesse%20social%20(2014).pdf)

D’OTAVIANO, Maria Camila Loffredo. SILVIA, Sérgio Luis Quaglia Silva. **Regularização Fundiária no Brasil: velhas e novas questões.** Link: <http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/viewFile/172/185>

FERNANDES, Edésio. **Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros.** In: ROLNIK, Raquel et. Curso à distância em regularização fundiária de assentamentos informais urbanos. Belo Horizonte, Puc Minas Virtual, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Centro de Estatística e informações. Déficit habitacional Municipal no Brasil, 2010.** Belo Horizonte: FJP, 2013.

Link: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico, 2010: Aglomerados subnormais: primeiros resultados.** Rio de Janeiro, IBGE 2011.

MARICATO, Ermínia. **Contribuição para um plano de ação brasileiro. In: Nabil Bonduki (org). Habitat – as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 1997.

145

MOTA, S. **Urbanização e Meio Ambiente.** Rio de Janeiro: ABES, 1999. 353 p.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia de. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do Direito Brasileiro.** Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Direito como exigência para a obtenção do título de Mestre em Direito. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013. Link: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4108502/mod\\_resource/content/1/Dissertacao\\_Final\\_Mariana\\_Chiesa\\_Gouveia\\_Nascimento%20%283%29.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4108502/mod_resource/content/1/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento%20%283%29.pdf)

PESSOA, Mariana Lisboa. **O cenário da habitação informal e da regularização fundiária em Porto Alegre – RS.** Revista FEE. Porto Alegre, volume 42, número 03, página 109 – 120, 2015.

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira.** 3ª edição, São Paulo: HUCITEC, 1993, 155 p.