

OS DESAFIOS DA LEI Nº 13.465/2017 EM ASSENTAMENTOS INFORMAIS URBANOS, EQUILIBRANDO A INCLUSÃO SOCIAL E RISCOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

THE CHALLENGES OF LAW NO. 13.465/2017 IN INFORMAL URBAN SETTLEMENTS: BALANCING SOCIAL INCLUSION AND REAL ESTATE SPECULATION RISKS

João Paulo do Carmo Moreira¹
Simmel Sheldon de Almeida Lopes²

MOREIRA, João Paulo do Carmo; LOPES, Simmel Sheldon de Almeida. **Os desafios da Lei nº 13.465/2017 em assentamentos informais urbanos, equilibrando a inclusão social e riscos de especulação imobiliária**. 24 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso de graduação em Direito – Centro Universitário UNINORTE, Rio Branco. 2026.

RESUMO

A Lei nº 13.465/2017, conhecida como a Lei da Regularização Fundiária, representa um marco normativo no Brasil ao propor diretrizes para a regularização de assentamentos informais urbanos, visando a inclusão social e a garantia do direito à moradia. Contudo, sua implementação enfrenta desafios complexos, especialmente no equilíbrio entre a promoção da cidadania e a mitigação de riscos de especulação imobiliária. Este trabalho analisa os impactos dessa legislação em assentamentos informais urbanos, com foco na tensão entre os objetivos de inclusão social e os efeitos adversos da valorização fundiária, que podem intensificar desigualdades e processos de gentrificação. Os assentamentos informais, caracterizados por ocupações espontâneas e carência de infraestrutura, abrigam populações vulneráveis que buscam acesso à terra urbana em um contexto de escassez de políticas habitacionais. A Lei nº 13.465/2017 introduz instrumentos como a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que pretende conferir segurança jurídica e urbanística a essas comunidades. No entanto, a flexibilização de procedimentos e a abertura à participação do mercado imobiliário levantam preocupações sobre a exclusão de moradores de baixa renda, especialmente em áreas valorizadas. Assim, este estudo busca responder: como a Lei nº 13.465/2017 pode conciliar a inclusão social com a contenção da especulação imobiliária? Por meio de uma abordagem interdisciplinar, esta pesquisa explora os desafios e as oportunidades dessa política, contribuindo para o debate sobre justiça urbana e direito à cidade.

¹ Discente do 9º período do curso de bacharelado em Direito pelo Centro Universitário Uninorte.

² Docente do Centro Universitário Uninorte. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Acre- UFAC. Especialista em Direito Orçamentário e Administrativo e em Direito de Família. Funcionário público municipal. Advogado.

Palavras-Chave: regularização fundiária; especulação imobiliária; assentamentos informais; direito à moradia; Lei 13.465/2017.

ABSTRACT

Law No. 13.465/2017, known as the Land Regularization Law, represents a regulatory milestone in Brazil by establishing guidelines for the regularization of informal urban settlements, aiming at social inclusion and the guarantee of the right to housing. However, its implementation faces complex challenges, particularly in balancing the promotion of citizenship with the mitigation of real estate speculation risks. This study analyzes the impacts of this legislation on informal urban settlements, focusing on the tension between the goals of social inclusion and the adverse effects of land valorization, which may intensify inequalities and processes of gentrification. Informal settlements, characterized by spontaneous occupations and a lack of infrastructure, house vulnerable populations seeking access to urban land amid a scarcity of housing policies. Law No. 13.465/2017 introduces instruments such as the Urban Land Regularization (Reurb), which aims to provide legal and urban security to these communities. However, the flexibility of procedures and the opening to real estate market participation raise concerns about the exclusion of low-income residents, especially in highly valued areas. Thus, this study seeks to answer: how can Law No. 13.465/2017 reconcile social inclusion with the containment of real estate speculation? Through an interdisciplinary approach, this research explores the challenges and opportunities of this policy, contributing to the debate on urban justice and the right to the city.

Keywords: land regularization; real estate speculation; informal settlements; right to housing; Law No. 13.465/2017.

INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é um processo multidimensional que reúne esforços jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais para legalizar ocupações irregulares, assegurando o direito à propriedade e à moradia digna, além de promover a inclusão de comunidades marginalizadas no planejamento urbano. Mais do que a entrega de títulos de propriedade, a regularização busca proporcionar segurança jurídica aos ocupantes, melhorar as condições de vida por meio de infraestrutura e serviços públicos, e reduzir as desigualdades socioespaciais que caracterizam muitas cidades brasileiras. Este trabalho propõe-se a explorar o conceito, a evolução histórica e a relevância da regularização fundiária no Brasil, destacando seu impacto na construção de cidades mais equitativas e sustentáveis.

A história da regularização fundiária no Brasil está intrinsecamente ligada à formação do país e à ocupação desordenada de seu território. Durante o período

colonial (1500- 1822), a distribuição de terras por meio das sesmarias favoreceu grandes proprietários, marginalizando populações indígenas e trabalhadores rurais, que muitas vezes ocupavam terras sem formalização. Essa prática de posse informal persistiu, criando um cenário de insegurança jurídica que se estendeu ao período imperial. Em 1850, a Lei de Terras tentou regulamentar a propriedade, mas manteve o privilégio de elites fundiárias, deixando pequenos posseiros à margem do sistema legal.

Com a urbanização acelerada no século XX, especialmente a partir da década de 1950, o êxodo rural e a industrialização impulsionaram o crescimento desordenado das cidades. Favelas, loteamentos clandestinos e ocupações em áreas de risco proliferaram, marcadas pela ausência de infraestrutura básica, como saneamento, energia elétrica e acesso viário. Essas áreas informais tornaram-se símbolos das desigualdades urbanas, com moradores vivendo sob constante ameaça de despejo e exclusão social.

O marco inicial para enfrentar a informalidade fundiária veio com a Constituição Federal de 1988, que consagrou a moradia como um direito fundamental e introduziu instrumentos como o usucapião urbano e a concessão de uso especial para fins de moradia, reconhecendo a legitimidade de ocupações consolidadas. Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabeleceu diretrizes para o planejamento urbano, promovendo a regularização como ferramenta de inclusão e justiça social. Mais recentemente, a Lei nº 13.465/2017, conhecida como Lei da Regularização Fundiária Urbana (REURB), modernizou o arcabouço legal, simplificando processos e incentivando a integração de áreas informais ao tecido urbano, com ênfase em infraestrutura e sustentabilidade.

Assim, a regularização fundiária não se limita à formalização da posse, mas representa um compromisso com a transformação urbana e social. Este trabalho busca contextualizar sua evolução histórica, analisar seus fundamentos legais e discutir os desafios para sua implementação, destacando seu papel na promoção de cidades mais justas e na garantia de direitos fundamentais às populações em situação de vulnerabilidade fundiária.

1 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: A LEI Nº 13.465/2017

A Lei nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, representa um avanço significativo na política de regularização fundiária no Brasil, com o propósito de enfrentar o problema histórico da irregularidade fundiária que afeta milhões de cidadãos, especialmente em áreas urbanas de baixa renda e em regiões rurais.

O conceito e a finalidade da REURB, segundo os juristas Castanheiro e Oliveira (2018, n.p), é:

A regularização fundiária urbana (Reurb) é um conjunto de normas gerais e procedimentais que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais, consolidados ou não, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Independentemente desses núcleos estarem localizados em área pública, privada, urbana, de expansão urbana ou rural, não havendo vinculação com o plano diretor ou outras leis municipais de zoneamento. Ela objetiva a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbano de Interesse Social – Reurb-S), de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados, evitando a gentrificação dessas áreas. Também objetiva a regularização fundiária de áreas outras não ocupadas por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E).

Dessa forma, a REURB se apresenta como um instrumento amplo e multifacetado, que combina normas jurídicas, urbanísticas e sociais para garantir a integração de áreas informais ao contexto urbano formal. Essa definição serve como base para compreender outros conceitos relacionados à regularização fundiária, que enfatizam tanto a função social da terra quanto a promoção do direito à moradia.

De maneira complementar, em um sentido amplo, a REURB, para a doutrinadora Betânia Moraes Alfonsin (1997, p. 24) é:

Regularização fundiária é o processo de intervenção, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras 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.

Nesse prisma, a regularização fundiária tem como objetivo central garantir a segurança jurídica da posse de imóveis, promovendo a formalização de áreas ocupadas de forma irregular. Esse processo assegura aos moradores a titularidade de seus lotes ou imóveis, reduzindo conflitos fundiários e fortalecendo o exercício pleno da cidadania. Além disso, a regularização contribui para a inclusão social, ao

proporcionar acesso a direitos fundamentais, como moradia digna, e facilita a integração dessas áreas ao tecido urbano formal, permitindo melhorias em infraestrutura, como saneamento básico, energia elétrica e pavimentação. Tais medidas são fundamentais para a redução das desigualdades socioespaciais e para a promoção de uma ocupação territorial mais equitativa, conforme previsto na Lei Federal 13.465/2017:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (Brasil, 2017).

Outro objetivo essencial da regularização fundiária é impulsionar o desenvolvimento sustentável das cidades, ao alinhar áreas antes informais às diretrizes do planejamento urbano. Esse processo viabiliza a implementação de políticas públicas que promovem a qualidade de vida, como a ampliação do acesso a serviços públicos essenciais e a mobilidade urbana. A regularização também estimula o ordenamento territorial, evitando ocupações desordenadas e impactos ambientais negativos, além de fomentar a valorização imobiliária das áreas regularizadas. Assim, a regularização fundiária se configura como uma ferramenta estratégica para a construção de cidades mais justas e organizadas, conforme destacado pela Lei Federal nº 10.257 de 2001:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento

das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) ~~a exposição da população a riscos de desastres naturais;~~
(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

h) a exposição da população a riscos de desastres. (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de 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 as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

(Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022) Regulamento. (Brasil, 2001).

1.1 A MATRIZ DUAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: REURB-S E REURB-E

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, configura-se como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais essenciais para incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e promover a titulação de seus ocupantes. Para o alcance deste objetivo, a legislação exige a classificação do procedimento em uma de duas modalidades, sendo esta definição crucial, pois determina tanto o perfil do beneficiário quanto a responsabilidade financeira e a concessão de gratuidades.

Conforme discutem autores que analisam os aspectos socioeconômicos da REURB (Rocha; Daniel, 2020), essa distinção legaliza e formaliza a posse de forma adaptada à realidade socioeconômica de cada ocupação.

1.2 REURB DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

A modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) é o

braço da política fundiária voltado para a concretização do direito social à moradia. Ela se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme ato declaratório do Poder Executivo municipal.

O limite máximo de renda familiar para enquadramento na REURB-S é de 5 (cinco) salários-mínimos, embora o Poder Público municipal ou distrital possa diminuir este teto, considerando peculiaridades locais e regionais.

O principal aspecto socioeconômico da REURB-S é a assunção dos custos pelo Poder Público, o que garante a inclusão da população hipossuficiente: custeio público: Os custos relativos à elaboração do Projeto de Regularização Fundiária Urbana e à implantação da infraestrutura essencial (como água, esgoto, energia e drenagem) recaem sobre o Poder Público, independentemente da dominialidade da área. Gratuidade de atos: A classificação como REURB-S confere aos beneficiários o direito à isenção das custas e emolumentos notariais e registrais (cartorários) relativos ao primeiro registro da REURB, à legitimação fundiária e à averbação da primeira construção residencial (até 70 m²), entre outros atos (Brasil, 2017).

A gratuidade, ao eliminar a barreira financeira do processo de titulação, é fundamental para promover a segurança jurídica e a melhoria das condições de vida da população carente.

1.3 REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

A modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) se aplica a todos os demais casos que não se enquadram nos critérios de baixa renda definidos para a REURB-S. Esta modalidade, embora promova o ordenamento territorial, opera sob uma lógica de onerosidade.

Nesta modalidade, a responsabilidade pelo custeio da regularização é transferida aos próprios beneficiários, não havendo o componente de subsídio social: custeio Privado: A regularização fundiária será contratada e custeada pelos potenciais beneficiários ou pelos requerentes privados (como proprietários, loteadores ou incorporadores). Onerosidade da Infraestrutura: Sobre áreas públicas, o Município pode optar por elaborar e custear o projeto e a infraestrutura, mas com a previsão de posterior cobrança dos beneficiários. Custas Registrais: A REURB-E não goza do direito à gratuidade de custas e emolumentos notariais e registrais, tornando o processo oneroso aos beneficiários.

Dessa forma, a distinção entre REURB-S e REURB-E estabelece um claro divisor de responsabilidades financeiras, separando as ações de política social (gratuitas e custeadas pelo Poder Público) das ações de ordenamento do solo com custo repassado ao particular.

2 A DINÂMICA URBANA E OS DESAFIOS SOCIAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A má distribuição do espaço urbano promovida pelo poder público acarreta uma série de problemas estruturais que comprometem o desenvolvimento equilibrado das cidades. A ausência de planejamento adequado e a concentração de investimentos em áreas específicas resultam em desigualdades territoriais profundas, refletidas na precariedade das moradias, na falta de infraestrutura básica e na exclusão de amplas parcelas da população do acesso pleno aos serviços urbanos. Essa distorção espacial evidencia não apenas falhas na gestão pública, mas também a perpetuação de um modelo de urbanização excludente, que reforça a segregação socioeconômica e dificulta a efetivação do direito à cidade, consagrado no art. 182 da Constituição Federal de 1988 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Além disso, acarreta danos aos princípios fundamentais da Constituição, como o direito à moradia (art. 6º, CF/88) e a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88), que orientam a atuação do Estado na promoção da função social da propriedade e na proteção das populações vulneráveis.

A pandemia de COVID-19 escancarou essas desigualdades estruturais, evidenciando como a má distribuição do espaço urbano contribui para agravar crises sanitárias, conforme apontado pelo jurista Édesio Fernandes: “A crise sanitária em curso é essencialmente a crise da cidade, isso é, a crise das dinâmicas da produção do espaço nas cidades e do modelo hegemônico de ordenamento territorial” (Fernandes, 2021, p. 11).

Nos assentamentos informais, a densidade populacional, a precariedade das condições de moradia e a falta de infraestrutura básica, como saneamento e acesso à saúde, facilitaram a proliferação do vírus. A ausência de planejamento urbano inclusivo, que priorize a equidade na ocupação do solo, evidencia a necessidade de políticas públicas e instrumentos jurídicos que promovam a regularização fundiária

urbana (Reurb) com proteção legal aos ocupantes. Relatos obtidos em 2021, por monitoramento da Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz) em comunidades pobres e favelas do Rio de Janeiro (RJ), sobre a COVID-19, apontam que a pandemia atinge de forma mais expressiva as áreas mais pobres da cidade, com menor infraestrutura estatal, reforçando a vulnerabilidade socioespacial dessas populações.

Nesse contexto, a Lei nº 13.465/2017 surge como um instrumento jurídico essencial para enfrentar os desafios dos assentamentos informais, ao formalizar a posse de imóveis e integrar núcleos urbanos irregulares ao ordenamento territorial. Entretanto, se a implementação da Reurb não for conduzida de forma planejada e criteriosa, podem surgir efeitos contrários aos seus objetivos, como a especulação imobiliária, a violação da função social da propriedade e a consequente expulsão de populações vulneráveis para áreas periféricas ainda mais precárias.

O principal desafio, portanto, consiste em implementar a Reurb de maneira equilibrada, conciliando a formalização do espaço urbano com medidas de proteção jurídica e social que impeçam processos de gentrificação. É essencial que a regularização fundiária seja consolidada como um verdadeiro instrumento de justiça social, assegurando o exercício dos direitos fundamentais à moradia digna, à cidadania e à função social da propriedade, evitando que falhas na gestão urbana resultem em novas formas de exclusão e desigualdade.

2.1 ORIGENS E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS DA MÁ DISTRIBUIÇÃO URBANA

O crescimento urbano desordenado no Brasil é um fenômeno complexo, decorrente de processos históricos, econômicos, sociais e jurídicos que moldaram a urbanização acelerada, especialmente a partir do século XX. A combinação de êxodo rural, industrialização, modernização agrícola e ausência de planejamento urbano eficaz resultou em ocupações irregulares, periferização e desigualdades socioespaciais.

De acordo com Santin e Comiran (2018), a urbanização acelerada no Brasil foi impulsionada pelo êxodo rural, resultado da busca por melhores condições de vida nas cidades por pessoas que enfrentavam a desigualdade na distribuição de terras no campo, dificultando sua fixação e sustento. Esse processo gerou conflitos entre os

moradores, levando os governos da época, despreparados para enfrentar esse desafio, a reconhecerem a importância de regulamentar as ocupações urbanas.

A partir da década de 1930, políticas de industrialização durante o governo de Getúlio Vargas (1930-1945) concentraram atividades econômicas em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, atraindo milhões de trabalhadores rurais em busca de empregos. Esse processo intensificou-se com o Plano de Metas de Juscelino Kubitschek (1956-1961), que priorizou a industrialização e a construção de Brasília, mas não acompanhou o crescimento populacional com infraestrutura adequada.

2.2 A APLICAÇÃO PRÁTICA DA REURB NOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS

A aplicação prática da REURB pelos municípios, de acordo com a Lei nº 13.465/2017, segue um procedimento criterioso e passo a passo para o regular desembaraço fundiário, conforme estabelecido nos dispositivos da referida lei:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI - expedição da CRF pelo Município; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana. (Brasil, 2017)

O passo a passo trazido pelo artigo 28 da Lei nº 13.465/2017 deve ser aplicado de maneira cuidadosa e criteriosa, uma vez que a partir dele irá surgir, de fato, o processo de regularização fundiária, garantindo segurança jurídica aos ocupantes, ordenamento urbano adequado e a efetiva inclusão social das comunidades beneficiadas. Cada etapa prevista no referido artigo deve ser observada rigorosamente para que a REURB cumpra seu propósito de transformar áreas informais em espaços urbanos legalmente reconhecidos e estruturados.

2.3. DESAFIOS DA IMPLEMENTAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017 E SEUS REFLEXOS

Os desafios de organizar e legalizar o espaço urbano no Brasil têm raízes históricas na urbanização acelerada e desordenada do século XX, que concentrou investimentos em áreas centrais, relegando populações de baixa renda a assentamentos informais. Segundo o IBGE (2022), cerca de 8,1% da população vive em favelas ou ocupações irregulares, enfrentando precariedade de moradia e falta de infraestrutura. Comparado ao último Censo, realizado em 2010, houve um crescimento de 43,5% na população residente em favelas e de aproximadamente 95% no número de favelas e ocupações irregulares.

Esse cenário evidencia a dificuldade de efetiva aplicação da legislação fundiária, especialmente no que se refere aos lotes informais urbanos, e ressalta a importância de instrumentos jurídicos que promovam a inclusão social e a regularização de núcleos informais.

Nesse sentido, conforme levantamento da Confederação Nacional de Municípios (2023), as principais dificuldades incluem a escassez de equipe técnica (59,8%), a falta ou desatualização de cadastros imobiliários e mecanismos de fiscalização de ocupações irregulares (53,5%), bem como a ausência de registros históricos das ocupações informais (53,3%). Tais entraves configuram limitações institucionais que comprometem a efetividade da lei e, consequentemente, o exercício dos direitos garantidos aos ocupantes irregulares.

A dificuldades encontradas pelos entes Federativos reflete danos que muitas das vezes são irreversíveis, os números apresentados são uma clara prova da inércia do poder público nacional. O município, nesse caso, tem um papel primordial para o desenvolvimento da regularização fundiária, tendo com responsabilidade a aplicação dos direitos fundamentais dos cidadãos. A Lei nº 13.465/2017, ao estabelecer a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), busca dar cumprimento aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88), da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF/88) e ao direito à moradia (art. 6º, CF/88), promovendo a formalização da posse e a integração das áreas irregulares ao ordenamento urbano.

2.4 A INCLUSÃO SOCIAL COMO FINALIDADE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

URBANA

Como apresentado anteriormente, a REURB tem como principal objetivo a inclusão de pessoas que residem em áreas irregulares, promovendo sua integração a locais formalmente legalizados. Dessa forma, o poder público, ao realizar esse processo, cumpre o propósito fundamental da Constituição Federal de 1988, garantindo a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana e assegurando o direito à moradia.

Em consonância com a afirmação, Cappelli, *et al* (2021, p. 92) corroboram no sentido de que A regularização fundiária de interesse social não depende da escolha ou conveniência do gestor público, configurando-se como um direito individual dos moradores de assentamentos informais. Trata-se de um componente dos direitos sociais, relacionado ao direito à moradia digna, com respaldo constitucional conforme os artigos 1º, III, e 6º da Constituição Federal.

Ao assegurar o cumprimento dos dispositivos legais pertinentes, o ente estatal promove a integração social efetiva das pessoas que anteriormente residiam de forma clandestina e, frequentemente, sem acesso a serviços públicos essenciais ou a saneamento básico. Desse modo, concretiza-se a inclusão social em termos de moradia digna, assegurando-se o respeito à dignidade da pessoa humana.

2.5 A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO AMEAÇA À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A especulação imobiliária pode ser compreendida como a prática de adquirir, manter ou negociar bens imóveis com o objetivo principal de obter lucro decorrente da valorização futura desses ativos, independentemente de seu uso social ou produtivo. Trata-se de um fenômeno econômico e urbano que, embora inserido na lógica do mercado, frequentemente se contrapõe aos princípios do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente ao da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, e no artigo 170, inciso III, da Constituição Federal de 1988. Na esfera urbana, a especulação imobiliária contribui para o aumento do preço dos terrenos, a concentração fundiária e a exclusão de grupos de baixa renda, tornando-se um dos principais entraves à efetivação do direito à moradia e ao desenvolvimento urbano sustentável.

A especulação imobiliária representa um dos principais entraves ao desenvolvimento urbano sustentável, caracterizando-se pela retenção especulativa de terrenos urbanos subutilizados ou ociosos, com o objetivo de valorização artificial do solo em detrimento do interesse coletivo. Nesse contexto, a especulação imobiliária também atinge locais regularizados pelos entes públicos, onde a especulação atua como mecanismo de exclusão social, retardando a regularização fundiária de áreas periféricas ocupadas por populações de baixa renda.

Em síntese, especulação imobiliária é, segundo Kohara (*apud*, Guerra, 2024, n.p), um processo que se vale de diversos meios, sejam eles lícitos ou ilícitos, com o propósito de maximizar a valorização dos bens imóveis, de modo que o proprietário particular alcance o maior retorno financeiro possível por meio da venda ou exploração de imóveis, edificadas ou não, situados em áreas urbanas ou rurais.

Sob essa perspectiva, a especulação imobiliária, embora ocorra de forma pontual, manifesta-se como uma realidade presente em alguns processos de regularização fundiária no Brasil, gerando prejuízos diretos àqueles que efetivamente necessitam de uma moradia digna.

Na prática, tal fenômeno ocorre quando o poder público promove a regularização e concede o título de propriedade de um imóvel antes irregular, e o beneficiário, após a titulação, aliena o bem a terceiros que, muitas vezes, o adquirem com o propósito de especular, seja edificando para posterior revenda a preços mais elevados, seja utilizando o imóvel como fonte de rendimentos jurídicos ou econômicos. Em outras situações, o próprio beneficiário original, mesmo após ser contemplado com a propriedade, não cumpre a função social do imóvel, optando por sua venda em curto prazo. Ainda que tais condutas não sejam ilícitas, elas acabam por desvirtuar o verdadeiro propósito da Lei nº 13.465/2017, cuja finalidade precípua é garantir a regularização fundiária àqueles que realmente necessitam de um lar e de condições mínimas de dignidade habitacional.

Portanto, o imóvel que deveria proporcionar uma moradia digna para uma pessoa, acaba virando apenas uma moeda de mercado. Nesse sentido, Luiz Kohara, critica a especulação imobiliária e afirma:

A função social da propriedade deveria ser um instrumento para que os imóveis e terrenos vazios, sem uso, pudessem ter uma função social e ser espaços urbanos para reprodução da moradia de interesse social. Mas o que nós vemos é que, na prática, a força do mercado imobiliário impede (Kohara.

2025, p. 13)

Diante disso, a ausência de dispositivos legais específicos que tratem e coíbam a especulação imobiliária nos processos de regularização fundiária acaba por favorecer a perpetuação dessa prática contrária aos princípios da função social da propriedade. Nesse contexto, evidencia-se a necessidade de uma atuação mais efetiva do Poder Legislativo, no sentido de aperfeiçoar a norma e demonstrar sua competência e eficiência na proteção do interesse social que fundamenta a Lei nº 13.465/2017.

2.6 A GENTRIFICAÇÃO COMO EFEITO INDIRETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A gentrificação constitui um fenômeno urbano caracterizado pela transformação socioeconômica de determinadas áreas da cidade em decorrência da valorização imobiliária e da substituição gradual da população residente por grupos com maior poder aquisitivo. Esse processo, amplamente debatido na literatura urbanística, ocorre quando regiões anteriormente ocupadas por populações de baixa renda passam por intervenções urbanísticas, melhorias de infraestrutura ou processos de regularização que elevam significativamente o valor dos imóveis e do solo urbano.

Embora tais intervenções possam representar avanços importantes do ponto de vista urbanístico e jurídico, especialmente quando associadas à regularização fundiária e à melhoria das condições de moradia, elas também podem produzir efeitos indesejados. Entre esses efeitos destaca-se a expulsão indireta das populações originárias, que, diante da valorização do território, acabam sendo pressionadas economicamente a vender seus imóveis ou a se deslocar para áreas periféricas mais acessíveis. Nesse sentido, conforme destacam Pereira e Bissani (2020, p. 15),

A partir de um projeto de revitalização destas áreas, aumentando o seu valor comercial acarretará um processo de gentrificação, ou seja, as pessoas que vivem em terrenos caros de alguma forma poderão ser forçadas a sair, constituindo o que o autor chama de reurbanização para expulsão. (Pereira e Bissani. 2020, p. 15),

No contexto da regularização fundiária urbana, especialmente após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, esse fenômeno merece atenção especial. Ao conferir segurança jurídica à posse e formalizar a propriedade de imóveis localizados

em assentamentos informais, o processo de regularização tende a provocar a valorização imediata desses territórios. A formalização registral, aliada à possibilidade de acesso ao crédito e à melhoria da infraestrutura urbana, transforma áreas antes marginalizadas em espaços potencialmente atrativos para o mercado imobiliário.

Nesse cenário, o risco de gentrificação surge como uma consequência indireta da própria política de regularização fundiária. Ainda que a titulação represente um importante instrumento de garantia do direito à moradia e de inclusão social, a ausência de mecanismos jurídicos que assegurem a permanência das populações beneficiadas pode favorecer processos de substituição populacional. Em muitos casos, moradores que receberam o título de propriedade acabam alienando o imóvel diante da valorização repentina do bem, seja por necessidade econômica, seja pela pressão exercida pelo mercado imobiliário.

A literatura urbanística aponta que esse processo pode contribuir para a reprodução das desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras. Ao vender seus imóveis regularizados, os antigos moradores frequentemente se deslocam para novas áreas periféricas ou ocupações informais, reiniciando o ciclo de irregularidade fundiária que a política pública buscava justamente combater.

Dessa forma, a gentrificação revela uma contradição relevante no campo das políticas urbanas: medidas destinadas à inclusão social podem, paradoxalmente, gerar novos mecanismos de exclusão se não forem acompanhadas de instrumentos de proteção social e de planejamento urbano adequado. Nesse sentido, torna-se fundamental que os processos de regularização fundiária sejam associados a estratégias jurídicas e administrativas que garantam a permanência das populações beneficiadas nos territórios regularizados.

Entre essas estratégias destacam-se a adoção de cláusulas de inalienabilidade temporária nos títulos de domínio, a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a aplicação de instrumentos de controle da valorização imobiliária e o fortalecimento das políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda. Tais mecanismos contribuem para assegurar que a regularização fundiária cumpra efetivamente sua função social, evitando que a valorização do solo urbano se transforme em fator de exclusão social.

Portanto, embora a regularização fundiária urbana represente um avanço significativo na garantia do direito à moradia e na integração de assentamentos informais ao tecido urbano formal, é necessário reconhecer que seus efeitos não se

limitam à esfera jurídica da titulação. O fenômeno da gentrificação evidencia que a transformação do espaço urbano envolve dinâmicas econômicas e sociais complexas, exigindo do poder público uma atuação planejada e preventiva para que a valorização territorial não comprometa os objetivos de justiça social que fundamentam a política urbana brasileira.

3 SÍNTESE DOS PRINCIPAIS PONTOS ANALISADOS

No Capítulo 1, observou-se que a Lei nº 13.465/2017 representa um verdadeiro marco na política urbana brasileira, ao estabelecer diretrizes voltadas à regularização fundiária urbana e rural, com o propósito de garantir segurança jurídica às ocupações informais e efetivar o direito constitucional à moradia digna. A referida norma surgiu como resposta à necessidade de enfrentamento do déficit habitacional e da desordem fundiária que marcam o cenário urbano nacional, buscando promover a integração social e o cumprimento da função social da propriedade.

No Capítulo 2, verificou-se que, embora a legislação tenha trazido avanços significativos no tratamento jurídico das áreas informais, sua aplicação prática ainda enfrenta desafios expressivos. Entre eles, destacam-se a falta de estrutura administrativa e técnica nos municípios, que compromete a efetividade dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), bem como a interferência de interesses econômicos e especulativos, que muitas vezes distorcem o caráter social da norma e dificultam o alcance de seus objetivos.

Dessa forma, conclui-se que a REURB somente cumpre sua finalidade social quando acompanhada de políticas públicas integradas, planejamento urbano eficiente e fiscalização contínua por parte do Poder Público. É imprescindível que a regularização fundiária seja compreendida não apenas como um instrumento jurídico de titulação, mas como um mecanismo de inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável, capaz de assegurar o pleno exercício do direito à moradia e de concretizar os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Em suma, a efetividade da Lei nº 13.465/2017 depende diretamente do comprometimento dos entes públicos e da articulação entre as esferas governamentais, a fim de que o instituto da regularização fundiária não se torne mera formalidade legal, mas um verdadeiro instrumento de transformação social e de

justiça urbana.

3.1 PROPOSTAS PARA O FORTALECIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O fortalecimento da função social da propriedade constitui elemento essencial para a efetividade das políticas de regularização fundiária e para a consolidação do direito à moradia digna. A mera existência de dispositivos legais, como os previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), não é suficiente se não houver mecanismos institucionais e administrativos capazes de garantir sua aplicação de forma justa, técnica e transparente.

Nessa ótica, a falta de investimentos, de planejamento urbano e de coordenação entre os entes federativos evidencia a necessidade de uma abordagem jurídica integrada, que combine políticas públicas, instrumentos normativos e infraestrutura adequada para assegurar a efetividade da regularização fundiária. Como observa Silva (2021, p. 05), a Reurb, por sua complexidade, demanda mais do que uma legislação; exige a articulação de instrumentos jurídicos e urbanísticos para garantir a segurança jurídica, a cidadania e o direito à cidade às populações de baixa renda, evitando a perpetuação de desigualdades socioespaciais e a exclusão social.

Assim, faz-se necessário o aprimoramento da atuação do poder público, especialmente no âmbito municipal, considerando que os municípios são os principais responsáveis pela execução das políticas urbanas.

Uma das propostas fundamentais é o fortalecimento da capacidade técnica dos municípios, por meio de programas de capacitação permanente e da celebração de convênios com órgãos estaduais e federais. Essa medida possibilita a criação de equipes multidisciplinares qualificadas para atuar na análise de áreas passíveis de regularização, na elaboração de projetos urbanísticos e na condução dos processos administrativos de REURB. Com servidores preparados e acesso a instrumentos tecnológicos adequados, o processo de regularização fundiária torna-se mais eficiente, reduzindo falhas e garantindo maior segurança jurídica aos beneficiários.

Outro ponto relevante é o uso efetivo dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), os quais concretizam o princípio da função social da propriedade estabelecido no artigo 5º, inciso XXIII, e reafirmado no artigo 182, §2º, da Constituição Federal, segundo o qual “A propriedade urbana cumpre sua função

social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (Brasil, 1988).

Entre os instrumentos mais eficazes para garantir esse cumprimento estão o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação para fins sociais e a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). O Estatuto da Cidade, em seus artigos 7º a 10, dispõe sobre a aplicação do IPTU progressivo e da desapropriação como medidas de combate à ociosidade e à especulação imobiliária, determinando que o proprietário que não der adequada destinação ao imóvel poderá ser gradualmente penalizado até a desapropriação do bem, com pagamento em títulos da dívida pública.

As ZEIS, por sua vez, encontram fundamento no artigo 4º, inciso V, alínea “f” da referida lei, sendo definidas como áreas destinadas prioritariamente à moradia de população de baixa renda, assegurando o direito à cidade e à moradia digna. Esses instrumentos funcionam, portanto, como ferramentas de indução ao cumprimento da função social da propriedade, promovendo o uso racional do solo urbano, desestimulando a especulação imobiliária e incentivando a destinação de áreas urbanas para habitação de interesse social.

A correta aplicação dessas medidas reforça o papel do Estado como agente regulador do uso do solo, em consonância com o princípio da função social da propriedade, contribuindo para uma ocupação urbana mais equilibrada, inclusiva e conforme os ditames constitucionais.

Também se destaca a necessidade de promover maior transparência e participação popular nos processos de regularização fundiária. A inclusão de audiências públicas, conselhos municipais e consultas populares contribui para evitar que os benefícios das políticas públicas sejam desviados em favor de grupos econômicos, garantindo que o objetivo social da REURB, a promoção da moradia digna, seja efetivamente cumprido. A gestão participativa ainda reforça o controle social sobre as ações do poder público, fortalecendo a legitimidade e a confiança nas decisões administrativas.

Além disso, a inclusão de cláusulas de inalienabilidade temporária nos títulos de domínio concedidos em programas de regularização fundiária representa uma medida essencial para garantir a efetividade social da política pública e evitar a comercialização indevida de imóveis doados. Ao estabelecer um período mínimo durante o qual o beneficiário não poderá transferir, vender ou onerar o imóvel, o poder

público assegura que o bem cumpra sua finalidade primordial, a moradia digna, e não se torne objeto de especulação ou enriquecimento ilícito. Essa restrição temporária atua como instrumento de proteção da função social da propriedade, prevenindo a titulação para especuladores, além de reforçar o compromisso do beneficiário com o uso residencial do imóvel. Ademais, a ausência dessa cláusula nos títulos atualmente expedidos demonstra uma fragilidade administrativa que favorece a revenda precoce e desvirtua os objetivos da política habitacional, motivo pelo qual sua adoção deve ser vista como um aprimoramento necessário da gestão fundiária.

Figura 1 - Título de Domínio – Instituto de Terras do Acre – ITERACRE (Frente)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ACRE - MUNICÍPIO DE RIO BRANCO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO - AC
Drª Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira - Oficiala Registradora Titular

TÍTULO

01 - CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO
Espécie
TÍTULO DE DOMÍNIO
Nº do Título Data Local de Emissão UF Nº Processo Administrativo
21/01/2026 Rio Branco AC

Órgão Gestor
INSTITUTO DE TERRAS DO ACRE - CNPJ Nº 05.511.040/0001-11

02 - OUTORGANTE
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO ACRE - COHAB - CNPJ Nº 04.066.007/0001-67

03 - OUTORGADO

REPRESENTANTE LEGAL
Função Estado Civil/Regime N.º Documento Tipo de Documento UF
PRESIDENTE
Data de Nascimento CPF

04 - FUNDAMENTO LEGAL DA TITULAÇÃO
Art. 2º, inciso I, caput da Lei nº 2.840, de 08 de janeiro de 2014.

05 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
Denominação da Área Quadra Lote Área (m²)
MONTANHES
Área por Extensão
Situação do Imóvel Município UF
Urbano Rio Branco - Acre AC

A PLANTA E O MEMORIAL DESCRITIVO, EM ANEXO, INTEGRAM O PRESENTE TÍTULO E QUE DEVERÃO TAMBÉM INTEGRAR O REGISTRO IMOBILIÁRIO CORRESPONDENTE.

Responsável pela demarcação e georreferenciamento Identificação no CREA ART/RRT
Paulo Franco Teles de Oliveira
Proprietário Matrícula Livro Folha Serventia Comarca
COHAB - ACRE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO

Chave de Autenticidade: 31C82633F254C3052FD05024A4EAF3BD

O PRESENTE TÍTULO SE REGE PELAS CLÁUSULAS IMPRESSAS NO VERSO

GOVERNO DO ESTADO DO ACRE
INSTITUTO DE TERRAS DO ACRE - ITERACRE

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre
1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
ASS000546FB (2026) CERTIDÃO DE DOCUMENTO
Data/Hora: 10/03/2026 11:05:26
RAFAELA
Emol. 15,71 FECOM 0,94 FUNFIS 1,85
Consulte a autenticidade do selo em:
<https://selo.tj-ac.br>
243C9

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/S4MAF-3H3YE-SE52X-OTENA>.

Figura 2 - Título de Domínio – Instituto de Terras do Acre – ITERACRE (Verso)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ACRE - MUNICÍPIO DE RIO BRANCO
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO - AC
 Drª Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira - Oficiala Registradora Titular



**GOVERNO DO
ESTADO DO ACRE**
INSTITUTO DE TERRAS
DO ACRE - ITERACRE

TÍTULO

TÍTULO DE DOMÍNIO

I O OUTORGANTE, qualificado no Quadro 02, com fundamento na legislação própria, indicada no Quadro 04, e tendo em vista o que consta no respectivo processo nº 07/2014, relativo ao Quadro 01, compete aos OUTORGADOS, qualificados no Quadro 03, pelo presente TÍTULO DE DOMÍNIO, relativo ao Quadro 01 e seguintes, constantes do anverso, o imóvel descrito e havido como caracterizado no Quadro 05, a título gratuito.

II Em decorrência do presente instrumento, o OUTORGANTE transmite ao(s) OUTORGADO(s) o domínio da área disposta no Quadro 06 deste Título.

III O presente Título de Domínio, nos termos da Lei Estadual nº 2.840/2014, é firmado em duas vias, aceitando o(s) OUTORGADO(s) as cláusulas acima sendo, ainda, eleito o foro da capital do Município de Rio Branco/AC, com renúncia de qualquer outro, para dirimir quaisquer questões que resultarem deste Título.



Gladson de Lima Cameli
Governador do Estado do Acre



Rafael Almeida de Souza
Diretor Presidencial CONAB ACRE



Gabriela Câmara
Presidente do ITERACRE
Decreto nº 8.128-F/2024



Rafael Almeida de Souza
Diretor Presidencial CONAB ACRE

TÍTULO REGISTRADO na fl. 56 do Livro
Fundação nº. 14 do ITERACRE



GOVERNO DO ESTADO DO ACRE
INSTITUTO DE TERRAS DO ACRE - ITERACRE





SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
 Tribunal de Justiça do Estado do Acre
 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
 A60005A6FB (2026) CERTIDÃO DE DOCUMENTOS A
 Data/Hora: 10/03/2026 11:05:26
 RAFAELA
 Empl. 15.71 FECON 0.94 FUNTIS 1.85
 Consulte a autenticidade do selo em:
<https://selo.tjac.jus.br>
 243C9

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.br/validar/S4MAF-3H3YE-SE52X-D7ENA>.

Fonte: Domínio Público (2026).

As figuras anteriormente apresentadas reforçam empiricamente a problemática discutida, evidenciando que, embora o processo de regularização fundiária tenha avançado em determinados aspectos formais, ainda persistem lacunas significativas na atuação do ente estatal no enfrentamento da especulação imobiliária. Observa-se que a ausência de mecanismos restritivos, como a aplicação de cláusulas de inalienabilidade ou outras limitações temporárias à transferência dos imóveis regularizados, acaba por favorecer práticas especulativas e a rápida circulação desses bens no mercado imobiliário.

Figura 3 - Título Definitivo – Prefeitura Municipal de Rio Branco-AC (Frente)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ACRE - MUNICÍPIO DE RIO BRANCO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO - AC

D^{ra} Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira - Oficial Registradora Titular



Município do Rio Branco
Estado do Acre

TÍTULO DEFINITIVO Nº 6.899/2025

LEI Nº 064/2016

PROCESSO PMANET Nº 2023.02.002276

PROTOCOLO ELETRÔNICO Nº 16713/2024

Objeto: Matrícula do Rio Branco, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 04.024.058/0005-22, por seus representantes legais, com fundamento na Lei Municipal acima referenciada e de acordo com decisão proferida em processo administrativo, visando ao outorgamento do domínio do imóvel em referência, a ser destacado de matrícula sobre o indicado.

1. QUANTIDADE

QUANTIDADE	RELAÇÃO (Nº)	Nº	Nº
01			
02			
03			
04			
05			

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

RU: _____ Nº: _____

ÁREA TOTAL: _____

2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.8. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.9. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.10. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.11. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.12. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.13. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.14. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.15. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.16. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.17. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.18. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.19. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.20. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.21. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.22. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.23. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.24. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.25. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.26. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.27. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.28. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.29. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.30. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.31. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.32. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.33. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.34. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.35. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.36. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.37. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.38. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.39. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.40. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.41. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.42. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.43. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.44. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.45. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.46. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.47. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.48. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.49. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.50. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.51. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.52. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.53. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.54. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.55. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.56. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.57. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.58. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.59. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.60. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.61. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.62. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.63. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.64. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.65. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.66. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.67. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.68. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.69. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.70. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.71. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.72. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.73. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.74. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.75. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.76. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.77. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.78. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.79. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.80. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.81. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.82. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.83. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.84. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.85. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.86. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.87. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.88. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.89. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.90. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.91. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.92. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.93. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.94. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.95. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.96. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.97. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.98. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.99. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.100. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.101. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.102. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.103. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

QUANTIDADE: _____

2.104. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Fonte: Domínio Público (2026).

Tal cenário demonstra que a regularização, quando não acompanhada de instrumentos jurídicos e políticas públicas de controle, pode se distanciar de sua finalidade social, que é assegurar a permanência das famílias beneficiadas e a efetivação do direito à moradia. Nesse sentido, os elementos apresentados contribuem para evidenciar a necessidade de uma atuação estatal mais estruturada, voltada não apenas à titulação, mas também à proteção da função social da propriedade.

Dessa forma, os registros visuais demonstram que a regularização, quando desacompanhada de políticas públicas eficazes de controle e acompanhamento, pode favorecer a rápida mercantilização dos imóveis, afastando-se de seu objetivo primordial de garantir o direito social à moradia.

Figura 4 - Título Definitivo – Prefeitura Municipal de Rio Branco-AC (Verso)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ACRE - MUNICÍPIO DE RIO BRANCO
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO - AC
 Drª Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira - Oficiala Registradora Titular

1º - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE RIO BRANCO - AC
Tribuna Teles de Sousa Capotez - Avenida Registradora, Terceira

Protocolo: 14137-1 Natureza: Título de Propriedade Urbana
Jos Francisco;

AC 2012.1440-Dissimulação; M.O.B.T.2-Algarve; 87267-2
Tribunais Definitivos em 2ª Instância; Yasmim Maria (11) 92829-
Escritório (11) 92829-
09054808
Dist. C.
Rio Branco - AC
Oficiais)

Ofício do Registro de Imóveis
de Rio Branco - AC

Assessoria Jurídica e Consultoria - Associação

de controle e monitoramento territorial favorece a expansão desordenada das cidades e transforma pequenas invasões em grandes aglomerados urbanos precários, de difícil reversão. A atuação preventiva, aliada a políticas de habitação acessível e mapeamento geoespacial, é capaz de conter o avanço da informalidade e reduzir os custos futuros com regularização.

Dessa forma, o fortalecimento da função social da propriedade não se limita à aplicação de sanções ou medidas coercitivas, mas envolve a construção de uma estrutura administrativa sólida, participativa e planejada, capaz de promover o uso racional e socialmente justo do solo urbano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que a Lei nº 13.465/2017 representa um marco relevante no ordenamento jurídico brasileiro ao consolidar mecanismos de regularização fundiária urbana e promover o reconhecimento da moradia como direito fundamental. Entretanto, sua implementação prática ainda enfrenta obstáculos significativos, especialmente pela desigualdade social, pela insuficiência de recursos técnicos e financeiros nos municípios e pela ausência de planejamento urbano efetivo. Tais fatores comprometem a concretização plena dos objetivos da norma e mantêm persistentes as disparidades que caracterizam o espaço urbano brasileiro.

Diante da problemática analisada ao longo desta pesquisa, buscou-se compreender de que forma a Lei nº 13.465/2017 pode promover a inclusão social por meio da regularização fundiária urbana sem, contudo, favorecer processos de especulação imobiliária ou de substituição populacional em áreas ocupadas por populações vulneráveis. A análise desenvolvida evidenciou que a efetividade dessa política pública não depende apenas da titulação dos imóveis, mas também da adoção de mecanismos jurídicos e administrativos capazes de assegurar a permanência das famílias beneficiadas nos territórios regularizados.

O êxito da política de regularização fundiária exige, portanto, a conjugação de esforços entre União, Estados e Municípios, em uma atuação coordenada que una capacidade técnica, comprometimento político e instrumentos de controle social. A participação da sociedade civil emerge como elemento indispensável nesse processo, não apenas como destinatária das políticas públicas, mas como agente ativo na

fiscalização e no acompanhamento das ações voltadas à inclusão urbana.

Além disso, a efetivação da função social da propriedade demanda mais do que o simples cumprimento de formalidades legais: requer uma mudança de paradigma na forma como o território urbano é compreendido e administrado. É necessário que o direito à moradia e à cidade seja interpretado não apenas como um direito patrimonial, mas como expressão direta da dignidade da pessoa humana, princípio basilar da Constituição Federal.

Verificou-se, nesse contexto, que a regularização fundiária urbana não pode ser compreendida como um procedimento meramente formal de reconhecimento da propriedade. Trata-se, na realidade, de um instrumento de política urbana que exige planejamento, fiscalização e integração com outras políticas públicas, como habitação, mobilidade urbana e ordenamento territorial. Sem essa articulação institucional, o processo de regularização pode acabar contribuindo para a valorização imobiliária descontrolada, favorecendo práticas especulativas e até mesmo processos de gentrificação que afastam as populações originárias das áreas regularizadas.

Por fim, reforça-se que a regularização fundiária, quando aplicada de forma planejada, participativa e transparente, tem potencial para transformar realidades sociais, reduzir desigualdades históricas e consolidar uma cidade mais justa, inclusiva e solidária, onde a propriedade cumpra verdadeiramente sua função social e o direito à moradia seja uma conquista efetiva, e não apenas formal.

Nesse sentido, a consolidação da regularização fundiária como instrumento de inclusão social exige uma atuação estatal comprometida com a proteção da função social da propriedade e com a garantia do direito à moradia. A utilização de instrumentos urbanísticos, como a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o planejamento territorial adequado e a adoção de mecanismos que evitem a mercantilização precoce dos imóveis regularizados, revela-se fundamental para assegurar que a valorização do solo urbano não se converta em novo fator de exclusão social.

Como bem pontua Gehl (2010, p. 09), “Primeiro nós moldamos as cidades – então elas nos moldam”. Assim, a regularização fundiária urbana deve ser compreendida não apenas como um mecanismo jurídico de titulação, mas como uma política pública estruturante para a construção de cidades mais democráticas, nas quais o acesso à terra urbana e à moradia digna deixe de ser privilégio e se consolide como direito efetivamente garantido.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/FASE, 1997.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 24 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 14 jun. 2025.

CAPPELLI, Sílvia et al. **Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos**. Rio de Janeiro, RJ: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021. p. 92. Disponível em: https://ierbbead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf. Acesso em: 23 out. 2025.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro; OLIVEIRA, Andreia Mara. **A regularização fundiária de condomínios e ranchos de lazer**. Consultor Jurídico, São Paulo, 15 jan. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jan-15/mp-debate-regularizacaofundiaria-condominios-ranchos-lazer>. Acesso em: 12 jun. 2025.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 24 ago. 2025.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS (CNM). **Pesquisa CNM: 1.863 municípios declaram falta de equipe técnica para a regularização fundiária urbana**. Brasília, 17 abr. 2023. Disponível em: <https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/pesquisa-cnm-1-863-municipios-declaram-falta-de-equipe-tecnica-para-a-regularizacao-fundiaria-urbana>. Acesso em: 21 out. 2025.

EVANGELISTA, Ana Paula. **Covid-19 Favelas: Fiocruz aponta que pandemia tem mais impacto em áreas pobres do Rio**. Rio de Janeiro: Escola Politécnica de Saúde Joaquim Venâncio (EPSJV/Fiocruz), 2021. Disponível em: <https://www.epsjv.fiocruz.br/podcast/covid-19-favelas-fiocruz-aponta-que-pandemia-tem-mais-impacto-em-areas-pobres-do-rio>. Acesso em: 21 set. 2025.

FERNANDES, Édesio. **Direito urbanístico e política urbana na América Latina: lições para o Brasil I**. 1.ed. Buenos Aires: Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico; Infohabitat, 2024. p. 11. Disponível em:

https://www.infohabitat.com.ar/wp-content/uploads/2024/10/FINALWebinario_Licoes-para-o-Brasil_I-IBDU-1.pdf. Acesso em: 24 out. 2025.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. Tradução Anita Di Marco. 3. ed. São Paulo: Perspectiva. Washington; Covelo; London: Island Press, 2010. p. 9. Disponível em: https://www2.fag.edu.br/professores/solange/2021.1%20-%20URBANISMO%20LEG.%20URBANA%20EST.%20CIDADE/BIBLIOGRAFIA/4.4%20Livro_Cidade_para_pessoas_-_Jan_Gehl_text.pdf. Acesso em: 28 out. 2025

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo 2022: Brasil**

tinha 16,4 milhões de pessoas morando em favelas e comunidades urbanas. Agência de Notícias IBGE, 8 nov. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas>. Acesso em: 21 out. 2025.

KOHARA, Luiz. **Revista Casa Comum: Moradia: porta de entrada de todos os direitos.** 2025.p. 13. Disponível em: https://revistacasacomum.com.br/wp-content/uploads/2025/08/RCC_13EDICAO.pdf. Acesso em: 23 out. 2025.

KOHARA, Luiz (apud GUERRA). Especulação imobiliária: o que é e como afeta as cidades? **Revista Casa e Jardim**, 2024, n.p. Disponível em: <https://revistacasaejardim.globo.com/urbanismo/noticia/2024/01/especulacao-imobiliaria-o-que-e-e-como-afeta-as-cidades.ghtml>. Acesso em: 23 out. 2025.

PEREIRA, Reginaldo; BISSANI, Karen. Gentrificação decorrente de políticas públicas de regularização fundiária em Chapecó/SC. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 1, p. 15, 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/43125/33513>. Acesso em: 17 mar. 2026.

ROCHA, Débora Cristina de Castro da; DANIEL, Claudinei Gomes. **REURB-S e REURB-E: regularização fundiária e os seus aspectos socioeconômicos.** Migalhas, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332402/reurb-s-e-reurb-e---regularizacao-fundiaria-e-os-seus-aspectos-socioeconomicos>. Acesso em: 12 out. 2025.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. **Direito urbanístico e regularização fundiária.** **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, p. 1596-1598, 2018. Disponível em: <https://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 25 out. 2025.

SILVA, Valéria Fiori da. **Críticas à Lei nº 13.465/2017: a regularização fundiária em um cenário de retrocessos.** In: Anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Salvador (BA): UCSal, 2021. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/xicbdu2022/477126-CRITICAS-A-LEI-N-134652017--A-REGULARIZACAO-FUNDIARIA-EM-UM-CENARIO-DE-RETROCESSOS>. Acesso em: 25 out. 2025.

A R T I G O 09

MULTA CONTRATUAL ABUSIVA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

José Alex Cassiano Leão

Simmel Sheldon de Almeida Lopes