REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

REGISTRO DE IMÓVEIS E INFORMALIDADE URBANA EM MANAUS: DESAFIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

PROPERTY REGISTRY AND URBAN INFORMALITY IN MANAUS: CHALLENGES TO THE FORMALIZATION OF PROPERTY RIGHTS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD E INFORMALIDAD URBANA EN MANAUS: DESAFÍOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Antônio Ferreira do Norte Filho
Doutor em Ciências do Ambiente e Sustentabilidade na Amazônia, Universidade Federal do Amazonas (UFAM). Doutorando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental – PPGDA, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: nortefilho@gmail.com

Alcemir Filomeno Pinto
Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental – PPGDA, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: alcemir.contato@gmail.com

Alex Vieira de Souza
Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental – PPGDA, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: alex.souza@ovsadvogados.com.br

Ana Paula Batista Garcia Moreira
Especialista em Direito 4.0 e Inteligência Artificial, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: apaulabgarcia@gmail.com

Cristiane Botelho de Souza
Graduada em Contabilidade, Universidade Federal do Amazonas (UFAM). Graduanda em Direito, Centro Universitário do Norte (Uninorte/AM), Brasil
E-mail: cris.botelho@yahoo.com.br

Jonathan Andrade Moreira
Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental – PPGDA, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: jam.mda26@uea.edu.br

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Thales José da Silva Feitoza
Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Direito Ambiental – PPGDA, Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Brasil
E-mail: tjdsf.mda26@uea.edu.br

Rallf Aguirre de Souza Melo
Graduado em Administração, Universidade Nilton Lins. Graduando em Direito, Centro Universitário do Norte (Uninorte/AM), Brasil
E-mail: rallf.melo@gmail.com

Resumo
O presente estudo analisa os limites jurídicos e operacionais do Registro de Imóveis diante da informalidade fundiária urbana em Manaus, considerando sua função na proteção da propriedade e na promoção da segurança jurídica. Trata-se de pesquisa jurídico-documental, de abordagem qualitativa e método dedutivo, fundada em revisão bibliográfica e em análise documental da legislação, da doutrina, de estudos acadêmicos e de informações institucionais relacionados à propriedade urbana, ao sistema registral e à regularização fundiária, sem levantamento empírico próprio junto às serventias imobiliárias. Parte-se dos fundamentos constitucionais do direito de propriedade, de sua função social e de sua dimensão socioambiental para examinar os princípios e requisitos que estruturam o Registro de Imóveis e sua aplicação em contextos de informalidade. A análise indica que as exigências relacionadas à titulação, à continuidade, à especialidade e à qualificação dos títulos são indispensáveis à segurança registral, mas encontram limites quando confrontadas com situações fundiárias constituídas fora desses pressupostos. No contexto de Manaus, a literatura e os documentos examinados evidenciam que os obstáculos à formalização não decorrem exclusivamente da atividade registral: envolvem também irregularidades urbanísticas, dominiais, edilícias e ambientais, além de carências documentais, que antecedem o ingresso do título no registro. Conclui-se que a compatibilização entre segurança jurídica e inclusão fundiária exige atuação institucional coordenada e a utilização de instrumentos de regularização, entre eles a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), sem afastar as garantias próprias do sistema registral.
Palavras-chave: Registro de Imóveis; Informalidade fundiária urbana; Segurança jurídica; Direito de propriedade; Manaus.

Abstract
This study analyzes the legal and operational limits of the Property Registry in the face of urban land informality in Manaus, considering its role in protecting property rights and promoting legal certainty. It is a legal and documentary study, with a qualitative approach and a deductive method, based on a literature review and on documentary analysis of legislation, legal scholarship, academic studies and institutional information on urban property, the Property Registry and land regularization, without original empirical data collected from registry offices. Starting from the constitutional foundations of property rights, their social function and their socio-environmental dimension, the study examines the principles and requisites that structure the Property Registry and their application in contexts of informality. The analysis indicates that requirements concerning title, continuity, specialty and the legal qualification of titles are essential to registry reliability, but face limits when confronted with land situations established outside these premises. In Manaus, the literature and documents examined show that obstacles to formalization do not arise exclusively from registry activity: they also involve urban-planning, ownership-related, building and environmental irregularities, as well as documentary gaps, that precede the submission of the title for registration. It concludes that reconciling legal certainty with land inclusion requires coordinated institutional action and the use of regularization mechanisms, including Urban Land Regularization (Reurb), without weakening the safeguards inherent to the Property Registry.
Keywords: Property Registry; Urban land informality; Legal certainty; Property rights; Manaus.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Resumen
Este estudio analiza los límites jurídicos y operativos del Registro de la Propiedad frente a la informalidad del suelo urbano en Manaus, considerando su función en la protección de la propiedad y en la promoción de la seguridad jurídica. Se trata de una investigación jurídico-documental, de enfoque cualitativo y método deductivo, basada en revisión bibliográfica y en el análisis documental de la legislación, la doctrina, estudios académicos e información institucional sobre la propiedad urbana, el sistema registral y la regularización del suelo, sin recolección empírica propia en las oficinas registrales. A partir de los fundamentos constitucionales del derecho de propiedad, de su función social y de su dimensión socioambiental, se examinan los principios y requisitos que estructuran el Registro de la Propiedad y su aplicación en contextos de informalidad. El análisis indica que los requisitos relativos a la titulación, al tracto sucesivo, a la especialidad y a la calificación registral de los títulos son indispensables para la seguridad registral, pero encuentran límites ante situaciones de tenencia del suelo constituidas al margen de estos presupuestos. En Manaus, la literatura y los documentos examinados evidencian que los obstáculos a la formalización no provienen exclusivamente de la actividad registral, sino que involucran también irregularidades urbanísticas, dominiales, edilicias y ambientales, además de carencias documentales, que preceden a la presentación del título al registro. Se concluye que conciliar la seguridad jurídica y la inclusión territorial requiere una acción institucional coordinada y el uso de instrumentos de regularización, entre ellos la Regularización Fundiaria Urbana (Reurb), sin menoscabar las garantías propias del sistema registral.
Palabras clave: Registro de la Propiedad; Informalidad del suelo urbano; Seguridad jurídica; Derechos de propiedad; Manaus.

1. Introdução

O direito de propriedade constitui um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro, sendo reconhecido como direito fundamental e, ao mesmo tempo, condicionado ao cumprimento de sua função social. No espaço urbano, essa funcionalização deve ser compreendida em articulação com as exigências de ordenação da cidade e de proteção ambiental, o que confere ao direito de propriedade uma dimensão socioambiental. Nesse contexto, o Registro de Imóveis assume papel relevante na estrutura jurídica da propriedade, uma vez que confere publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos direitos reais imobiliários, contribuindo para a estabilidade das relações patrimoniais e para a organização territorial.

Entretanto, a efetividade desse modelo jurídico encontra desafios quando confrontada com realidades urbanas marcadas pela informalidade fundiária. Em Manaus, a expansão urbana verificada ao longo das últimas décadas ocorreu, em diversos setores da cidade, sem o correspondente processo de regularização fundiária e registral, resultando na consolidação de núcleos urbanos informais e de situações possessórias desprovidas de adequada formalização jurídica. Esse

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

cenário produz insegurança quanto à titularidade dos imóveis, dificulta o acesso à propriedade formal e repercute sobre a efetivação da função social e da dimensão socioambiental da propriedade urbana.

Nesse cenário, torna-se necessário examinar em que medida o sistema registral imobiliário, estruturado para assegurar segurança jurídica por meio de requisitos legais, documentais e procedimentais, consegue responder às especificidades da realidade urbana de Manaus, capital inserida no contexto amazônico, mas dotada de características próprias. O problema se evidencia especialmente em contextos marcados por precariedade documental, ausência de titulação formal, descontinuidade da cadeia dominial e consolidação histórica de ocupações informais, situações que nem sempre se ajustam aos pressupostos do modelo registral ordinário. Diante disso, formula-se o seguinte problema de pesquisa: quais são os limites jurídicos e operacionais do Registro de Imóveis diante da informalidade fundiária urbana em Manaus, considerando sua função na proteção da propriedade e sua relação com a função social e a dimensão socioambiental da propriedade urbana?

Diante dessa problemática, o objetivo deste estudo é analisar os limites jurídicos e operacionais do Registro de Imóveis diante da informalidade fundiária urbana em Manaus, considerando sua função na proteção da propriedade e na promoção da segurança jurídica. Para tanto, busca-se examinar os fundamentos jurídicos do direito de propriedade e de sua função social e de sua dimensão socioambiental, analisar o regime jurídico do Registro de Imóveis e os princípios que estruturam sua atuação, bem como avaliar os limites do sistema registral quando confrontado com situações fundiárias constituídas à margem da formalidade jurídica, considerando as particularidades da realidade urbana de Manaus.

Cumpre delimitar, desde logo, o alcance da expressão “formalização da propriedade” adotada neste estudo. A regularização fundiária urbana possui escopo mais amplo, abrangendo medidas de ordenamento territorial, implantação de infraestrutura, adequação ambiental, titulação dos ocupantes e registro. A formalização dominial e registral, isto é, a obtenção de título hábil e seu ingresso no Registro de Imóveis, constitui apenas uma dessas dimensões, e é sobre ela, em sua

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

interface com as demais, que recai a análise. Do mesmo modo, a referência a Manaus indica o contexto em que a análise jurídico-documental está situada, e não a pretensão de mensurar empiricamente os entraves registrais existentes no município.

A relevância da pesquisa decorre da necessidade de examinar o Registro de Imóveis a partir de uma perspectiva situada na realidade urbana de Manaus, especialmente diante da persistência de situações fundiárias consolidadas à margem da formalidade jurídica. O estudo busca contribuir para a compreensão dos limites do sistema registral quando confrontado com contextos de informalidade fundiária, articulando segurança jurídica, acesso à propriedade formal e função social da propriedade urbana. Parte-se da hipótese de que o modelo registral ordinário, estruturado sobre requisitos de titulação, continuidade, especialidade e qualificação jurídica dos atos, apresenta limites quando confrontado com situações fundiárias historicamente constituídas fora desses pressupostos, o que exige mecanismos jurídicos capazes de compatibilizar a preservação da segurança registral com a inclusão fundiária.

2. Metodologia

A pesquisa caracteriza-se como jurídico-dogmática e documental, de abordagem qualitativa, e adota o método dedutivo: parte dos fundamentos constitucionais e infraconstitucionais do direito de propriedade, de sua função social e de sua dimensão socioambiental, bem como das normas que estruturam o sistema registral imobiliário, para então examinar a informalidade fundiária urbana em Manaus.

O corpus da investigação compõe-se de três conjuntos de fontes, tratados com funções distintas. O primeiro reúne a legislação aplicável, que fornece os parâmetros normativos da análise: Constituição Federal de 1988, Código Civil, Lei nº 6.015/1973, Lei nº 13.097/2015, Lei nº 13.465/2017 e Lei nº 14.382/2022, além da Lei nº 1.237/1864, empregada para contextualização histórica. O segundo reúne a doutrina e a literatura acadêmica sobre direito de propriedade, função social,

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Direito Registral e regularização fundiária, que sustentam o quadro conceitual do trabalho. O terceiro reúne estudos acadêmicos sobre a urbanização e a regularização fundiária em Manaus e na Amazônia, bem como informações institucionais divulgadas pela Prefeitura de Manaus, empregados para caracterizar o contexto local.

As fontes foram selecionadas por meio de buscas no Google Acadêmico e no Portal de Periódicos da CAPES, por pertinência temática, a partir da bibliografia especializada. Para o contexto local, foram priorizados trabalhos que tratassem especificamente da expansão urbana, das ocupações informais e da regularização fundiária ou edilícia em Manaus. Os documentos institucionais analisados correspondem a duas publicações da Prefeitura de Manaus de junho de 2026 (Manaus, 2026a; 2026b), utilizadas apenas para descrever programas, ações e quantitativos oficiais, sem que se lhes atribua a função de comprovar causalidade, eficiência ou impacto social.

A análise foi orientada por duas categorias analíticas: (i) a tipologia das irregularidades, quais sejam urbanística, dominial, registral, edilícia e ambiental, apresentada na seção 3.3; e (ii) a distinção entre limites internos da atividade registral e obstáculos externos ou pré-registrais, desenvolvida na seção 3.2. A pesquisa não compreendeu levantamento de campo, entrevistas nem exame de processos registrais, notas devolutivas ou procedimentos de Reurb, de modo que suas conclusões se restringem ao que a legislação, a literatura e os documentos examinados permitem sustentar.

3. Revisão da Literatura

3.1. Direito de propriedade, função social e dimensão socioambiental

A compreensão contemporânea do direito de propriedade resulta de um processo histórico de superação de sua concepção estritamente individualista. No constitucionalismo brasileiro, a Constituição de 1824 assegurava a propriedade “em toda a sua plenitude” (Brasil, 1824), refletindo a influência do pensamento liberal e

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

uma proteção predominantemente voltada ao domínio individual. Naquele contexto, conforme observam Lopes, Oliveira e França (2026, p. 9), “o caráter social da propriedade não fora sequer tangenciado”, perspectiva que seria progressivamente modificada pelas Constituições posteriores.

A concepção individualista da propriedade foi progressivamente modificada ao longo do constitucionalismo brasileiro, à medida que seu exercício passou a ser condicionado por interesses que ultrapassam a esfera exclusivamente patrimonial do titular. Essa transformação não ocorreu de forma linear, mas revela a incorporação gradual de limites e deveres relacionados ao interesse social e coletivo, até a consolidação da função social da propriedade como princípio constitucional.

Ao reconstruir esse percurso, Maués (2022) observa que, embora a propriedade seja garantida desde a Constituição de 1824, as Constituições do século XX passaram a condicioná-la ao “interesse social ou coletivo” (1934) e ao “bem-estar social” (1946). Segundo o autor, essa mudança de paradigma não repercutiu sobre a concentração fundiária, sobretudo porque a Constituição de 1946 exigia que a desapropriação fosse indenizada de maneira prévia e justa em dinheiro; foram as Constituições de 1967 e 1969, ao incorporarem o princípio da “função social da propriedade” e autorizarem a indenização da propriedade rural em títulos da dívida pública, que, juntamente com o Estatuto da Terra, propiciaram políticas de reforma agrária no período.

A Constituição Federal de 1988 consolidou essa transformação ao reconhecer, no art. 5º, XXII, o direito de propriedade e, logo em seguida, condicionar seu exercício ao atendimento da função social, nos termos do inciso XXIII. No âmbito urbano, o art. 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, enquanto o § 2º determina que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Nesse sentido, Pereira, Sousa Junior e Vieira (2022, p. 81) observam que “todos os debates relativos aos dilemas urbanos estão envolvidos na distribuição regular do solo urbano”, evidenciando a relação entre função social da propriedade e ordenação do espaço urbano. Sob essa ótica, os conflitos urbanos

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

passam a ser enfrentados a partir da regularização do uso do solo, e a função social converte-se em instrumento de superação das desigualdades espaciais, com projeções nos planos urbano e ambiental.

Essa funcionalização da propriedade também se projeta sobre o direito privado. O art. 1.228 do Código Civil assegura ao proprietário as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha. Contudo, o § 1º do mesmo dispositivo estabelece que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas "finalidades econômicas e sociais", impondo ainda a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico, além da prevenção da poluição do ar e das águas (Brasil, 2002). O dispositivo evidencia que os poderes inerentes ao domínio não são exercidos de forma dissociada dos interesses sociais e ambientais protegidos pelo ordenamento jurídico.

A função social, nesse sentido, não elimina as faculdades inerentes ao domínio, mas impede que o direito de propriedade seja compreendido exclusivamente a partir dos interesses individuais de seu titular. Marés (2010, p. 194), ao analisar o tratamento conferido pela Constituição de 1988 à propriedade, afirma que "em todos os lugares em que a Constituição trata da propriedade, insere como sua irmã gêmea, a função social". Essa vinculação alcança a propriedade em suas diferentes manifestações e, no espaço urbano, exige que seu exercício seja compreendido em articulação com a ordenação da cidade e com os interesses coletivos que condicionam o uso do solo.

A função social da propriedade também possui uma dimensão ambiental. Embora a Constituição Federal de 1988 não utilize expressamente a expressão "função socioambiental da propriedade", essa compreensão decorre da interpretação conjunta dos arts. 170, VI, e 225 da Constituição, além do art. 1.228, § 1º, do Código Civil. Nesse sentido, Mota (2015, p. 776) afirma que "a função socioambiental da propriedade está claramente contemplada nos arts. 225 e 170 da Constituição Federal". Assim, o exercício da propriedade deve compatibilizar os interesses de seu titular com as exigências sociais e ambientais previstas no ordenamento jurídico.

A análise da propriedade urbana em Manaus também exige considerar as

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

particularidades territoriais da região em que ela se insere. Nogueira Júnior (2024, p. 58) observa que “a territorialidade é um tema fundamental na região amazônica, uma vez que há diferentes formas de ocupação e uso da terra”. Essa perspectiva demonstra que a compreensão jurídica da propriedade não pode ser dissociada das formas concretas de ocupação do território, aspecto especialmente relevante quando se examinam os limites do sistema registral diante da informalidade fundiária urbana.

3.2. Registro de Imóveis, segurança jurídica e limites do modelo registral

O regime jurídico do Registro de Imóveis brasileiro está estruturado sobre a publicidade e a segurança das relações jurídicas imobiliárias. Nos termos do art. 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos dependem do registro dos respectivos títulos, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei. Especificamente quanto à propriedade, o art. 1.245 estabelece que sua transferência entre vivos ocorre mediante o registro do título translativo, o que evidencia a relevância do sistema registral para a constituição e a eficácia dos direitos imobiliários perante terceiros (Brasil, 2002).

A publicidade registral no Brasil foi estruturada de forma gradual, tendo como um de seus marcos a Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864 (Brasil, 1864), que instituiu o Registro Geral e passou a prever a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis e dos ônus reais. Embora esse modelo ainda apresentasse diferenças em relação ao sistema registral atual, a legislação representou importante avanço na publicidade das relações imobiliárias e contribuiu para a formação da estrutura posteriormente desenvolvida pelo direito registral brasileiro (Almeida; Mendes Júnior; Santos, 2025).

Atualmente, o Registro de Imóveis encontra sua principal disciplina na Lei nº 6.015/1973, que adotou a matrícula como eixo de organização da situação jurídica do imóvel: cada imóvel deve possuir matrícula própria, na qual se lançam os registros e averbações relativos à titularidade, às transmissões, aos gravames e às demais situações jurídicas que o afetam (Brasil, 1973, art. 176). Essa estrutura foi reforçada pelo princípio da concentração, especialmente a partir do art. 54 da Lei nº

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

13.097/2015, que atribui relevância às informações registradas ou averbadas na matrícula para a eficácia dos negócios imobiliários perante situações jurídicas anteriores (Brasil, 2015). Orlandi Neto (2023) destaca a matrícula como instrumento central de organização das informações relativas ao imóvel; é a partir dela, ademais, que se verifica a compatibilidade dos novos títulos apresentados, preservando a coerência da cadeia registral.

A atuação registral é orientada por princípios que asseguram a confiabilidade e a estabilidade das informações imobiliárias, entre os quais se destacam a publicidade, a continuidade, a especialidade, a disponibilidade e a concentração, além do controle de legalidade realizado na qualificação dos títulos (Orlandi Neto, 2023). A continuidade exige correspondência entre o novo ato e os registros anteriores; a especialidade relaciona-se à adequada identificação do imóvel e dos sujeitos; e a disponibilidade condiciona os atos de disposição à existência do direito inscrito. Esses mecanismos conferem segurança jurídica ao sistema, mas evidenciam também sua dependência em relação à existência de informações e documentos compatíveis com os assentos registrais.

O ponto de contato decisivo entre a situação apresentada e o fólio real é a qualificação registral. Antes da prática do ato, o oficial examina o título sob diferentes aspectos: o controle de legalidade, que verifica se o documento é formalmente válido e hábil a produzir o efeito pretendido; a correspondência entre o título e a matrícula, que compreende a continuidade subjetiva (o disponente deve figurar como titular do direito inscrito) e a identificação objetiva do imóvel, exigida pela especialidade. Quando o óbice é sanável, a qualificação negativa expressa-se em nota devolutiva, que indica as exigências a cumprir, cabendo ao interessado que delas discorde requerer a suscitação de dúvida (Brasil, 1973, arts. 188 e 198). Há situações, porém, em que nenhuma complementação documental é suficiente, porque o problema não reside no título apresentado, mas na própria situação jurídica subjacente, como na inexistência de cadeia dominial ou na impossibilidade de individualizar o imóvel, hipóteses que demandam regularização prévia ou título juridicamente distinto, a exemplo da sentença de usucapião ou da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida no âmbito da Reurb.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Embora estruturado sobre exigências formais voltadas à segurança jurídica, o sistema registral também passou por mudanças destinadas à simplificação e à modernização de seus procedimentos. A Lei nº 14.382/2022 instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), com a finalidade de ampliar a prestação eletrônica dos serviços, promover a interconexão das serventias e facilitar o acesso às informações registrais (Brasil, 2022). Essas alterações demonstram que a preservação da segurança jurídica não impede a adoção de mecanismos voltados à maior eficiência e acessibilidade do sistema.

A segurança jurídica atribuída ao Registro de Imóveis decorre, em grande medida, das exigências formais que condicionam o ingresso dos títulos no fólio real. Entretanto, os mesmos mecanismos que conferem confiabilidade ao sistema também revelam limites quando confrontados com situações fundiárias marcadas pela ausência de documentação, por falhas na cadeia dominial ou pela dificuldade de individualização do imóvel. Nesses casos, o problema não decorre necessariamente de uma falha do sistema registral, mas da incompatibilidade entre a situação apresentada e os requisitos exigidos para o ingresso do título.

Os limites internos da atividade registral decorrem da própria estrutura normativa do Registro de Imóveis. A ausência de título hábil, a descontinuidade dos registros anteriores ou a insuficiência de elementos capazes de individualizar o imóvel impedem a prática do ato registral, e tais exigências não podem ser afastadas pelo oficial, pois estão diretamente relacionadas à preservação da segurança jurídica e à coerência das informações constantes da matrícula. São esses, em sentido estrito, os limites jurídicos do sistema registral.

Distintos desses limites são os obstáculos externos ou pré-registrais, que não se situam na serventia, mas nas etapas que antecedem a apresentação do título: a obtenção de titulação, a regularização urbanística, a elaboração de levantamentos topográficos e memoriais descritivos, a organização da documentação administrativa, a implantação de infraestrutura e a atuação dos órgãos públicos competentes. É nesse sentido que se empregam, neste estudo, os “limites operacionais”: não como deficiências da atividade registral, mas como dificuldades práticas que impedem que determinadas situações cheguem ao Registro de Imóveis

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

em condições de serem qualificadas positivamente, especialmente em contextos de informalidade fundiária consolidada.

A compreensão desses limites ganha maior relevância quando o sistema registral é analisado a partir da realidade fundiária amazônica. Em estudo sobre a regularização fundiária em Nova Olinda do Norte, Lins, Nogueira Júnior e Marcovicz Lins (2026) apontam que fragilidades na base registral e na atuação institucional podem comprometer a segurança da posse e o próprio ordenamento territorial. Embora se trate de contexto distinto da realidade urbana de Manaus, razão pela qual o estudo é aqui mobilizado apenas como referência comparativa, e não como evidência da situação registral da capital, a análise evidencia que os problemas fundiários da região não se restringem ao ato registral, mas envolvem a articulação entre titulação, registro e atuação do Poder Público. É a partir dessa perspectiva que se passa a examinar a informalidade fundiária urbana na capital amazonense.

3.3. Informalidade fundiária urbana em Manaus e os limites da formalização registral

Para os fins deste estudo, adota-se a expressão informalidade fundiária urbana como categoria abrangente, designando o conjunto de situações em que a ocupação e o uso do solo urbano se consolidaram, total ou parcialmente, à margem das exigências jurídicas, urbanísticas, ambientais e registrais. Essa categoria compreende manifestações específicas, ou seja, as irregularidades urbanística, dominial, registral, edilícia e ambiental, que podem ocorrer de forma isolada ou cumulativa e que serão examinadas adiante. A formalização da propriedade, por sua vez, corresponde à superação das irregularidades dominial e registral, mediante a obtenção de título hábil e seu ingresso no Registro de Imóveis.

A informalidade fundiária urbana em Manaus está relacionada ao processo de expansão da cidade e às desigualdades que marcaram sua ocupação territorial. Ao longo desse processo, consolidaram-se núcleos urbanos caracterizados por diferentes níveis de precariedade documental, urbanística e habitacional, o que demonstra que a informalidade fundiária urbana não pode ser compreendida apenas

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

como ausência de registro imobiliário. Essa realidade é destacada por Martins, Almeida e Pozzetti (2026, p. 438):

> O processo de urbanização brasileiro, especialmente nas cidades da Região Norte, tem sido marcado por um histórico de desigualdades sociais, territoriais e ambientais, cuja expressão mais evidente se revela na expansão de núcleos urbanos informais e na precariedade habitacional. Na cidade de Manaus, tais desigualdades são acentuadas por fatores como a informalidade fundiária, a ausência de infraestrutura básica e a negligência institucional quanto ao direito à cidade.

A expansão urbana de Manaus ganhou maior intensidade a partir da segunda metade do século XX, especialmente com a implantação da Zona Franca e do Polo Industrial de Manaus. Santos (2017) relaciona esse processo ao rápido crescimento populacional e à ampliação da mancha urbana a partir da década de 1970, período em que a cidade passou por profundas transformações em sua estrutura territorial. Esse crescimento contribuiu para a expansão de áreas periféricas e para a formação de novas formas de ocupação do espaço urbano, nem sempre acompanhadas pelo mesmo ritmo de planejamento e regularização.

A expansão da Zona Norte de Manaus pode ser observada a partir da formação de conjuntos habitacionais como a Cidade Nova, implantada a partir da década de 1980. Melo e Silva (2022) identificam o conjunto como um dos vetores de expansão urbana da cidade, com 1.800 unidades entregues na primeira etapa, em 1981, e sucessivas ampliações nos anos seguintes. O crescimento dessas áreas, somado à ocorrência de ocupações em seu entorno, contribuiu para a ampliação da malha urbana e para a consolidação de situações que nem sempre foram acompanhadas pelo mesmo nível de formalização fundiária e registral.

Essa informalidade fundiária urbana, contudo, não decorre de uma única espécie de irregularidade. Para fins de análise, distinguem-se: a irregularidade urbanística, relacionada à formação e à organização do núcleo urbano em desacordo com as normas de parcelamento e ordenação do solo; a irregularidade dominial, associada à ausência ou insuficiência do título de propriedade; a irregularidade registral, caracterizada pela ausência do ato registral ou pela impossibilidade de ingresso do título no fólio real; a irregularidade edilícia, relacionada à construção

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

realizada em desacordo com as exigências de licenciamento e aprovação da edificação; e a irregularidade ambiental, verificada quando a ocupação incide sobre áreas ambientalmente protegidas ou sujeitas a risco. A distinção é relevante porque cada situação exige instrumentos próprios de regularização e envolve atores distintos, e nem todas têm origem ou solução no Registro de Imóveis. O Quadro 1 sintetiza essa relação.

Quadro 1 – Tipos de irregularidade, obstáculos à formalização e mecanismos de regularização

Tipo de irregularidade	Exemplo	Obstáculo à formalização	Instância principal envolvida	Possível mecanismo de regularização
Urbanística	Loteamento clandestino ou irregular; ocupação sem parcelamento aprovado	Lotes não individualizados; ausência de projeto urbanístico aprovado	Município (órgão de planejamento urbano)	Reurb, com aprovação do projeto de regularização fundiária
Dominial	Posse sem título; cadeia de cessões por "contratos de gaveta"; ocupação de área pública	Ausência de título hábil; descontinuidade dominial	Município (Reurb); Poder Judiciário; ente titular da área	Reurb com emissão de CRF (ex.: legitimação fundiária); usucapião judicial ou extrajudicial; escritura pública, quando cabível
Registral	Imóvel sem matrícula; título existente não registrado; divergência entre descrição e matrícula	Qualificação negativa (continuidade, especialidade, disponibilidade)	Registro de Imóveis	Cumprimento da nota devolutiva; retificação de registro; abertura de matrícula; registro da CRF
Edilícia	Construção sem licença ou sem Habite-se (Nobre, 2025)	Impossibilidade de averbar a construção	Município (licenciamento edilício)	Regularização da edificação e expedição do Habite-se; posterior averbação
Ambiental	Ocupação de margens de igarapés e áreas de risco (Colares, 2025)	Restrições à consolidação da ocupação; exigência de estudos técnicos	Órgãos ambientais; Município; Defesa Civil	Estudos técnicos ambientais no âmbito da Reurb; medidas de mitigação ou realocação

Fonte: elaborado pelos autores (2026).

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Em Manaus, essa diferença pode ser observada também na regularização das edificações. Nobre (2025), ao analisar o processo de regularização e Habite-se no bairro Cidade Nova I, demonstra que edificações concluídas sem a observância integral das exigências urbanísticas demandam documentação e providências técnicas específicas para sua regularização. O Habite-se, nesse contexto, está relacionado à conformidade da edificação com as normas urbanísticas e construtivas, não se confundindo, por si só, com a regularização da titularidade ou com o registro da propriedade.

A expansão urbana também produziu efeitos sobre áreas ambientalmente sensíveis e ocupações marcadas por maior vulnerabilidade habitacional. Em Manaus, esse processo pode ser observado especialmente nas áreas periféricas e ribeirinhas, nas quais a precariedade fundiária se associa, em diversos casos, à ausência de infraestrutura e à ocupação de espaços sujeitos a riscos socioambientais. Nesse sentido, Colares (2025, p. 34) observa:

> Entretanto, a ausência de políticas habitacionais eficazes resultou na ocupação progressiva e irregular de áreas periféricas e ribeirinhas. Famílias em situação de vulnerabilidade passaram a habitar margens de rios e igarapés, construindo casas flutuantes e palafitas, o que deu origem a comunidades informais que se integraram à paisagem urbana.

Além dos impactos ambientais, a precariedade fundiária também se relaciona à efetivação do direito à cidade e à permanência de desigualdades territoriais. Ao analisar o crescimento urbano de Manaus, Colares (2025, p. 35) observa que esse processo, quando desacompanhado de políticas de inclusão territorial e justiça social, tende a "reproduzir padrões históricos de desigualdade e segregação espacial". Nesse contexto, a informalidade fundiária não se limita à ausência de documentação imobiliária, mas integra uma realidade urbana mais ampla, marcada por dificuldades de inserção dessas áreas na estrutura formal da cidade.

Diante desse cenário, a regularização fundiária assume relevância como instrumento destinado à integração jurídica e urbanística de situações constituídas à margem da formalidade. Sua função, contudo, não se resume à obtenção do registro imobiliário, pois a regularização pode envolver medidas de natureza jurídica,

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

urbanística, ambiental e social, conforme as características da área e da irregularidade existente.

Em situações de informalidade consolidada, a regularização pode exigir a superação de obstáculos que antecedem o próprio ingresso do título no Registro de Imóveis. A complementação de documentos, a definição da situação dominial, a elaboração de levantamentos técnicos e a atuação dos órgãos públicos competentes demonstram que a formalização da propriedade não depende exclusivamente da atividade registral. Por essa razão, a regularização fundiária deve ser compreendida como processo que articula diferentes providências jurídicas, administrativas e técnicas.

É nesse contexto que os limites jurídicos do sistema registral se tornam mais evidentes. Situações constituídas sem título formal, com descontinuidade da cadeia dominial ou apoiadas apenas em instrumentos particulares de negociação podem não reunir os requisitos necessários para ingresso no Registro de Imóveis. Os chamados “contratos de gaveta” ilustram essa questão e devem ser examinados em três planos. No plano obrigacional, são negócios que vinculam os contratantes e podem fundamentar pretensões recíprocas, como a de outorga da escritura definitiva. No plano probatório, podem demonstrar a origem, a continuidade e o tempo da posse, servindo como elemento de instrução em ações ou procedimentos extrajudiciais de usucapião e em procedimentos de Reurb. No plano registral, entretanto, não produzem, por si sós, a transferência da propriedade: além de frequentemente não observarem a forma exigida pelo art. 108 do Código Civil, costumam apresentar descontinuidade em relação ao titular inscrito e deficiências na identificação do imóvel, ao passo que a transmissão entre vivos somente se opera com o registro de título que supere a qualificação registral (Brasil, 2002, art. 1.245). O problema, portanto, não está simplesmente na existência de formalidades registrais, mas na dificuldade de compatibilizar situações fundiárias consolidadas à margem do sistema com as exigências jurídicas destinadas à preservação da segurança registral.

A Lei nº 13.465/2017 disciplina a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes. A legislação distingue a Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados pelo Poder Executivo municipal, e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), destinada às situações que não se enquadram nessa hipótese (Brasil, 2017). Desse modo, a própria estrutura legal demonstra que a regularização fundiária não se restringe ao registro do título, mas envolve providências anteriores e complementares à formalização registral.

Os custos envolvidos na formalização imobiliária também devem ser analisados de acordo com o procedimento utilizado. Em procedimentos ordinários e na Reurb-E, determinadas despesas técnicas e registrais podem ser atribuídas aos interessados. Na Reurb-S, entretanto, a Lei nº 13.465/2017 estabelece isenção de custas e emolumentos para diversos atos registrais e atribui ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade pela elaboração e pelo custeio do projeto de regularização fundiária e, quando necessária, da infraestrutura essencial (Brasil, 2017). Desse modo, os custos não podem ser tratados como obstáculo uniforme ao acesso à regularização, pois sua incidência varia conforme a modalidade e as circunstâncias do procedimento.

A análise da Reurb evidencia que o enfrentamento da informalidade fundiária urbana em Manaus depende da atuação articulada de diferentes atores, cada qual com funções próprias. Ao Município cabe a ordenação urbanística, a classificação da modalidade de Reurb, o processamento do procedimento, a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); às equipes técnicas, o levantamento topográfico, os estudos exigidos e a organização da documentação; ao Registro de Imóveis, a qualificação e o registro da CRF e dos títulos dela decorrentes; e aos demais órgãos, como os ambientais e os entes titulares de áreas públicas, a atuação conforme as questões ambientais e dominiais envolvidas (Brasil, 2017). Na Reurb, a qualificação registral não é afastada, mas incide sobre título produzido por procedimento administrativo que já enfrentou as questões urbanísticas, ambientais e dominiais, o que a distingue do procedimento ordinário, no qual tais questões costumam chegar à serventia sem tratamento prévio.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Nesse processo, o Registro de Imóveis mantém sua função de controle e segurança jurídica, ao mesmo tempo em que integra uma estrutura mais ampla destinada à formalização de situações fundiárias constituídas à margem do modelo registral ordinário.

A dimensão prática desse processo também pode ser ilustrada por ações recentes desenvolvidas em Manaus. Segundo balanço divulgado pela Prefeitura de Manaus em 2026, cerca de 18 mil imóveis foram “contemplados com a regularização fundiária” por meio do programa Manaus Legal, número que a mesma publicação apresenta, adiante, como de imóveis “regularizados” em todas as zonas da cidade, com meta de mais 5 mil regularizações até o fim daquele ano (Manaus, 2026b). A fonte institucional, contudo, não especifica em que etapa do procedimento se encontram esses imóveis, se houve cadastramento ou instauração da Reurb, emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), entrega de títulos ou registro definitivo nas serventias imobiliárias, de modo que o número não pode ser tomado como equivalente ao de imóveis com registro concluído. No mesmo ano, equipes da Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (Semhaf) e do Instituto Municipal de Planejamento Urbano (Implurb) realizaram alinhamento técnico destinado à integração dos procedimentos de Reurb, especialmente quanto às análises urbanísticas, aos loteamentos e à documentação necessária à regularização (Manaus, 2026a). Essas informações institucionais, aqui empregadas apenas para descrever as ações divulgadas pelo Poder Público, ilustram que a formalização fundiária envolve atuação institucional coordenada e não se limita à etapa registral, sem que delas se possam extrair conclusões sobre a efetividade ou o impacto social dessas ações.

Cumpre reconhecer, por fim, as limitações deste estudo. Por se tratar de pesquisa jurídico-documental, não foram realizados trabalho de campo, entrevistas com registradores, gestores públicos ou moradores, nem análise sistemática de notas devolutivas, processos registrais ou procedimentos de Reurb em Manaus. A caracterização da realidade local apoia-se em fontes secundárias e institucionais, e os achados, de natureza qualitativa, não se prestam à generalização nem à mensuração da frequência ou da intensidade dos entraves identificados. Essas

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

limitações apontam para uma agenda de pesquisa futura, voltada ao exame empírico dos procedimentos registrais e de regularização fundiária no município.

4. Considerações Finais

A pesquisa analisou os limites jurídicos e operacionais do Registro de Imóveis diante da informalidade fundiária urbana em Manaus, considerando sua função na proteção da propriedade e na promoção da segurança jurídica. A análise permitiu sustentar que o direito de propriedade, embora constitucionalmente assegurado, deve ser compreendido em conjunto com sua função social e com sua dimensão socioambiental, especialmente no espaço urbano, em que o exercício do domínio se relaciona à ordenação territorial, à proteção ambiental e aos interesses coletivos.

Verificou-se que o Registro de Imóveis é estruturado por princípios e exigências voltados à preservação da segurança jurídica, entre os quais se destacam a continuidade, a especialidade, a disponibilidade e a qualificação dos títulos. Esses mecanismos são indispensáveis à confiabilidade do sistema, mas revelam limites quando confrontados com situações marcadas pela ausência de documentação adequada, pela descontinuidade da cadeia dominial ou pela insuficiente individualização do imóvel. Nesses casos, a dificuldade de acesso ao registro decorre do desajuste entre a situação fundiária existente e os requisitos jurídicos exigidos para o ingresso do título.

No caso de Manaus, a literatura e os documentos examinados indicam que a informalidade fundiária urbana resulta de um processo complexo, no qual se combinam expansão territorial, ocupações consolidadas, precariedade documental e diferentes formas de irregularidade urbanística, dominial, registral, edilícia e ambiental. Esse quadro sugere que a dificuldade de formalização não pode ser atribuída exclusivamente ao Registro de Imóveis, pois parte relevante dos entraves consiste em obstáculos pré-registrais, que surgem antes da etapa registral e dependem de providências jurídicas, administrativas e técnicas. Ao mesmo tempo, a permanência dessas situações repercute na segurança jurídica dos ocupantes, na organização do território e na dimensão socioambiental da propriedade urbana.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

A análise desenvolvida sustenta a hipótese de que o modelo registral ordinário, estruturado sobre requisitos de titulação, continuidade, especialidade e qualificação jurídica dos atos, apresenta limites quando confrontado com situações fundiárias historicamente constituídas fora desses pressupostos. Esses limites são internos, e propriamente jurídicos, quando decorrem de requisitos que não podem ser afastados sem comprometer a segurança registral; e operacionais, quando se relacionam a obstáculos externos ao Registro, sejam técnicos, documentais, urbanísticos ou administrativos, que impedem que a situação chegue à serventia em condições de ser formalizada. A hipótese, portanto, não conduz à conclusão de que o Registro de Imóveis seja inadequado, mas evidencia a necessidade de mecanismos capazes de compatibilizar segurança jurídica e inclusão fundiária.

Diante desse cenário, conclui-se que a compatibilização entre segurança jurídica e inclusão fundiária depende da utilização de instrumentos capazes de enfrentar as diferentes formas de irregularidade sem afastar as garantias próprias do sistema registral. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) constitui um desses mecanismos, ao permitir a articulação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à formalização de núcleos urbanos informais. Sua utilização, contudo, pressupõe atuação coordenada: ao Município compete conduzir o procedimento e enfrentar as irregularidades urbanísticas e edilícias; às equipes técnicas, produzir os levantamentos e a documentação necessários; aos órgãos ambientais e aos entes titulares das áreas, tratar das questões ambientais e dominiais; e ao Registro de Imóveis, qualificar e registrar os títulos resultantes. A superação dos entraves identificados exige, portanto, soluções institucionais que reconheçam as particularidades da realidade urbana de Manaus e permitam ampliar o acesso à propriedade formal sem comprometer a segurança jurídica que estrutura o sistema registral.

Referências

ALMEIDA, André Leonardo de; MENDES JÚNIOR, Cezar Augusto; SANTOS, Renê Weiber dos. O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO NA ERA DIGITAL: DESAFIOS E PERSPECTIVAS TECNOLÓGICAS. **ERR01**, São José dos Pinhais,

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

v. 10, n. 5, p. 1-17, 2025. DOI: 10.56238/ERR01v10n5-026. Disponível em: https://doi.org/10.56238/ERR01v10n5-026. Acesso em: 20 abr. 2026.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil**. Rio de Janeiro, 25 mar. 1824. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 20 jul. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 maio 2026.

BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a legislação hipotecária e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Rio de Janeiro, 24 set. 1864. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim1237.htm. Acesso em: 20 jul. 2026.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 jul. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga benefícios; altera diversas leis; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 20 jul. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera diversas leis; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 20 jul. 2026.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995 e dispositivos de outras leis. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 26 set. 2026.

COLARES, Ellen Carolina Lima. **Manaus fora dos planos: políticas públicas, ocupações e resistências no espaço urbano**. 2025. Dissertação (Mestrado em Ciências do Ambiente e Sustentabilidade na Amazônia) – Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2025. Disponível em: https://tede.ufam.edu.br/handle/tede/11507. Acesso em: 29 maio 2026.

LINS, Diogo de Oliveira; NOGUEIRA JÚNIOR, Bianor Saraiva; MARCOVICZ LINS, Aline Kelly Ribeiro. Grilagem e regularização fundiária na Amazônia: o caso de Nova Olinda do Norte, Amazonas, Brasil. **Nova Hileia: Revista Eletrônica de Direito Ambiental da Amazônia**, Manaus, v. 20, n. 3, 2026. Disponível em: http://periodicos.uea.edu.br/index.php/novahileia/article/view/5315. Acesso em: 20 jul. 2026.

LOPES, Maurenice Lima; OLIVEIRA, Zenilda Maria de; FRANÇA, Mhardoqueu Geraldo Lima. Direito de propriedade: direito fundamental e função social. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 12, n. 5, p. 1-16, 2026. Disponível em: https://periodicorease.pro.br/rease/article/download/22643/17055. Acesso em: 12 fev. 2026.

MANAUS. Prefeitura de Manaus. **Equipe técnica da Prefeitura de Manaus busca agilizar processos de regularização fundiária**. Manaus, 1 jun. 2026a. Disponível em: https://www.manaus.am.gov.br/noticia/acao-conjunta/prefeitura-implurb-regularizacao-fundiaria/. Acesso em: 20 jul. 2026.

MANAUS. Prefeitura de Manaus. **Prefeitura consolida avanços históricos na habitação e regularização fundiária em Manaus nos últimos três anos**. Manaus, 1 jun. 2026b. Disponível em: https://www.manaus.am.gov.br/noticia/balanco/avancos-historicos-habitacao-regularizacao-fundiaria/. Acesso em: 20 jul. 2026.

MARÉS, Carlos Frederico. Função social da propriedade. In: SONDA, Claudia; TRAUCZYNSKI, Silvia Cristina (org.). **Reforma agrária e meio ambiente: teoria e prática no Estado do Paraná**. Curitiba: Instituto de Terras, Cartografia e Geociências, 2010. p. 181-198.

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

MARTINS, Gabriella Ferreira de Andrade; ALMEIDA, Fausto Araújo Nunes de; POZZETTI, Valmir César. Titularidade feminina na regularização fundiária: o Programa Solo Seguro – Favela como potencial instrumento de justiça socioambiental em Manaus/AM. **Revista Jurídica Gralha Azul - TJPR**, [S. l.], v. 1, n. 33, p. 437-457, 2026. DOI: 10.62248/mw23mg84. Disponível em: https://revista.tjpr.jus.br/gralhaazul/article/view/356. Acesso em: 29 maio 2026.

MAUÉS, Antonio. Constituição e desigualdade: direito de propriedade e reforma agrária no Brasil. **Lua Nova: Revista de Cultura e Política**, São Paulo, n. 115, p. 191-224, 2022. Disponível em: https://doi.org/10.1590/0102-191224/115. Acesso em: 12 fev. 2026.

MELO, Fernando Monteiro; SILVA, Fredson Bernardino Araújo da. Os três núcleos produtivos do imobiliário em Manaus-AM. **Revista GeoAmazônia**, Belém, v. 10, n. 20, p. 178-198, 2022. DOI: 10.18542/geo.v10i20.13664. Disponível em: https://periodicos.ufpa.br/index.php/geoamazonia/article/view/13664/0. Acesso em: 26 set. 2026.

MOTA, Mauricio. A função socioambiental da propriedade: a compensação ambiental como decorrência do princípio do usuário pagador. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 776-803, 2015. Disponível em: https://doi.org/10.12957/rdc.2015.16950. Acesso em: 20 jul. 2026.

NOBRE, Jaritsa Maria da Costa. **Processo de regularização e habite-se de imóvel unifamiliar: um estudo de caso realizado no bairro Cidade Nova I, em Manaus/AM**. 2025. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Amazonas, Manaus, 2025. Disponível em: https://repositorio.ifam.edu.br/jspui/handle/4321/1697 . Acesso em: 22 fev. 2026.

NOGUEIRA JÚNIOR, Bianor Saraiva. **Amazonissínio: por um sistema jurídico pluridimensional da Amazônia**. Belo Horizonte: Editora Expert, 2024.

ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de imóveis**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PEREIRA, Georgia Martins; SOUSA JUNIOR, Almir Mariano de; VIEIRA, Anderson Henrique. Marco Legal da Urbanização no Brasil: reflexos na função social da propriedade. **Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento**, Curitiba, v. 11, n. 1, p. 77-94, jan./abr. 2022. Disponível em: https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd/article/view/14541/8757. Acesso em: 20 jul. 2026.

SANTOS, Tiago Veloso dos. Metropolização e diferenciações regionais: estruturas intraurbanas e dinâmicas metropolitanas em Belém e Manaus. **Cadernos**

CC BY

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 24/08/2026 - **Accepted:** 26/09/2026
Vol: 13.20
DOI: 10.66104/wvbrpf52
Pages: 1-24

Metrópole, São Paulo, v. 19, n. 40, p. 865-890, set./dez. 2017. DOI: 10.1590/2236-9996.2017-4008. Disponível em: https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2017-4008/24336. Acesso em: 20 jul. 2026.

CC BY