Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.09, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

REFLEXOS DA LEI N° 13.465/2017 FRENTE À CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

REFLECTIONS OF LAW N° 13,465/2017 IN THE FACE OF THE IMPLEMENTATION OF THE FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING

Luciana Lima Feitoza
Graduanda em direito,Instituto Educacional Santa Catarina – IESC FAG,Brasil
E-mail:**luciana.feitoza2016@gmail.com**

Paulo César de Sousa Lopes
Graduando em direito, Instituto Educacional Santa Catarina – IESC FAG,Brasil
E-mail: Paulovr1980@gmail.com

Ueinstein-Willy Alves Müller
Instituto Educacional Santa Catarina LTDA (IESC-FAG)
E-mail: ueinstein@hotmail.com
ORCID: https://orcid.org/0009-0008-9129-8098

Recebido: 01/05/2025–Aceito: 15/05/2025

Resumo

O Direito à moradia está expressamente previsto na Constituição Federal de 1988, devendo ser assegurado por políticas públicas urbanas que promovam a diminuição das desigualdades quanto ao preenchimento dos espaços urbanos. Neste viés, surge em meados do ano de 2017, a Lei n°13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária), criando figuras jurídicas inéditas como a legitimação fundiária e o direito real de laje. Nesta linha, o presente artigo visa analisar os reflexos da respectiva norma e perquirir a sua importância como instrumento de efetivação desse direito fundamental. Quanto à metodologia, trata-se de uma revisão bibliográfica, construída por meio de pesquisas de cunho analítico-exploratório realizadas em livros, artigos científicos e normas correlatas ao tema. Ao final, conclui-se que a Lei n° 13.465/2017 foi um marco importante na concretização da regularização fundiária no Brasil e consequente efetivação do direito à moradia.

Palavras-chave: Direito à Moradia. Regularização Fundiária. Lei n° 13.465/2017.

Abstract

The right to housing is expressly guaranteed by the 1988 Federal Constitution and must be ensured through urban public policies that reduce inequalities in access to urban spaces. In this context, Law No. 13,465/2017 (the Land Regularization Law) emerged in mid-2017, introducing unprecedented legal mechanisms such as land tenure legitimization and the real right to slab ownership. Accordingly, this article aims to analyze the impacts of this law and examine its significance as an instrument for the realization of this fundamental right. As for the methodology, this study consists of a literature review based on analytical-exploratory research conducted through books, scientific articles, and legal provisions related to the topic. In conclusion, it is found that Law No. 13,465/2017 was a significant milestone in advancing land regularization in Brazil and, consequently, in enforcing the right to housing.
.

Keywords: Right to Housing. Land Regularization. Law 13,465/2017.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.09, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988, alterada pela Emenda n°26/2000, elencou expressamente o direito à moradia como um sendo direito social fundamental de todos os brasileiros. Dessa forma, o direito à moradia ocupa um papel central tanto nas políticas públicas urbanas quanto na promoção dos direitos humanos, estando intrinsecamente ligado a diversos outros direitos sociais. A falta de uma moradia digna priva o indivíduo de condições concretas para exercer sua cidadania e viver com dignidade (FERREIRA FILHO, 2017).

Ocorre que, mesmo diante do primado constitucional, a problemática da habitação regular e digna, sempre foi um dos principais problemas enfrentados pela população brasileira.

Historicamente, a ocupação desordenada dos espaços urbanos acarretou uma série de problemas de natureza estrutural, social e jurídica, comprometendo o acesso equitativo aos direitos fundamentais. A urbanização acelerada, conduzida sem o devido planejamento, resultou em um expressivo número de ocupações informais, que são lares de milhões de brasileiros (MONTERO; VERAS, 2017).

Soma-se ainda o fato que, desde os tempos coloniais, a má distribuição da terra gerou conflitos que persistem até hoje, especialmente nas grandes cidades, onde a ocupação informal de áreas urbanas se tornou regra para milhões de pessoas (TARTUCE, 2018).

Logo, com a expansão desordenada das cidades e o crescimento da desigualdade no acesso às moradias dignas, despertou-se no Brasil a urgência de políticas públicas voltadas à regularização fundiária.

Surge assim a Medida Provisória n° 759 /2016, que foi posteriormente convertida na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, também denominada de Lei da Regularização Fundiária rural e urbana (REURB), estabelecendo mudanças significativas nos regimes de posse, condomínio e usucapião, desafiando conceitos

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

tradicionais do Direito, além de trazer figuras inéditas, como a legitimação fundiários e o direito real de laje.

Neste esteio, o presente artigo visa analisar os reflexos e a importância da respectiva norma (denominada de Lei da Regularização Fundiária) como instrumento de efetivação ao direito fundamental à moradia.

Para tanto, em um primeiro momento serão abordados as previsões normativas e conceitos do direito fundamental à moradia

Em um segundo momento será apresentado a Lei da Regularização Fundiária, com foco nas principais mudanças e inovações trazida pela respectiva legislação.

No último momento haverá a transmissão dos principais reflexos positivos da norma frente a concretização do direito fundamental à moradia.

É importante destacar que a metodologia adotada neste estudo consistiu em uma pesquisa bibliográfica, fundamentada na revisão e análise crítica de artigos científicos, doutrinas e legislações pertinentes ao tema.

Consigna-se, ainda, que a presente pesquisa foi realizada numa abordagem qualitativa, visando “trabalhar com o exame rigoroso da natureza, do alcance e das interpretações possíveis para o fenômeno estudado e (re) interpretado de acordo com as hipóteses estabelecidas pelo pesquisador” (CHEMIN, 2015, p. 56).

O DIREITO A MORARIA

A Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 é um importante marco histórico na evidenciação do direito à moradia como um direito fundamental intrinsecamente vinculado com o primado da dignidade da pessoa humana.

No Brasil, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, após o advento da Emenda Constitucional nº 26/2000, elencou o direito à moradia ao rol dos direitos fundamentais sociais.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

> Artigo 6º: São Direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Souza (2013) aponta que a moradia constitui um bem jurídico universalmente protegido, assim como os direitos extrapatrimoniais à imagem, honra e intimidade. Trata-se de direito inerente à pessoa humana que, por sua conexão com o conceito de lar, transcende a materialidade física para sua existência e proteção legal.

Conforme reconhecimento do ordenamento jurídico contemporâneo, configura-se como qualificação legal intrínseca a todo ser humano, especialmente em virtude de sua natureza enquanto direito essencial à personalidade humana (Souza, 2013).

À luz do exposto, D'Ambrosio (2013) reforça a essencialidade da moradia como condição à dignidade da vida humana, ressaltando ainda que esse direito deve pressupor alguns requisitos, como: a) Segurança legal da posse; c) Disponibilidade de serviços, materiais, facilidade e infraestrutura; d) Custo acessível; e) Habitabilidade; f) Acessibilidade; g) localização; h) Adequação cultural.

Ao largo do exposto, entende-se que a garantia de um patrimônio mínimo se configura como instrumento jurídico essencial em uma sociedade capitalista, funcionando simultaneamente como mecanismo protetivo e pressuposto material para o desenvolvimento humano. O patrimônio mínimo guarda uma íntima conexão com o direito social à moradia digna, pois ambos se orientam pela proteção da pessoa humana em sua dimensão existencial (BACHI; DE ZOUZA, 2019).

Neste esteio, pode-se concluir que o direito à moradia é elemento fundamental para a emancipação cidadã, permitindo que o indivíduo se integre à cidade como sujeito ativo de direitos, e não como mero espectador ou cidadão de existência fictícia. Trata-se de pressuposto indispensável para a concretização do projeto democrático de vida consagrado na Carta Constitucional de 1988 (BACHI; DE ZOUZA, 2019)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.09, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

Ao fazer uma análise histórica sobre a irregularidade fundiária no Brasil, nota-se que tem início com a ocupação pelos portugueses, que ao chegarem tinham a intenção de transformar o país em uma “colônia de exploração”, cujo enfoque era a obtenção de riquezas naturais e não com o propósito de constituir sociedade, nesse sentido, não havia a preocupação em regularizar os espaços até então recentemente ocupados (Oliveira; Carmona, 2019).

Para tais formas de explorações, utilizavam o sistema de Sesmarias, em que eram entregues terras nas mãos de indivíduos que seriam responsáveis por produzir e ceder parte de seu cultivo a coroa portuguesa, no entanto, a concentração de terras nas mãos de poucos, resultou na invasão de porções dos territórios por posseiros que não possuíam a documentação necessária para tal feito. Período que perdurou até 1850, conhecido como “Fase áurea do posseiro” (Cavalcante, 2005).

O marco inicial da criação da Lei de Terras deu-se no ano de 1850, em que ficou evidente a primeira preocupação com a regularização fundiária, uma vez que, as terras deixaram de serem vistas como forma de exploração e passaram a ser objeto de mercadoria, sendo necessário o registro de imóveis para compra e venda. Com o objetivo de organizar a regularização, o governo imperial criou a Repartição Geral de Terras Públicas, que dentre as suas atribuições, estavam: o cadastramento, a demarcação e por fim o registro (Cavalcante, 2005).

Outrossim, dentro do órgão criado havia o cargo de juiz comissário, responsável por autorizar as medições e estabelecer os limites e confrontações com base nos dados levados pelos próprios ocupantes e entregues as paróquias. Vale ressaltar, que tal cargo não poderia agir de ofício, isto é, ele não poderia proceder sem o requerimento da parte (Cavalcante, 2005).

Todos esses fatos anteriormente citados contribuíram para o cenário atual no que diz respeito às irregularidades da propriedade. A regularização fundiária é de suma importância, pois se pudermos fazer uma análise cronológica do sistema transacional desde os primórdios, as pessoas vendiam mercadorias de bens corpóreos, diferentemente do mercado atual, em que não há mais a necessidade da venda apenas de bens físicos, mas também há a utilização de títulos de propriedade.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

Por meio do registro verifica-se as suas características principais, se possui ou não ônus relacionados ao imóvel, se é passível de alienação quais as suas dimensões, ou seja, o histórico total da propriedade. Diante desse aspecto, se não houver titulação não há representação da propriedade com a qual se entra no mercado (Soto, 2001).

A regularização fundiária urbana é um instrumento fiscalizado pelo Poder Judiciário, através da Corregedoria Geral de Justiça como forma de uniformizar o procedimento no Estado, além de promover a orientação dos cartórios de registro de imóveis, sanando as possíveis dúvidas e diligências. Vale salientar, que o procedimento é presidido pelo chefe do executivo do Município, mas também pode ser provocado por terceiros (Ministério Público, Defensoria Pública, Associação de moradores e demais legitimados). Desde que, sigam os requisitos necessários: requerimento dos legitimados; processamento do pedido (fase em que ocorre a identificação da modalidade REURB-S ou REURB-E); análise do projeto de regularização fundiária (PRF); saneamento do processo; decisão da autoridade competente; aprovação e emissão da certidão de regularização fundiária (CRF) e Registro Imobiliário.

Partindo para outra vertente, o Poder Judiciário do Tocantins preocupado com a regularização fundiária urbana do estado, devido os seus diversos imbróglios inerentes a titulação do imóvel. Criou por meio da Corregedoria – Geral da Justiça (CGJUS) o órgão nomeado de NUPREF (Núcleo de Prevenção a Regularização Fundiária) com o escopo de facilitar, orientar, fiscalizar e acelerar o processo de regulamentação das propriedades pendentes, tornando o seu propósito maior em assegurar o que está previsto no art. 6º da CF/88 sobre os direitos fundamentais e o princípio da Dignidade da Pessoa Humana para as comunidades hipossuficientes.

Com a instituição da Lei 13.465 em 11 de julho de 2017 trouxe inovações positivas no que tange a Regularização Fundiária Urbana e Rural, definiu em seu artigo:

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

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.09, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

> 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 regularizaçãofundiária. (BRASIL, 2017)

Outrossim, a lei supracitada elenca os tipos de REURB em seu artigo:

> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
>
> I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;
> II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.
> § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:
> I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
> II - o registro da legitimação fundiária;
> III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
> IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
> V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
> VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
> VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
> VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo (BRASIL, 2017).

Portanto, a regularização fundiária traz segurança jurídica, estímulo ao investimento, inclusão social, arrecadação de impostos, ordenamento territorial e preservação ambiental (Brasília, CNJ, 2023, p.11).

A LEI 13.465/2017 E SUA IMPORTÂNCIA NA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

A Lei nº 13.465/2017 representa um marco na efetivação do direito à moradia no Brasil, ao estabelecer mecanismos legais que facilitam a regularização fundiária urbana e rural. Ela introduziu inovações significativas que visam integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico, promovendo segurança jurídica e inclusão social.

Ademais, o art. 11 da Lei 13.465/2017 aduz os conceitos cruciais para a implementação da REURB, sendo de suma importância expor os principais.

O primeiro conceito é o de núcleo urbano, entendido como o agrupamento humano com uso e características típicas de áreas urbanas, formado por imóveis cuja metragem é inferior a um módulo urbano, independentemente da titularidade da terra, mesmo que localizado em zona classificada ou registrada como rural. Vale destacar que a dimensão de cada módulo urbano é determinada pelo Município, conforme estabelecido em seu plano diretor, que tem como objetivo garantir a função social das cidades (art. 182 da Constituição Federal).

O segundo conceito relevante é o de núcleo urbano informal, caracterizado por ser clandestino, irregular ou por não permitir a titulação dos ocupantes por qualquer razão, mesmo que tenha respeitado a legislação vigente à época de sua formação ou tentativa de regularização. Esse tipo de imóvel não é o ideal segundo a nova legislação, que busca sua regularização por meio de instrumentos que serão explicados mais adiante.

Também merece destaque o núcleo urbano informal consolidado, aquele cuja reversão se mostra inviável, considerando-se fatores como o tempo de ocupação, as características das construções, a disposição das vias públicas e a existência de equipamentos urbanos, entre outros elementos avaliados pelo Município. Nessa categoria frequentemente se enquadram as áreas de favelas.

Seguindo o mesmo viés, a Reurb é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. O artigo

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

13 da Lei nº 13.465/2017 estabelece que essa política pública possui duas categorias. A primeira é a REURB de Interesse Social (REURB-S), que corresponde à regularização aplicável a assentamentos urbanos informais ocupados, majoritariamente, por pessoas de baixa renda, conforme declarado por ato oficial do Poder Executivo municipal. É nessa modalidade que se enquadram, de forma bastante apropriada, as áreas de favelas. Com o objetivo de tornar viável essa política de regularização, bem como de assegurar proteção jurídica aos ocupantes em situação econômica vulnerável, o § 1º do referido artigo determina a **i**senção de taxas e emolumentos para determinados atos registrais vinculados à REURB-S, tais como:

a) o primeiro registro da REURB-S, que atribui direitos reais aos beneficiários;
b) o registro do instrumento de legitimação fundiária;
c) o registro do documento de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
d) o registro da Certidão de Regularização Fundiária e do respectivo projeto, com a criação de matrícula individualizada para cada unidade urbana regularizada;
e) a primeira averbação de edificação residencial, desde que respeitado o limite máximo de 70 metros quadrados;
f) a aquisição do primeiro direito real sobre unidade resultante da REURB-S, como a titularidade plena do imóvel;
g) o registro inicial do direito real de laje;
h) a emissão de certidões relacionadas aos atos anteriormente mencionados.

Caso os cartórios descumpram essas determinações, estarão sujeitos às sanções previstas na lei (art. 13, § 6º).

A segunda categoria é a REURB de Interesse Específico (REURB-E), que trata da regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados por pessoas que não se enquadram como de baixa renda. Nesses casos, não há aplicação das isenções referentes às despesas cartorárias.

Entretanto, em ambas as modalidades, não é exigido que o interessado comprove quitação de tributos ou débitos tributários para dar andamento ao processo

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

de regularização. Tal exigência é proibida ao registrador de imóveis, sob pena de responsabilização legal (art. 13, §§ 2º e 6º da Lei 13.465/2017).

Por fim, o § 4º do artigo 13 prevê que, tanto na REURB-S quanto na REURB-E, os Municípios e o Distrito Federal podem autorizar o uso misto dos imóveis, ou seja, a combinação de moradia com atividades comerciais ou de prestação de serviços, como forma de promover a inclusão social e estimular a geração de emprego e renda nas áreas regularizadas. Isso significa que o imóvel não precisa ser destinado exclusivamente à habitação, sendo possível abrigar pequenos negócios na mesma área. Essa divisão permite que políticas públicas sejam direcionadas de forma mais eficaz, atendendo às especificidades de cada grupo social. (Tartuce, 2018).

Dessa forma, a Lei nº 13.465/2017 se apresenta como um marco jurídico de enorme relevância para a transformação social, ao viabilizar a regularização fundiária e garantir a inclusão dos cidadãos à plena cidadania. Ao possibilitar a titulação de ocupantes de núcleos urbanos informais, a legislação não apenas assegura a estabilidade jurídica das comunidades, mas também promove o acesso a direitos fundamentais como educação, saúde e infraestrutura urbana. A efetiva implementação dessas diretrizes representa um avanço significativo para a justiça social e o ordenamento territorial, permitindo que áreas marginalizadas sejam incorporadas ao tecido urbano de forma estruturada e sustentável. Com isso, a Lei nº 13.465/2017 reafirma o compromisso do Estado com a inclusão, a equidade e o desenvolvimento social, promovendo um futuro mais igualitário e justo para todos.

Título de propriedade como segurança jurídica

O instituto regularização fundiária, possui o propósito de legalizar determinadas áreas que se encontram em desconformidade com o que preconiza a Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, “é garantido o direito de propriedade”. Visto que, há uma relação direta entre a titularidade do imóvel como forma de garantir não só o domínio efetivo, mas também trazer segurança jurídica para o indivíduo (Brasil, 1988).

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

Dessa forma, aqueles que não possuem o título da propriedade, acabam não realizando melhorias, por insegurança em perder o que construíram, tendo em vista que, a posse não traz as mesmas faculdades previstas no artigo 1.228 do Código Civil, em que “o proprietário pode usar dispor, gozar e reaver a coisa de quem a detenha injustamente” (Brasil, 2002).

Destarte, a falta de domínio efetivo do imóvel combinado com a ausência de infraestrutura diminui consideravelmente o valor econômico do local, gerando um déficit na arrecadação de impostos por parte dos Municípios, valores estes que poderiam ser utilizados em prol de políticas públicas que visem à prevenção de ocupações informais em novas áreas.

REURB como instrumento fundamental aos hipossuficientes

O princípio base ou “força motriz” referente ao presente trabalho encontra-se assegurado na Constituição Federal de 1988, ao qual aduz:

> Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] III - a dignidade da pessoa humana (1988, BRASIL).

Em consonância a proibição do retrocesso, disposto na Carta Magna em seu Art. 60, §4º, IV, os direitos e garantias individuais não podem ser passíveis de restrição ou supressão, pois são tidos como Cláusulas Pétreas, isto é, o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana é garantia imutável no ordenamento jurídico brasileiro (Busato e Svoboda, 2003, p.6).

Em contrapartida, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais foi um grande marco na garantia efetiva de preceitos fundamentais, em seu artigo 3º alude que “os Estados Partes do presente Pacto se comprometem a assegurar a homens e mulheres igualdade no gozo de todos os direitos econômicos, sociais e culturais enumerados no presente Pacto”.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

Dessa forma, a dignidade da pessoa humana não deve ser compreendida apenas como um princípio abstrato, mas sim como um verdadeiro vetor interpretativo e diretriz normativa que permeia toda a atuação estatal e a convivência em sociedade. A sua proteção incondicional se impõe não só como uma exigência legal, mas como expressão de um ideal civilizatório, cuja finalidade última é garantir a cada indivíduo uma existência digna, livre e igualitária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei 13.465/2017 inaugura uma nova fase no direito fundiário brasileiro. Ao criar instrumentos mais céleres para regularizar propriedades urbanas, busca garantir o direito à moradia e integrar comunidades informais.

Além de atender aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia, a regularização fundiária contribui para o desenvolvimento urbano sustentável, permitindo ao poder público atuar com mais planejamento e eficiência. A modalidade REURB-S, por sua vez, garante gratuidade aos mais necessitados, promovendo justiça social e equidade.

A norma de regularização urbana desempenha um papel crucial na efetivação do direito à moradia no Brasil, ao introduzir uma série de medidas que facilitam o acesso à terra e à regularização fundiária, especialmente em áreas urbanas e rurais. Ela estabelece mecanismos para a regularização de núcleos urbanos informais, permitindo que inúmeras famílias que ocupam terrenos sem a devida documentação possam obter a titularidade de suas propriedades. Isso contribui diretamente para a melhoria da qualidade de vida dessas populações, garantindo-lhes segurança jurídica sobre o imóvel e acesso a serviços essenciais, como água, esgoto e energia elétrica. A lei também incentiva a promoção de assentamentos mais estruturados e a inclusão social, tornando mais viável o planejamento urbano e a expansão ordenada das cidades, refletindo assim no fortalecimento do direito à moradia digna, previsto na Constituição Federal.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

Perquirir a importância da Lei nº 13.465/2017 na efetivação do Direito à Moradia é compreender como a norma contribui para a regularização fundiária no Brasil, permitindo que milhares de pessoas em situação de vulnerabilidade social tenham a segurança jurídica de seus imóveis. Ao instituir mecanismos para a regularização de áreas urbanas e rurais, a lei promove a legalização da posse e da propriedade, essencial para garantir a permanência das famílias em suas moradias. A partir dessa regularização, as pessoas passam a ter acesso a serviços públicos, como saneamento básico e infraestrutura, além de estarem mais protegidas contra ameaças de despejo. Assim, a Lei nº 13.465/2017 é um instrumento fundamental para a concretização do direito à moradia digna, assegurando o direito constitucional à propriedade e à cidade.

No entanto, seu sucesso dependerá da capacidade dos municípios em implementá-la de forma efetiva e do controle social para evitar abusos. Embora envolta em controvérsias jurídicas, a lei representa um passo importante para enfrentar a histórica desigualdade fundiária do país e promover a inclusão social nas cidades brasileiras.

Referências

BACHI, Israel; DE SOUZA, Leonardo da Rocha. Direito humano à moradia e regularização fundiária. Revista do Instituto de Direito Constitucional e Cidadania, v. 4, n. 1, p. 163-175, 2019.

BRASIL. *Código Civil Brasileiro* (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Brasília, DF: Senado Federal, 2002.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. *Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018*. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: nov. 2023.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)*. Regulamenta

os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 16 nov. 2023.

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; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 16 nov. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Relatório da semana de regularização fundiária: solo seguro*. Brasília: CNJ, [2023]. 11 p.

D'AMBROSIO, Daniela. O Direito Fundamental à Moradia Digna. 2013. 107 f. Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo. 2013.

FERREIRA FILHO, Paulo Sergio. AS LÓGICAS POR TRÁS DAS POLÍTICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: A ALTERAÇÃO DE PARADIGMA PELA LEI 13.465/2017. **Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, 2018.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *REURB: Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017*. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf. Acesso em: 16 nov. 2023.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antônio Tolrino de Rezende. A questão habitacional no Brasil. **Mercator (Fortaleza)**, v. 16, p. e16015, 2017. Disponível em: https://www.scielo.br/j/mercator/a/ZkVrVHZqbHWQwK6HRpGrcXN/#. Acesso em: 05 abr. 2025.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v9i1.3971

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. *Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro*. 2013. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

PEREIRA, Olivia de Campos Maia et al. *Núcleos urbanos informais. Projeto e participação popular: um manual de REURB enquanto extensão universitária*. Portal de Livros da Editora, v. 1, n. 59, p. 82-82, 2020.

REIS, G. *Semana de Regularização Fundiária, Solo Seguro*. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2023. 32 p.

SOTO, Hernando de. O mistério do capital. Tradução: Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e seu aspecto teórico e prático como os direitos de personalidade. 3. ed., rev., atual e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. *Pensar: Revista de Ciências Jurídicas*, v. 23, n. 3, 2018.