

A EFETIVIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS DESAFIOS DE IMPLEMENTAÇÃO PARA GARANTIR DIREITOS AOS MUNICÍPIOS DE BAIXA RENDA EM PRESIDENTE FIGUEIREDO/AM

Jéssica Rocha Monteiro¹
Marcelo Augusto Rebouças Leite²

RESUMO: O presente estudo aborda a Lei n. 13.465/2017 e sua aplicação na regularização fundiária no município de Presidente Figueiredo, Amazonas, com foco na população de baixa renda. A pesquisa destaca a importância da REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) como instrumento para garantir a segurança jurídica da posse da terra e promover a inclusão social. Analisa-se a problemática da falta de regularização fundiária e seus impactos negativos na qualidade de vida dos moradores, bem como as estratégias para minimizar esses efeitos. A hipótese central sugere que a aplicação eficiente das políticas públicas, aliada à participação popular e à comunicação eficaz, pode fortalecer a confiança da população no processo e impulsionar o desenvolvimento social e econômico da comunidade.

Palavras-chave: Regularização Fundiária. Lei 13.465/2017. REURB-S. Segurança Jurídica. Desenvolvimento Social.

3079

INTRODUÇÃO

O estudo trata da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece normas para a regularização fundiária urbana no Brasil, com especial atenção à REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social). Essa legislação representa um avanço significativo na garantia do direito à posse da terra para famílias de baixa renda, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

A desigualdade no acesso à terra é um problema histórico no país, e a falta de segurança jurídica sobre a posse compromete diretamente a qualidade de vida da população, restringindo o acesso a serviços básicos e impedindo o exercício pleno da cidadania. No município de Presidente Figueiredo, Amazonas, essa realidade se evidencia pela ausência de títulos de propriedade para muitos moradores que ocupam áreas há décadas.

¹Acadêmica do 9 período de Direito pela Universidade do Norte - UNINORTE.

²Advogado, especialista em docência do ensino superior e professor do curso de direito do Centro Universitário do Norte – UNINORTE.

A Lei 13.465/2017 estabelece que a regularização fundiária de interesse social deve ser conduzida pelo poder público, garantindo gratuidade para os beneficiários e desonerando famílias que não possuem recursos para custear o processo. No entanto, a implementação do REURB-S na cidade ocorreu de maneira tardia, limitando o acesso da população a esse direito. A falta de informação sobre o tema e a ineficiência das políticas públicas prejudicaram a efetivação da regularização, afetando diretamente milhares de famílias que poderiam já estar usufruindo dos benefícios da formalização da posse.

O objetivo geral da pesquisa é analisar a aplicação da Lei 13.465/2017 no contexto de Presidente Figueiredo, identificando os desafios e as potencialidades do processo de regularização fundiária. Os objetivos específicos incluem: compreender os impactos sociais e econômicos da ausência de regularização; investigar a atuação do poder público na implementação da REURB-S; e propor soluções que garantam maior eficiência e alcance dessa política pública.

A análise se justifica pela relevância da regularização fundiária como instrumento de transformação social e pela necessidade de garantir que os direitos assegurados em lei sejam efetivamente implementados. A segurança jurídica da posse da terra não apenas confere dignidade às famílias, mas também viabiliza melhorias na infraestrutura urbana, acesso a crédito e desenvolvimento econômico local.

3080

2 O Direito à Moradia e a Importância da Regularização

Para compreender a importância da regularização fundiária, é essencial abordar os conceitos relacionados ao direito à moradia e sua fundamentação jurídica. O acesso a uma moradia digna é um direito humano reconhecido internacionalmente e está intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana e à cidadania. Respeitar esse direito implica reconhecer que indivíduos em situação de vulnerabilidade econômica e social são igualmente sujeitos de direitos e devem ter garantido o acesso à habitação regularizada. Como afirma o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, (ONU, 1991, p. 2):

A moradia adequada é mais do que um teto sobre a cabeça — é o direito de viver em segurança, paz e dignidade em algum lugar.

O reconhecimento internacional desse direito se consolidou com a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, que enfatizou a moradia como um elemento essencial da dignidade humana. O Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e

Culturais de 1966 reafirmou esse entendimento, impondo aos Estados-Partes a obrigação de adotar medidas para garantir moradia adequada para todos.

Em nível internacional, diversas conferências consolidaram diretrizes sobre moradia e assentamentos humanos. A Agenda Habitat I (1976) estabeleceu parâmetros como segurança da posse, acesso à infraestrutura e respeito ao meio cultural. A Conferência ECO 92 reforçou a necessidade de habitação segura e saudável, enquanto a Agenda Habitat II (1996) enfatizou a obrigação dos Estados de promover políticas públicas voltadas à moradia.

O compromisso com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), firmado na Cúpula das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável em 2015, reforça a relação entre regularização fundiária e a melhoria das condições de vida. Destacam-se os ODS 6 (saneamento básico), ODS 7 (energia acessível), ODS 9 (infraestrutura), ODS 10 (redução das desigualdades), ODS 11 (cidades sustentáveis), entre outros, evidenciando a importância da regularização para o desenvolvimento social.

2.1 Regularização Fundiária e Infraestrutura

A regularização fundiária busca aprimorar as condições de vida dos habitantes dos assentamentos urbanos informais. Para isso, o Município deve realizar estudos e propor soluções urbanísticas e ambientais que garantam infraestrutura mínima adequada. A Lei nº 13.465/2017 define infraestrutura essencial como: abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de energia elétrica domiciliar, drenagem pluvial e outros equipamentos públicos definidos conforme as necessidades locais e regionais (art. 36, § 1º).

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Garantir infraestrutura adequada é fundamental para promover não apenas a regularização fundiária, mas também a integração social e a segurança jurídica dos moradores. O Estado e os Municípios desempenham papel central na implementação de políticas públicas voltadas à habitação e na efetivação do direito à moradia digna.

3 O conceito da Lei nº 13.465/2017 e o Reurb

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um instrumento jurídico essencial para a incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial. Regulamentada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, essa prática também pode ser disciplinada por legislações municipais e pelas Normas de Serviço das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados. Mesmo na ausência de normas estaduais ou municipais específicas, a lei federal e seu decreto regulamentador oferecem bases sólidas para a realização da regularização, conforme previsto no art. 28, parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

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.

A regularização surge como resposta a uma realidade urbana marcada pela ocupação desordenada e pela ausência de controle estatal, onde a busca por moradia ultrapassa os limites do ordenamento jurídico. É uma medida que busca corrigir ilegalidades já consolidadas, proporcionando segurança jurídica e melhores condições de vida para os ocupantes de áreas irregulares.

Ao contrário dos processos convencionais de urbanização, a Reurb flexibiliza exigências formais e se adapta às condições específicas de cada núcleo irregular. Essa abordagem visa não apenas legitimar a posse e a propriedade, mas também promover a inclusão social, garantindo aos moradores acesso a serviços públicos essenciais e infraestrutura adequada.

O termo "regularização" possui diferentes interpretações. Para Edésio Fernandes, ele pode referir-se tanto à implementação de infraestrutura urbana em áreas informais quanto à legalização fundiária propriamente dita. As iniciativas mais abrangentes unem esses dois aspectos, reconhecendo que a solução para a irregularidade exige uma visão integrada, jurídica e urbanística.

A Teoria da Regularização Fundiária, proposta por Vicente de Abreu Amadei, organiza essa matéria em três perspectivas distintas:

a) como um conceito amplo, que abrange diferentes tipos de regularização; b) como uma diretriz de política urbana voltada para corrigir irregularidades, em conformidade com o Estatuto da Cidade (art. 2º, XIV e art. 4º, V, "q"); e c) como um procedimento estruturado, destinado a legalizar situações informais por meio de etapas e instrumentos específicos.

De acordo com o art. 9º da Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Urbana envolve "medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes". Essa definição reflete a complexidade do processo, que não se limita à concessão de títulos de propriedade, mas engloba a melhoria das condições habitacionais e a integração dessas áreas ao tecido urbano formal. Dessa forma, a Reurb representa uma ferramenta fundamental para a promoção da cidadania e a redução das desigualdades sociais.

4 As Implicações da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) está regulamentada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, e tem como principal critério a renda familiar dos ocupantes do núcleo urbano informal. De acordo com o decreto, para ser enquadrado na Reurb-S, a renda familiar não pode ultrapassar cinco salários mínimos nacionais (art. 6º, parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018), salvo definição específica em lei municipal que considere as particularidades regionais.

A Reurb-S visa beneficiar populações em situação de vulnerabilidade social, proporcionando segurança jurídica e melhores condições de vida. Para isso, a classificação deve observar não apenas a renda familiar, mas também fatores como a localização do núcleo, o tipo de moradia, a composição familiar e a necessidade de serviços públicos essenciais. Municípios sem legislação própria devem adotar critérios de razoabilidade e equidade ao definir a modalidade de regularização, sempre respeitando o limite imposto pela legislação federal.

A classificação incorreta de um núcleo urbano como Reurb-S implica responsabilidades significativas para o poder público municipal, que assume custos como: (i) elaboração e custeio do projeto de regularização; (ii) estudos urbanísticos e ambientais; (iii) implementação de infraestrutura essencial (água, esgoto, energia e drenagem); (iv) realocação de famílias em áreas de risco; (v) manutenção dos equipamentos públicos.

Além disso, na Reurb-S, há isenção de taxas cartorárias para registro de aquisição de direitos reais e a primeira averbação da construção (art. 13, § 2º, Lei nº 13.465/2017). Essa isenção reduz a arrecadação de órgãos públicos como o Estado, o Ministério Público e a Receita Federal.

A Lei nº 14.118/2021 trouxe uma flexibilização importante, permitindo que os legitimados arquem, por conta própria, com os custos de regularização e obras de infraestrutura, agilizando o processo caso o município não tome as providências necessárias.

A classificação equivocada da modalidade Reurb-S pode gerar prejuízos ao erário, podendo ser anulada por vício administrativo e, em casos de dolo, resultar em responsabilização do agente público por improbidade administrativa (art. 10, Lei nº 8.429/1992). Assim, a correta aplicação da Reurb-S deve sempre estar fundamentada na legalidade e na proteção dos direitos das populações vulneráveis, sob pena de sanções administrativas, civis e criminais para os responsáveis.

5 Isenções aos Emolumentos de Atos Registrais na Reurb-S

A Lei nº 13.465/2017, em seu art. 13, § 1º, prevê isenções de custas e emolumentos registrais para a Reurb-S, modalidade destinada à população de baixa renda (renda familiar de até cinco salários mínimos), cuja competência para definição cabe ao Município.

As isenções abrangem:

Primeiro registro da Reurb-S, que confere direitos reais aos beneficiários;
Registro do título de legitimação fundiária;
Registro da legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do projeto de regularização, com abertura de matrículas;
Primeira averbação de construção residencial de até 70 m²;
Primeiro registro do direito real sobre a unidade derivada da Reurb-S;
Primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
Fornecimento de certidões de registro para os atos de Reurb.
O Decreto nº 9.310/2018 (art. 54) ampliou essas isenções para incluir:
Averbação de edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;
Abertura de matrícula para a área objeto da regularização, quando necessária;
Abertura de matrícula individualizada para áreas públicas resultantes dos projetos de regularização.

Essas isenções também se aplicam a conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público (diretamente ou por administração indireta) implantados até 22 de dezembro de 2016 (art. 13, § 3º, da Lei nº 13.465/2017).

Os emolumentos extrajudiciais são tributos de natureza estadual (ADI 1378-ES), e a Constituição Federal, em seu art. 151, III, veda à União instituir isenções sobre tributos de competência dos Estados, Distrito Federal ou Municípios.

Dessa forma, há entendimento jurídico que considera inconstitucionais as isenções

previstas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018. Entretanto, enquanto não houver decisão de inconstitucionalidade, as isenções devem ser observadas pelos registradores imobiliários, sob pena de sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009 e no art. 32 da Lei nº 8.935/1994.

Essas isenções só são aplicáveis se o instrumento de legitimação fundiária, de posse ou outro título de aquisição for apresentado ao Registro de Imóveis no prazo de um ano, contado da data de emissão do título ou do registro da Reurb na matrícula de origem (art. 56 do Decreto nº 9.310/2018).

Para equilibrar os custos decorrentes das isenções, o art. 73 da Lei nº 13.465/2017 determina que os Estados criem fundos específicos para compensar os atos registrais da Reurb-S. Esses fundos podem acessar recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), mediante termo de adesão regulamentado pelo Poder Executivo Federal.

A criação desse fundo é fundamental para assegurar a sustentabilidade dos serviços notariais e registrais, que são exercidos em caráter privado (art. 236 da Constituição Federal). Sem a devida compensação, há o risco de onerar os delegatários, o que, segundo especialistas como José Renato Nalini, configura violação constitucional.

6 Desafios da Regularização Fundiária: Instrumento de Redução da Desigualdade de Renda

A regularização fundiária urbana em larga escala tem sido apontada como uma estratégia fundamental para a redução das desigualdades socioeconômicas, especialmente em municípios de baixa renda. Segundo o IPEA, a formalização de assentamentos urbanos irregulares pode reduzir a desigualdade de renda em até 2,4 pontos percentuais. Este impacto ocorre principalmente por meio da valorização do patrimônio dos moradores, que passam a ter garantido o direito de posse da terra e acesso a serviços públicos essenciais, como saneamento e infraestrutura. Além disso, a regularização fundiária possibilita o aumento das condições de saúde, educação e segurança, que são diretamente influenciadas pela estabilidade habitacional.

No contexto do município de Presidente Figueiredo, no Amazonas, a implementação de políticas públicas que favoreçam a regularização fundiária poderia contribuir significativamente para a melhoria das condições de vida da população de baixa renda. O município, que enfrenta desafios estruturais e socioeconômicos típicos de áreas remotas, veria benefícios diretos dessa medida ao proporcionar à população mais vulnerável a

segurança jurídica necessária para acessar linhas de crédito, melhorar a qualificação de seus imóveis e promover a inclusão social.

Esse processo de regularização fundiária não se limita apenas à formalização da posse, mas também envolve a criação de um ambiente favorável ao empreendedorismo local e à geração de empregos. O aumento do valor patrimonial das áreas regularizadas resulta na possibilidade de novas oportunidades de investimento e desenvolvimento, especialmente no setor informal, frequentemente associado à população de baixa renda. Além disso, a estabilidade territorial proporcionada pela regularização permite que os moradores se integrem de forma mais efetiva ao mercado de trabalho e ao sistema financeiro, criando um ciclo virtuoso de inclusão social e redução das desigualdades.

Portanto, ao analisar a regularização fundiária como um mecanismo de combate à desigualdade de renda em Presidente Figueiredo, este tópico busca aprofundar o entendimento sobre como políticas públicas bem estruturadas podem alterar a realidade de municípios de baixa renda, promovendo um desenvolvimento mais equitativo e sustentável para a população local.

6.1 Burocracia e Morosidade Administrativa

3086

A burocracia é um dos maiores desafios enfrentados no processo de regularização fundiária. A complexidade documental exigida, a morosidade dos processos administrativos e a fragmentação das competências entre diferentes órgãos dificultam a celeridade das regularizações. Em muitas situações, moradores de ocupações irregulares precisam lidar com processos que se arrastam por anos, sem previsão clara de conclusão. Essa demora compromete o acesso à terra regularizada e perpetua a precariedade dos assentamentos.

Além disso, a falta de estrutura e de pessoal qualificado em muitos municípios, especialmente em regiões do interior, como é o caso de Presidente Figueiredo, torna o trâmite ainda mais demorado. A sobrecarga de trabalho nos cartórios e órgãos competentes leva à lentidão na emissão de títulos definitivos e demais documentos necessários para formalizar a posse da terra.

6.2 Entraves Políticos e Interesse do Poder Público

A regularização fundiária também enfrenta desafios de ordem política. Muitas vezes, a implementação dessas políticas depende da vontade do gestor municipal, estadual ou

federal, o que pode levar à sua descontinuidade conforme mudam os governos. Além disso, a falta de interesse político pode estar relacionada a fatores como disputa por terras ou resistência de setores que lucram com a informalidade.

Os processos de regularização também podem esbarrar em legislações complexas ou desatualizadas, que dificultam a sua execução. A necessidade de conciliar interesses de diferentes grupos – moradores, empresários, ambientalistas e governos – gera conflitos que retardam ou inviabilizam a regularização de determinadas áreas.

7 Os Benefícios da Regularização Fundiária para Além da Segurança Jurídica

A regularização fundiária não deve ser compreendida apenas como um instrumento de segurança jurídica, mas também como promotora de inclusão social, acesso à infraestrutura urbana e desenvolvimento sustentável. Segundo o Ministério das Cidades (2018, p. 11):

A regularização fundiária de áreas urbanas e rurais é mais do que a simples entrega de títulos de propriedade; ela é promotora de dignidade, cidadania, desenvolvimento econômico e melhoria das condições de vida da população.

7.1 Geração de Empregos e Desenvolvimento Econômico

3087

A regularização fundiária desempenha um papel crucial no desenvolvimento econômico local, especialmente ao facilitar o acesso ao crédito. Com a titulação formal dos imóveis, os proprietários podem utilizar suas propriedades como garantias para financiamentos, possibilitando investimentos em melhorias habitacionais, abertura de pequenos negócios e expansão de atividades produtivas. Esse processo impulsiona a economia da comunidade ao fomentar o comércio, os serviços e a circulação de renda.

Além disso, a urbanização decorrente da regularização promove a valorização imobiliária e cria novas oportunidades de trabalho. A demanda por obras de infraestrutura básica — como pavimentação, saneamento, eletrificação e construção de equipamentos públicos — estimula o setor da construção civil e amplia a oferta de empregos diretos e indiretos, especialmente para trabalhadores locais.

Estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) indicam que um processo massivo de regularização fundiária urbana pode promover um choque de riqueza equivalente a R\$ 202,13 bilhões na economia brasileira, contribuindo para a redução da desigualdade de renda em até 2,4 pontos percentuais.

8 Realização do Reurb-S em Presidente Figueiredo

Em 2023, o Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Adjunta de Habitação, iniciou a execução do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) no bairro Tancredo Neves, com a previsão de entrega dos registros imobiliários aos moradores. Entretanto, em decorrência de denúncia apresentada à Corregedoria, alegando a impossibilidade de realização do procedimento em razão de o referido bairro estar situado em terras de propriedade particular e, portanto, fora do domínio municipal, todas as atividades relacionadas ao Reurb-S foram imediatamente suspensas, com o consequente embargo dos registros já expedidos.

A denúncia evidenciou a ausência de matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, o que inviabilizou a continuidade do processo e postergou a resolução da questão fundiária.

Em 2024, sob nova administração, a Secretaria Municipal de Habitação retomou os esforços para a regularização do bairro Tancredo Neves. Após análise documental, constatou-se que o referido bairro havia sido formalmente adquirido pelo município de Presidente Figueiredo, em um processo que se estendeu por vários anos, culminando em um sequestro judicial de valores expressivos. Com a finalização do processo judicial, consolidou-se a titularidade do município sobre a área em questão.

3088

Diante da confirmação da propriedade municipal, a Secretaria de Habitação retomou os procedimentos de regularização, realizando novo levantamento social e topográfico do bairro. Em seguida, providenciou-se a averbação da matrícula do imóvel no cartório competente, requisito essencial para a continuidade da Reurb-S e para a entrega dos registros imobiliários aos beneficiários, os quais, por anos, foram prejudicados pela inércia do Poder Público.

Ainda em 2024, o Poder Executivo concluiu integralmente o projeto de Reurb-S, abrangendo os levantamentos sociais e topográficos, bem como a regularização e entrega dos registros imobiliários aos moradores do bairro Tancredo Neves.

Além do bairro Tancredo Neves, os bairros José Dutra e Sol Nascente também foram contemplados com a entrega dos registros imobiliários, garantindo a segurança jurídica aos seus moradores. A análise das fichas sociais evidencia que a maioria dos beneficiários pertence à população de baixa renda, com núcleos familiares compostos, em média, por mais

de três pessoas, cujos rendimentos somados situam-se significativamente abaixo da média dos demais bairros do município, que não se enquadram nos critérios da Reurb-S por serem habitados, em sua maioria, por famílias de classe média e alta.

Desde a promulgação da Lei nº 13.465/2017, o município teve a oportunidade de implementar a regularização fundiária em favor da população de baixa renda. Contudo, até 2023, nenhuma gestão adotou medidas efetivas para viabilizar a entrega dos registros. Os procedimentos realizados nos bairros mencionados foram concluídos em apenas três meses, demonstrando que, com a devida vontade administrativa, seria possível regularizar a totalidade das áreas irregulares do município em conformidade com a legislação vigente. No entanto, a omissão do Poder Público ao longo dos anos resultou na perpetuação da insegurança fundiária, e a atual gestão, a despeito dos avanços pontuais, ainda não deu continuidade aos trabalhos necessários para garantir a efetiva regularização e assegurar aos moradores o direito constitucional à moradia digna.

8.1 A Situação Social e Financeira dos Municípios de Presidente Figueiredo com base no levantamento do Reurb-S

Durante a implementação da Reurb-S no município de Presidente Figueiredo, foi realizado um levantamento social e financeiro com o objetivo de identificar as famílias que se enquadram nos critérios estabelecidos pela legislação vigente. Com base nesses dados, o gráfico abaixo ilustra as dificuldades financeiras enfrentadas pelas famílias residentes no município.

3089

Ao analisar a renda familiar e a renda per capita, fica evidente a dificuldade que muitas dessas famílias enfrentam para garantir sua própria subsistência — quanto mais arcar com custos adicionais, como o pagamento das taxas cartorárias para o registro de seus imóveis.

O levantamento demonstrou, de forma clara, a necessidade de apoio aos moradores, especialmente quando considerados os critérios do art. 20, inciso VI da Lei nº 13.465/2017:

Art. 20. Não poderá ser selecionado como beneficiário dos projetos de assentamento a que se refere esta Lei quem:

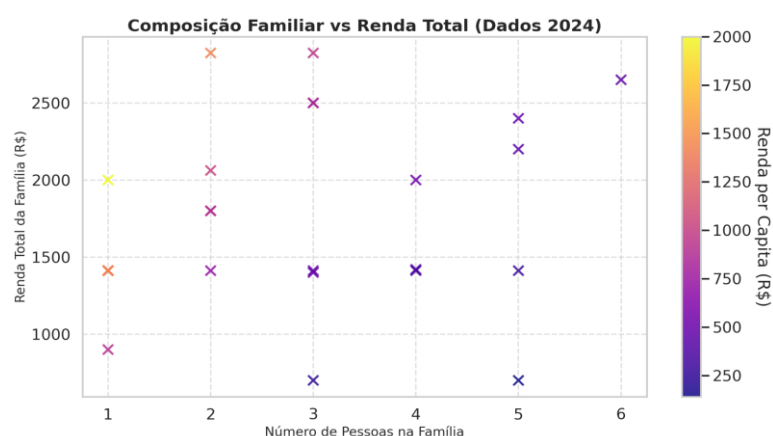
VI - auferir renda familiar proveniente de atividade não agrária superior a três salários mínimos mensais ou superior a um salário mínimo per capita.

No qual estabelece como requisito para enquadramento na Reurb-S a renda familiar não proveniente de atividade agrária inferior a três salários mínimos mensais ou inferior a

um salário mínimo per capita.

Com base nesses parâmetros, mais de 90% das famílias avaliadas atendem aos requisitos estabelecidos pela legislação, o que evidencia a urgência e relevância da política pública de regularização fundiária voltada à população de baixa renda.

Gráfico 01: dados financeiros e sociais da população



Fonte: Fichas Cadastrais do Reurb-S em Presidente Figueiredo, Secretaria Adjunta de Habitação e Assuntos Fundiários, Prefeitura de Presidente Figueiredo, 2024.

CONCLUSÃO

3090

O estudo da Lei nº 13.465/2017 evidenciou sua importância como ferramenta essencial para a regularização fundiária de interesse social, garantindo segurança jurídica e melhores condições de vida para populações em situação de vulnerabilidade. Observou-se que a ausência de titulação fundiária compromete o acesso à moradia digna, infraestrutura urbana adequada e ao pleno exercício da cidadania.

Diante do exposto, fica evidente que a regularização fundiária é um elemento crucial para o desenvolvimento social e econômico, sendo essencial que o poder público invista em políticas públicas que garantam sua execução de forma eficaz. Em municípios como Presidente Figueiredo, onde a realidade fundiária ainda é marcada por desafios, é imprescindível que o Estado atue de maneira proativa, garantindo que a população de baixa renda tenha acesso à terra regularizada e a todos os benefícios advindos desse processo.

A pesquisa destacou que, em Presidente Figueiredo, a implementação tardia da Reurb-S limitou o acesso da população a esse direito, evidenciando a necessidade de maior atuação do poder público na efetivação da regularização fundiária. A falta de informação e a ineficiência das políticas públicas prejudicaram milhares de famílias que poderiam já estar

usufruindo dos benefícios da formalização da posse.

A análise demonstrou que a regularização fundiária vai além da simples concessão de títulos de propriedade, sendo um instrumento de inclusão social e desenvolvimento urbano. O reconhecimento da posse legalizada permite o acesso a serviços essenciais, como saneamento básico, energia elétrica e infraestrutura adequada, além de possibilitar o crescimento econômico local ao viabilizar o acesso a crédito.

Apesar dos avanços observados recentemente, é fundamental que a gestão municipal dê continuidade ao processo de regularização, assegurando que todas as áreas irregulares sejam devidamente contempladas. A implementação de estratégias eficazes para a disseminação de informação e a participação ativa da população no processo são fundamentais para garantir maior alcance e efetividade da Reurb-S.

Por fim, reafirma-se que a regularização fundiária é um mecanismo indispensável para a redução das desigualdades sociais e para a promoção da dignidade humana. A correta aplicação da Lei nº 13.465/2017 deve ser prioridade dos gestores públicos, garantindo que os direitos assegurados em legislação sejam efetivamente implementados e que as famílias de baixa renda possam usufruir dos benefícios da segurança jurídica sobre suas moradias.

3091

REFERÊNCIAS

MACEDO, Paola. **Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes** - Ed. 2024. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-dos-ocupantes-ed-2024/3082232851>. Acesso em: 6 de Março de 2025.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). **Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017: Cartilha REURB**. Brasília: Ministério das Cidades, 2017. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf. Acesso em: 24 de Março de 2025.

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 as Leis nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, e outras; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. 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: 24 de Março de 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Comentário Geral nº 4: o direito à moradia adequada (artigo 11, §1º do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais)**. Genebra: Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, 1991.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Manual de Regularização Fundiária Urbana**. Brasília: Ministério das Cidades, 2018. Disponível em: https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSEMPA/Arquivos_PDF/manual_regularizacao_fundiaria_urbana.pdf. Acesso em: 22 de abril de 2025.

FIGUEIREDO, Erik Alencar de. **Os impactos da regularização fundiária urbana sobre a desigualdade de renda brasileira**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11215>. Acesso em: 22 abr. 2025.