Cognitio Juris
ISSN 2236-3009

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) EM PARAÍSO DO TOCANTINS – TO: A EFETIVIDADE DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E A VONTADE POLÍTICA COMO ENTRAVE

URBAN LAND REGULARIZATION OF SOCIAL INTEREST (REURB-S) IN PARAÍSO DO TOCANTINS, TO: THE REALIZATION OF HUMAN DIGNITY AND POLITICAL WILL AS AN OBSTACLE

Artigo submetido em 06 de novembro de 2026
Artigo aprovado em 07 de novembro de 2026
Artigo publicado em 07 de novembro de 2026

Cognitio Juris
Volume 16 – Número 59 – 2026
ISSN 2236-3009

.

Autor:
Everton Reinaldo Mendes[1]
Leonardo Navarro Aquilino[2]

.

RESUMO: O presente Trabalho de Conclusão de Curso analisa a efetividade do instituto da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), disciplinado pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentado pelo Decreto nº 9.310/2018, no município de Paraíso do Tocantins – TO. A pesquisa investiga o papel da REURB-S como instrumento de concretização do direito fundamental à moradia digna e do princípio da dignidade da pessoa humana, além de avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana. A problemática central consiste em mapear os principais óbices jurídico-administrativos, orçamentários e operacionais na execução do procedimento em nível local, testando a hipótese de que a ausência de efetiva vontade política e de priorização orçamentária por parte do Poder Público municipal configura-se como o elemento determinante para a estagnação ou lentidão dos processos. Adota-se o método dedutivo com abordagem qualitativa e caráter exploratório-descritivo, fundamentado em pesquisa bibliográfica e documental. Conclui-se que, apesar dos avanços pontuais promovidos pela gestão municipal e do suporte acadêmico proporcionado pela UNITINS, a consolidação da REURB-S em Paraíso do Tocantins exige a institucionalização de uma política pública de Estado contínua, estruturada e integrativa.

Palavras-chave: Regularização Fundiária Urbana. REURB-S. Direito à Moradia. Vontade Política. Paraíso do Tocantins.

ABSTRACT: This Course Completion Work analyzes the effectiveness of the institute of Social Interest Urban Land Regularization (REURB-S), regulated by Federal Law No. 13,465/2017 and Decree No. 9,310/2018, in the municipality of Paraíso do Tocantins – TO. The research investigates the role of REURB-S as an instrument for realizing the fundamental right to decent housing and the principle of human dignity, in addition to evaluating the social function of urban property. The central problem consists of mapping the main legal-administrative, budgetary, and operational obstacles in the execution of land regularization at the local level, testing the hypothesis that the absence of effective and comprehensive political will and budgetary prioritization by the municipal Public Power configures the decisive element for the stagnation of processes. A deductive method with a qualitative

approach and an exploratory-descriptive character is adopted, based on bibliographical research (supported by the doctrine of José Afonso da Silva, Raquel Rolnik, Ingo Sarlet, Maria Paula Dallari Bucci, and José Geraldo de Sousa Júnior) and documentary analysis. It is concluded that, despite point achievements already promoted by the Municipal Government and the academic initiatives of UNITINS, the consolidation of REURB-S in Paraíso do Tocantins requires the institutionalization of a continuous, structured, and integrative state public policy.

Keywords: Urban Land Regularization. REURB-S. Right to Housing. Political Will. Paraíso do Tocantins.

1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia digna — o qual engloba em seu núcleo essencial o acesso regular aos serviços de saneamento básico, saúde, educação e infraestrutura urbana — embora consagrado pela Constituição Federal de 1988 no rol dos direitos sociais fundamentais (art. 6º), constitui um dos desafios mais persistentes da estrutura do Estado brasileiro. O processo histórico de urbanização do país, caracterizado pela celeridade e pela escassez de planejamento territorial integrado, gerou padrões acentuados de segregação socioespacial e a contínua expansão de núcleos urbanos informais. Nessas localidades, a população de baixa renda reside frequentemente à margem do ordenamento jurídico, destituída da titulação regular de propriedade e do pleno acesso aos serviços públicos essenciais.

Para enfrentar essa realidade, o ordenamento jurídico pátrio foi reestruturado com a promulgação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que instituiu o novo marco legal para a Regularização Fundiária Urbana (REURB). Entre as modalidades criadas pelo referido diploma normativo, a REURB de Interesse Social (REURB-S) destina-se especificamente aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por populações de baixa renda, estabelecendo procedimentos simplificados e gratuitos de

titulação de propriedade com o propósito de integrar essas áreas ao tecido urbano formal, retirando seus ocupantes do estado de invisibilidade estatal.

No âmbito regional, o município de Paraíso do Tocantins – TO, favorecido por sua localização estratégica no eixo da rodovia Belém-Brasília (BR-153) e por seu protagonismo econômico no estado do Tocantins — figurando entre as municipalidades de maior relevância socioeconômica estadual —, reflete as contradições típicas do crescimento urbano acelerado do interior do país. Paralelamente ao seu desenvolvimento econômico, e não obstante o reconhecimento das ações governamentais já iniciadas para a promoção da REURB-S na prática, a municipalidade ainda possui expressivos núcleos habitacionais consolidados de forma irregular. Nesses locais, a incerteza jurídica da posse afeta diretamente a qualidade de vida das famílias, limitando a obtenção de melhorias habitacionais, o acesso ao crédito formal e a atuação ostensiva do Poder Público na implantação de infraestrutura básica.

Nesse contexto, a problemática deste estudo reside em investigar qual o principal entrave que impede a REURB-S de ser plenamente executada como ferramenta de efetivação da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia no Município de Paraíso do Tocantins – TO. Parte-se da hipótese de que a existência da vontade política, embora manifestada em discursos e ações pontuais da gestão local, necessita de uma aplicação mais efetiva, uniforme e abrangente, acompanhada da devida priorização orçamentário-administrativa por parte do Poder Público municipal, constituindo este o obstáculo primordial à concretização dos objetivos previstos na legislação federal, sobrepondo-se aos desafios estritamente operacionais ou burocráticos.

A realização deste estudo justifica-se pela necessidade de debater soluções jurídicas e sociais para a informalidade imobiliária na região. Sob a ótica social, a entrega do título de propriedade ultrapassa a dimensão cartorária: cuida-se de uma política de inclusão capaz de conferir segurança jurídica, concretizar a função social da propriedade e retirar o cidadão da invisibilidade estatal. Sob o enfoque acadêmico, a pesquisa contribui para o aprofundamento

do Direito Urbanístico aplicado à realidade do estado do Tocantins.

O objetivo geral do trabalho é avaliar a efetividade da REURB-S em Paraíso do Tocantins – TO, aferindo a harmonia entre a atuação do Poder Público local e as diretrizes da Lei nº 13.465/2017 sob a ótica do princípio da dignidade da pessoa humana. Especificamente, busca-se:

1. Mapear os obstáculos jurídico-administrativos e operacionais na execução da REURB-S municipal;
2. Analisar os reflexos socioeconômicos da titulação na consolidação do direito à moradia; e
3. Propor diretrizes técnico-jurídicas para otimizar a política de regularização fundiária no município.

Para alcançar tais objetivos, utilizou-se o método dedutivo, com abordagem qualitativa e caráter exploratório-descritivo. A coleta de dados fundamentou-se em pesquisa bibliográfica (doutrina do Direito Urbanístico, Administrativo e Constitucional) e documental (Constituição Federal, Lei nº 13.465/2017, Decreto nº 9.310/2018 e legislação do Município de Paraíso do Tocantins).

- **ASPECTOS HISTÓRICOS DA OCUPAÇÃO URBANA IRREGULAR E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

2.1 O Processo de Urbanização Brasileiro e a Formação da Informalidade

O surgimento dos núcleos urbanos informais no Brasil não se configura como um fenômeno casual, mas como resultado de um processo histórico de urbanização desordenada, intensificado a partir de meados do século XX. O acelerado êxodo rural, associado à industrialização tardia e à ausência de políticas públicas habitacionais eficazes, impulsionou a migração de expressivos contingentes populacionais para os centros urbanos, os quais não

possuíam infraestrutura adequada para absorver essa demanda.

Conforme aponta a doutrina urbanística, a incapacidade do mercado imobiliário formal em oferecer moradia acessível à população de baixa renda, aliada à omissão do Estado no planejamento territorial, empurrou expressiva parcela dos cidadãos para a informalidade. Formaram-se, assim, loteamentos clandestinos, ocupações consolidadas e favelas, caracterizados pela precariedade habitacional e pela ausência de títulos jurídicos de posse ou propriedade.

Essa dinâmica de ocupação desigual e desordenada produziu o que a doutrina denomina de "cidade partida" ou dualidade urbana: de um lado, a cidade formal, dotada de equipamentos públicos, serviços e segurança jurídica; de outro, a cidade informal, invisibilizada pelo ordenamento jurídico e privada do exercício pleno dos direitos da cidadania.

2.2 A Evolução Conceitual da Propriedade Privada e a Função Social

Diante do cenário de segregação socioespacial, o Direito Constitucional brasileiro promoveu uma profunda releitura do conceito de propriedade privada. O modelo individualista clássico, herdado do Direito Romano e consolidado no Código Civil de 1916 — que concebia o direito de propriedade de forma absoluta e ilimitada —, cedeu lugar a uma concepção funcionalizada do domínio, pautada pela solidariedade social. Contudo, a análise da realidade concreta demonstra que a efetivação prática desse postulado ainda enfrenta expressivas barreiras.

A Constituição Federal de 1988 consagrou essa virada paradigmática ao elevar a função social da propriedade à condição de princípio fundamental da ordem econômica (art. 170, III) e de direito fundamental (art. 5º, XXIII). No âmbito urbano, o texto constitucional estabeleceu balizas precisas no art. 182, § 2º, determinando que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. A Carta Magna desenhou um modelo harmônico que deve orientar a

atuação dos gestores públicos e da sociedade. Como leciona Celso Antônio Bandeira de Mello (2017), o interesse público primário — qual seja, o bem-estar coletivo e a justiça social — deve sobrepor-se às pretensões meramente individuais, legitimando a intervenção estatal sobre a propriedade privada para assegurar o cumprimento de sua função social.

A exigência de cumprimento da função social implica que o direito individual do proprietário não pode ser exercido de forma egoísta ou em prejuízo do bem-estar coletivo. A terra urbana deve servir, fundamentalmente, à habitação, ao trabalho, ao lazer e ao desenvolvimento sustentável da comunidade.

2.3 O Direito à Cidade e a Regularização Fundiária como Instrumento de Justiça Social

O cumprimento da função social da propriedade encontra direta correlação com a garantia do direito à cidade. Este conceito ultrapassa a simples faculdade de residir no perímetro urbano; abrange o direito de usufruir de forma equitativa e qualitativa dos bens, serviços, infraestruturas e oportunidades oferecidas pelo meio urbano.

A regularização fundiária insere-se nesse contexto como instrumento indispensável de justiça distributiva e reordenação territorial. Conforme destaca Hely Lopes Meirelles (2018), cabe ao Município a competência indelegável de promover o adequado ordenamento territorial mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Não se trata apenas de formalizar a posse mediante o registro cartorário, mas de promover a integração urbanística, ambiental e social do assentamento informal à cidade legal. Ao conferir titulação e assegurar a implantação de serviços essenciais, o Estado converte a posse precária em propriedade plena e protegida, reestruturando o espaço urbano sob os ditames da igualdade substancial.

- **O MARCO LEGAL DA REURB-S (LEI Nº 13.465/2017 E DECRETO Nº 9.310/2018)**

3.1 A Inovação Legislativa da Lei nº 13.465/2017

A promulgação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, representou uma profunda transformação no regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Brasil. O novo diploma legal unificou e desburocratizou procedimentos até então dispersos na legislação federal, revogando dispositivos da Lei nº 11.977/2009 (relativos ao Programa Minha Casa, Minha Vida), tornando o arcabouço normativo mais abrangente e criando mecanismos operacionais mais céleres e de maior alcance para a titulação de ocupantes em núcleos urbanos informais consolidados.

A legislação define a REURB como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Para tanto, a lei dividiu a regularização em duas modalidades fundamentais:

1. **REURB-S (Interesse Social):** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, constituindo o objeto central de análise deste trabalho;
2. **REURB-E (Interesse Específico):** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada na hipótese de baixa renda, na qual os custos dos procedimentos e obras cabem diretamente aos legitimados.

3.2 Requisitos, Isenções e Procedimentos da REURB-S

A REURB-S distingue-se por seu forte caráter inclusivo, focado na recuperação da dignidade humana e na assistência social. O enquadramento na modalidade de interesse social assegura um regime de gratuidade ampla aos beneficiários de baixa renda, abrangendo desde a elaboração dos estudos técnicos e projetos urbanísticos até a isenção de custas e emolumentos referentes aos atos de registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O procedimento administrativo da REURB-S é conduzido pelo Município e estrutura-se nas seguintes fases essenciais:

1. **Instauração do Processo Administrativo:** provocada por requerimento dos legitimados ou iniciada de ofício pelo Poder Público local;
2. **Delimitação da Área e Classificação:** caracterização do núcleo urbano informal e enquadramento como REURB-S;
3. **Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF):** estudo técnico multidisciplinar contemplando os aspectos urbanísticos, ambientais, fundiários e sociais da área;
4. **Saneamento e Decisão:** análise das manifestações e aprovação do projeto pela autoridade municipal competente e suas equipes técnicas;
5. **Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Registro:** ato administrativo final que atesta a aprovação do projeto, encaminhado diretamente ao registro de imóveis para abertura de matrículas e titulação individualizada dos moradores. A escrituração pública e o registro imobiliário representam a etapa culminante para que os beneficiários sejam alcançados pelas políticas públicas.

3.3 Instrumentos Jurídicos Titulatórios na REURB-S

Entre os diversos instrumentos jurídicos colocados à disposição pela Lei nº 13.465/2017 para viabilizar a titulação dos ocupantes na REURB-S, destacam-se a Demarcação Urbanística e a Legitimação de Posse, além do inovador instituto da Legitimação Fundiária.

A Legitimação Fundiária (art. 23 da Lei nº 13.465/2017) constitui forma originária de aquisição do direito de propriedade, concedida pelo Poder Público exclusivamente no âmbito da REURB. Conforme salienta Benedito Silvério Ribeiro (2020) ao tratar da evolução dos modos originários de aquisição da propriedade, a inovação legislativa introduzida pela REURB desvincula a titulação das amarras do longo decurso temporal e da burocracia judicial

próprios das ações tradicionais de usucapião. Por meio desse instrumento, o município reconhece o direito de propriedade diretamente ao ocupante que atenda aos requisitos legais, registrando o imóvel sem a necessidade de prévio procedimento judicial, o que simplifica drasticamente a transferência do domínio legal.

4 DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA E À CIDADE

4.1 O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana como Matriz Constitucional

O princípio da dignidade da pessoa humana qualifica-se como o vetor axiológico supremo do ordenamento jurídico brasileiro, atuando como bússola e força motriz na implementação da REURB-S, erigido a fundamento da República Federativa do Brasil pelo art. 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988. Na lição de Alexandre de Moraes (2022), os direitos fundamentais vinculam-se diretamente à proteção da dignidade humana, impedindo que o indivíduo seja tratado como mero objeto das ações do Estado e exigindo a implementação ativa de políticas de inclusão e igualdade material. Trata-se de um valor intrínseco a todo indivíduo, que impõe ao Estado tanto o dever de abstenção de condutas degradantes quanto a obrigação prestacional de assegurar as condições materiais mínimas para uma vida com qualidade.

Nessa mesma linha, Norberto Bobbio (2004) dinamiza que a afirmação dos direitos humanos é um processo histórico e contínuo, no qual a passagem dos direitos formais para a sua efetiva concretização exige garantias institucionais e políticas públicas capazes de transformar a realidade social. Na doutrina de Ingo Wolfgang Sarlet (2015), a dignidade da pessoa humana pressupõe a garantia das pré-condições existenciais que permitam o pleno desenvolvimento da personalidade do indivíduo. No âmbito do Direito Urbanístico e do Direito Constitucional Social, tais pré-condições traduzem-se no acesso à infraestrutura básica, ao saneamento, à segurança jurídica da posse e ao habitar saudável.

4.2 O Direito Fundamental Social à Moradia Adequada

A moradia foi expressamente inserida no rol dos direitos sociais fundamentais mediante a Emenda Constitucional nº 26/2000, alterando a redação do art. 6º da Carta Magna. Contudo, a proteção jurídica do habitar ultrapassa a simples disponibilização de um abrigo físico ou teto sob o qual se proteger de intempéries, revelando dimensão muito mais abrangente.

O conceito de moradia adequada, pacificado em fóruns internacionais e recepcionado pela doutrina nacional de Raquel Rolnik (2015) e Nelson Saule Júnior (2007), abrange a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços essenciais (água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, coleta de lixo), a habitabilidade, a acessibilidade e a localização apropriada em relação a oportunidades de trabalho e equipamentos sociais. A irregularidade fundiária e a falta de titulação comprometem diretamente esses atributos, mantendo os cidadãos em situação de permanente vulnerabilidade.

4.3 A REURB-S como Mecanismo de Inclusão Socioespacial e Cidadania

A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) atua precipuamente na superação da invisibilidade estatal que recai sobre os moradores de assentamentos informais. Ao conceder o título de propriedade ou o direito real sobre o imóvel à população de baixa renda, o Estado retira a família da precariedade e da invisibilidade jurídica, inserindo o imóvel no mercado formal.

Além do impacto patrimonial direto, a REURB-S desdobra-se em um vetor de cidadania. O título registrado viabiliza a obtenção de endereço oficial, o acesso a linhas de crédito habitacional para reforma e ampliação da moradia, a valorização do patrimônio familiar e a estabilidade sucessória. Sob a ótica urbanística, obriga o Poder Público a integrar o bairro à malha oficial da cidade, estendendo a ele os serviços públicos e as obras de infraestrutura que asseguram a efetiva inclusão socioespacial.

Essa dimensão emancipatória da regularização fundiária encontra profundo respaldo na concepção jurídica d'*O Direito Achado na Rua*, formulada por José Geraldo de Sousa Júnior (1987, 1993). Segundo essa perspectiva doutrinária, o Direito não se esgota nas normas frias emanadas do Estado, mas emerge da própria experiência histórica dos movimentos sociais e da luta da população pela afirmação de sua dignidade. Ao regularizar a posse dos ocupantes de baixa renda, o ordenamento jurídico não apenas cumpre uma exigência legal, mas reconhece e legitima um direito fundamental construído concretamente no cotidiano da cidade informal, transformando a posse histórica em cidadania plena.

5 A APLICAÇÃO PRÁTICA DA REURB-S EM PARAÍSO DO TOCANTINS – TO E OS ENTRAVES DA VONTADE POLÍTICA

5.1 O Contexto Urbano de Paraíso do Tocantins – TO e os Núcleos Informais

O município de Paraíso do Tocantins – TO ostenta papel estratégico no desenvolvimento socioeconômico do estado, situando-se como entroncamento logístico no eixo da rodovia BR-153 (Belém-Brasília). Essa posição geográfica atraiu intensos fluxos migratórios ao longo das últimas décadas, resultando em um crescimento urbano acelerado que superou a capacidade de planejamento e fiscalização do Poder Público municipal.

Como reflexo desse processo, formaram-se no tecido urbano de Paraíso do Tocantins diversos núcleos habitacionais irregulares e clandestinos. Nessas localidades, famílias de baixa renda ocuparam áreas públicas e privadas sem o devido parcelamento do solo ou aprovação urbanística, gerando bairros consolidados, mas carentes de regularização cartorária e de infraestrutura básica completa.

Para demonstrar a dinâmica prática desse processo de regularização no município, o Quadro 1 sintetiza a situação atual das principais áreas urbanas e distritais de Paraíso do Tocantins alcançadas ou em fase de atendimento pelas ações da REURB-S:

Quadro 1 – Panorama e Estágio Atual de Aplicação da REURB-S nos Bairros e Distritos de Paraíso do Tocantins – TO

Localidade / Bairro	Modalidade Dominante	Estágio de Execução	Principais Conquistas / Ações Realizadas
Distrito de Santana	REURB-S	Concluído / Em fase final	Concessão de Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e entrega de títulos de propriedade aos moradores.
Distrito de Santa Luzia	REURB-S	Concluído / Em fase final	Titulação de ocupantes de baixa renda e integração inicial aos serviços públicos.
Vila Genoveva	REURB-S	Em andamento	Conclusão de levantamentos topográficos e cadastro socioeconômico das famílias.
Setor Joaquim Gomes Cardoso	REURB-S	Em andamento	Fase de instrução processual e análise jurídica e ambiental da poligonal.
Setor Aeroporto	REURB-S	Em andamento / Parcial	Titulação parcial de quadras consolidadas e mapeamento das áreas remanescentes.
Setor Nova Esperança	REURB-S	Em fase inicial / Planejado	Delimitação do núcleo urbano informal e triagem das famílias beneficiárias.

Fonte: Elaborado pelo autor (2026), com base nas diretrizes do Programa Regulariza Paraíso e informações municipais.

A análise dos dados sintetizados no Quadro 1 evidencia que, embora existam avanços concretos e entregas significativas de títulos em localidades como os Distritos de Santana e Santa Luzia, a maioria dos setores urbanos ainda se encontra em estágios intermediários ou iniciais, reforçando a necessidade de maior dinamismo e continuidade nas ações governamentais.

5.2 Mapeamento dos Óbices Jurídico-Administrativos, Orçamentários e Operacionais

A análise da implementação da REURB-S no município demonstra que a aplicação da Lei nº 13.465/2017 enfrenta gargalos estruturais no âmbito da administração pública local. Entre os principais entraves identificados, destacam-se:

1. **Escassez de Corpo Técnico Especializado:** ausência ou limitação de equipes multidisciplinares (engenheiros, topógrafos, assistentes sociais e procuradores jurídicos) dedicadas exclusivamente aos processos de regularização;
2. **Dificuldades na Elaboração dos Projetos Técnicos:** morosidade na produção dos memoriais descritivos, levantamentos topográficos planialtimétricos georreferenciados e estudos de análise de risco ambiental;
3. **Limitações Orçamentárias:** reduzida previsão e alocação de recursos financeiros no orçamento municipal destinados especificamente ao custeio das fases operacionais da REURB-S;
4. **Burocracia e Desarticulação Institucional:** lentidão no trâmite de dados, pareceres e certidões entre os diversos setores da Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis local.

5.3 A Vontade Política e a Priorização da Regularização Fundiária Municipal

Embora os entraves burocráticos e operacionais sejam expressivos, a hipótese central deste trabalho confirma-se ao constatar que o elemento determinante para o êxito ou estagnação da REURB-S em Paraíso do Tocantins reside na presença ou ausência de vontade política.

Conforme adverte a doutrina de Maria Paula Dallari Bucci (2013) no campo das Políticas Públicas, a existência de um arcabouço normativo moderno e desburocratizado — como a Lei nº 13.465/2017 — é condição necessária, mas insuficiente para a transformação social. A efetivação do direito à moradia depende do alocamento prioritário de recursos pela gestão

pública e da decisão política de incluir a regularização fundiária no centro da agenda governamental. A falta de priorização política resulta em processos administrativos paralisados, reduzindo a REURB-S a um discurso formal sem reflexo prático na vida dos munícipes.

6 PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO E DIRETRIZES PARA A GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL

6.1 Fortalecimento Institucional e Criação de Comissão Multidisciplinar Permanente

Para superar os gargalos operacionais em Paraíso do Tocantins, recomenda-se a estruturação e fortalecimento de uma Comissão Permanente de REURB no âmbito do Poder Executivo municipal. Essa comissão deve reunir servidores das áreas jurídica, urbanística, social e ambiental, dotada de autonomia e atribuições claras para conduzir os processos desde a instauração até a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

6.2 Parcerias Institucionais e Uso de Novas Tecnologias

Diante das limitações orçamentárias do município, a gestão pública pode buscar convênios institucionais com universidades, órgãos estaduais (como o Governo do Estado do Tocantins e o Tribunal de Justiça por meio do Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária – NUPREF) e entidades do terceiro setor para a realização de levantamentos fundiários e cadastros socioeconômicos. Além disso, o emprego de geotecnologias e drones para o mapeamento das áreas irregulares reduz significativamente os custos e o tempo de elaboração dos Projetos de Regularização Fundiária (PRF).

6.3 Participação Comunitária e Transparência nos Processos

A ampliação da efetividade da REURB-S exige o engajamento direto das comunidades beneficiadas. Propõe-se a realização de audiências públicas e oficinas comunitárias nos

bairros irregulares de Paraíso do Tocantins, promovendo a conscientização sobre o direito à moradia, colhendo documentos e garantindo a transparência em todas as fases do procedimento regularizatório.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa buscou analisar a efetividade da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no município de Paraíso do Tocantins – TO, avaliando a sua aplicação como instrumento de concretização do princípio da dignidade da pessoa humana e do direito fundamental à moradia.

Verificou-se que a Lei nº 13.465/2017 instituiu um modelo jurídico moderno e desburocratizado, dotando os municípios de mecanismos céleres para conferir titulação definitiva às populações de baixa renda ocupantes de núcleos urbanos informais. Contudo, no contexto local de Paraíso do Tocantins, a aplicação prática da legislação encontra entraves operacionais, técnicos e orçamentários que reduzem o seu alcance social.

A hipótese formulada no estudo restou confirmada: o obstáculo primordial à plena execução da REURB-S no município não reside na complexidade da lei, mas sim na ausência de uma efetiva e abrangente vontade política que eleja a regularização fundiária como prioridade estratégica de gestão. Sem o aporte de recursos suficientes, a estruturação e ampliação de equipes especializadas e a integração de forma mais efetiva com os cartórios, o direito constitucional à moradia permanece sem o alcance abrangente de que o município carece para parcela expressiva da população vulnerável.

Apesar dos gargalos elencados, cumpre ressaltar e reconhecer que alguns bairros do município de Paraíso do Tocantins, em sua totalidade ou de forma parcial, já foram contemplados com a implantação dessa política pública por meio da REURB-S. Dentre as localidades beneficiadas, destacam-se: o Distrito de Santana, o Distrito de Santa Luzia, a Vila Genoveva e os setores Joaquim Gomes Cardoso, Aeroporto e Nova Esperança, ação esta

fundamental para a retirada desses moradores da invisibilidade jurídica e social.

Nesse mesmo contexto, revela-se louvável a iniciativa da Universidade Estadual do Tocantins (UNITINS) – Câmpus Paraíso, que tem oferecido à comunidade acadêmica, autoridades locais, registradores cartorários e à sociedade em geral, cursos específicos de capacitação e extensão abrangendo tanto a Regularização Fundiária Urbana (REURB) quanto, mais recentemente, a Regularização Fundiária Rural. Referida atuação acadêmica não apenas fortalece o debate técnico em âmbito regional, mas também serviu de principal motivação para a escolha e o desenvolvimento da temática deste Trabalho de Conclusão de Curso.

O governo municipal necessita impulsionar esse processo integrativo e, com a participação dos moradores contemplados, promover campanhas de conscientização e divulgação das metas alcançadas. Essa mobilização é fundamental para despertar o interesse de toda a comunidade e provocar o Poder Legislativo municipal a atuar de forma propositiva na expansão da REURB-S para as demais áreas do município.

Por fim, conclui-se que a superação da informalidade imobiliária em Paraíso do Tocantins exige o fortalecimento institucional do município, com a integração harmônica entre os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, a consolidação de parcerias técnicas e a participação ativa da comunidade. A entrega do título de propriedade não representa o encerramento do processo, mas o início de uma nova etapa de cidadania, segurança jurídica e dignidade social, cujo ápice é a inserção definitiva da população na vida formal da cidade.

REFERÊNCIAS

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de direito administrativo**. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BRASIL. **[Constituição (1988)]**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2017/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 10 jun. 2026.

BUCCI, Maria Paula Dallari. **Fundamentos jurídicos das políticas públicas**. São Paulo: Saraiva, 2013.

FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Fórum, 2016.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Brasília, DF: Editora UnB, 2011.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 38. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 12. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Direito à cidade e regularização fundiária**. São Paulo: Instituto

Pólis, 2007.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2019.

SOUSA JÚNIOR, José Geraldo de (org.). **O Direito Achado na Rua**. Brasília: Editora UnB, 1987. (Coleção Temas de Direito Viva, v. 2).

SOUSA JÚNIOR, José Geraldo de (org.). **Introdução crítica ao direito: série O Direito Achado na Rua**, v. 1. Brasília, DF: Editora UnB, 1993.

---

[1] Graduando em Direito pela Universidade Estadual do Tocantins (UNITINS), Câmpus Paraíso. E-mail: evertonreinaldo@unitins.br

[2] Mestre em Direito pela Universidade Católica de Brasília (UCB/DF). Professor do Curso de Direito da Universidade Estadual do Tocantins (UNITINS), Câmpus Paraíso. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-2436-0986.