Cognitio Juris
ISSN 2236-3009

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E SEGURANÇA JURÍDICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO POPULAR

URBAN LAND REGULARIZATION AND LEGAL SECURITY IN THE POPULAR HOUSING MARKET

Artigo submetido em 20 de maio de 2026
Artigo aprovado em 22 de maio de 2026
Artigo publicado em 22 de maio de 2026

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

.

Autor(es):
Edenilson Ferreira de Souza[1]
Acir Teixeira Grecia[2]

.

RESUMO: A regularização fundiária urbana configura-se como instrumento jurídico essencial para a formalização de núcleos urbanos informais e para a efetivação de direitos fundamentais no ordenamento jurídico brasileiro. O presente artigo tem como objetivo analisar a eficácia da regularização fundiária urbana na promoção da segurança jurídica no mercado imobiliário popular, considerando os desafios decorrentes do crescimento urbano

desordenado e da ampla existência de imóveis irregulares no Brasil. Parte-se da constatação de que grande parcela da população ocupa áreas sem titulação formal, realizando negociações imobiliárias à margem do sistema registral, por meio de instrumentos informais, como contratos de gaveta e cessões de direitos possessórios, o que gera significativa insegurança jurídica. A pesquisa adota metodologia qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, com base na análise da Constituição Federal de 1988, especialmente no que se refere ao direito de propriedade, à função social da propriedade e ao direito à moradia, bem como na Lei nº 13.465/2017, que instituiu o regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana (REURB). Além disso, examinam-se os principais instrumentos de titulação previstos na legislação, como a legitimação fundiária e a legitimação de posse, bem como a importância do registro público imobiliário para a consolidação da segurança jurídica. O estudo também aborda os riscos decorrentes da informalidade no mercado imobiliário popular, destacando a vulnerabilidade dos adquirentes e a recorrência de conflitos judiciais. Ademais, analisa-se o papel do corretor de imóveis na prevenção de irregularidades e na promoção de maior segurança nas transações imobiliárias. Conclui-se que a regularização fundiária urbana representa avanço significativo na promoção da segurança jurídica, embora ainda enfrente limitações estruturais, administrativas e sociais, que dificultam sua plena efetividade no contexto brasileiro.

Palavras-chave: Regularização fundiária. REURB. Segurança jurídica. Direito à moradia. Mercado imobiliário.

ABSTRACT: Urban land regularization is an essential legal instrument for formalizing informal urban settlements and for realizing fundamental rights in the Brazilian legal system. This article aims to analyze the effectiveness of urban land regularization in promoting legal security in the popular real estate market, considering the challenges arising from disordered urban growth and the widespread existence of irregular properties in Brazil. It starts from the observation that a large portion of the population occupies areas without formal title, carrying out real estate transactions outside the registration system, through informal

instruments such as informal contracts and assignments of possessory rights, which generates significant legal insecurity. The research adopts a qualitative methodology, of a bibliographic and documentary nature, based on the analysis of the 1988 Federal Constitution, especially regarding the right to property, the social function of property and the right to housing, as well as Law No. 13,465/2017, which established the legal regime for Urban Land Regularization (REURB). Furthermore, the main titling instruments provided for in the legislation are examined, such as land regularization and possession regularization, as well as the importance of public real estate registration for the consolidation of legal security. The study also addresses the risks arising from informality in the popular real estate market, highlighting the vulnerability of buyers and the recurrence of judicial conflicts. In addition, the role of the real estate broker in preventing irregularities and promoting greater security in real estate transactions is analyzed. It is concluded that urban land regularization represents a significant advance in promoting legal security, although it still faces structural, administrative and social limitations that hinder its full effectiveness in the Brazilian context.

Keywords: Land regularization. REURB. Legal security. Right to housing. Real estate market.

1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil ocorreu de forma acelerada e desordenada, resultando na formação de inúmeros núcleos urbanos informais caracterizados pela ocupação irregular do solo e pela ausência de planejamento urbano adequado. Esse fenômeno contribuiu para a consolidação de uma realidade em que grande parcela da população reside em imóveis sem titulação formal, comprometendo a efetivação de direitos fundamentais e a segurança das relações jurídicas no âmbito imobiliário. A informalidade fundiária urbana, nesse contexto, configura-se como um dos principais desafios do Direito Urbanístico contemporâneo, sobretudo no que se refere à garantia do direito à moradia e ao cumprimento da função social da propriedade, uma vez que a ausência de regularização impede o pleno acesso à propriedade formal, dificulta a implementação de políticas públicas e limita o acesso ao

crédito imobiliário e a serviços urbanos essenciais.

No mercado imobiliário popular, essa problemática se intensifica, pois grande parte das negociações ocorre por meio de instrumentos informais, como contratos particulares não registrados e cessões de posse, que não asseguram proteção jurídica plena aos adquirentes, expondo-os a riscos como perda do imóvel, conflitos possessórios e impossibilidade de regularização futura. Diante desse cenário, a regularização fundiária urbana surge como instrumento jurídico essencial para a formalização desses núcleos urbanos, promovendo sua integração ao ordenamento jurídico e contribuindo para a efetivação de direitos fundamentais. A relevância do tema está diretamente relacionada à necessidade de compreender se os mecanismos jurídicos existentes são suficientes para garantir segurança jurídica aos adquirentes de imóveis em áreas informais, considerando os desafios estruturais e sociais envolvidos.

Dessa forma, o presente estudo tem como problema de pesquisa analisar se a regularização fundiária urbana tem sido eficaz para garantir segurança jurídica aos adquirentes de imóveis em núcleos urbanos informais, tendo como objetivo examinar os instrumentos jurídicos da regularização fundiária e seus impactos no mercado imobiliário popular, a partir de uma abordagem qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, baseada na análise da legislação vigente e da doutrina especializada. Assim, busca-se contribuir para a compreensão da regularização fundiária urbana como mecanismo de promoção da segurança jurídica e de efetivação de direitos fundamentais no contexto do desenvolvimento urbano brasileiro.

- **OS FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E PRINCIPIOLÓGICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

2.1 Direito de propriedade na Constituição Federal

O direito de propriedade é consagrado como direito fundamental pela Constituição da

República Federativa do Brasil de 1988, sendo assegurado no art. 5º, XXII. Trata-se de um dos pilares do Estado Democrático de Direito, garantindo ao indivíduo a possibilidade de uso, gozo e disposição de seus bens. Contudo, a própria Constituição estabelece limites a esse direito, ao prever que "a propriedade atenderá a sua função social" (BRASIL, 1988, art. 5º, XXIII), afastando, assim, qualquer concepção absolutista do instituto.

Nesse sentido, a doutrina contemporânea compreende a propriedade como um direito de natureza complexa, que deve ser exercido em consonância com interesses coletivos e com a ordem urbanística. Conforme leciona Sanchez (2025), o direito de propriedade "não pode ser exercido de forma isolada, devendo observar sua dimensão social e urbanística", o que evidencia a necessidade de compatibilização entre interesses individuais e coletivos.

Além disso, a Constituição reforça essa perspectiva ao tratar da política urbana no art. 182, estabelecendo que o desenvolvimento das cidades deve assegurar o cumprimento das funções sociais da propriedade. Dessa forma, a propriedade urbana passa a ser analisada não apenas sob a ótica patrimonial, mas também como instrumento de organização social, desenvolvimento urbano e promoção da dignidade da pessoa humana. Nesse contexto, a regularização fundiária urbana revela-se como mecanismo essencial para a concretização desse direito, permitindo que ocupações informais sejam incorporadas ao sistema jurídico formal.

- **Função social da propriedade**

A função social da propriedade constitui um dos princípios estruturantes do Direito Urbanístico brasileiro, sendo responsável por redefinir o conteúdo do direito de propriedade à luz das necessidades coletivas. Assim, a propriedade deixa de ser concebida como um direito absoluto e passa a assumir uma dimensão social, vinculada ao interesse público e ao planejamento urbano.

Gonçalves (2009, p. 240) destaca que:

a regularização fundiária deve ser compreendida como instrumento de integração socioespacial, permitindo a inclusão de áreas informais no tecido urbano formal.

A partir dessa perspectiva, verifica-se que a função social da propriedade está diretamente relacionada à promoção da justiça social, à redução das desigualdades e à garantia do acesso à moradia digna. Isso significa que imóveis urbanos não podem permanecer subutilizados ou irregularmente ocupados sem que haja intervenção estatal voltada à sua regularização e adequada utilização.

Nesse contexto, a regularização fundiária urbana surge como instrumento de efetivação da função social da propriedade, pois permite a formalização de áreas ocupadas irregularmente, promovendo sua integração ao ordenamento jurídico e urbanístico. Além disso, contribui para o ordenamento das cidades, a melhoria das condições urbanas e a inclusão social de populações historicamente marginalizadas.

- **Direito à moradia**

O direito à moradia é reconhecido como direito social fundamental, conforme previsto no art. 6º da Constituição Federal, sendo elemento indispensável à dignidade da pessoa humana. Trata-se de um direito que impõe ao Estado o dever de adotar políticas públicas eficazes voltadas à habitação e à regularização fundiária, especialmente em contextos de vulnerabilidade social.

A efetivação desse direito não se limita à simples ocupação de um espaço físico, mas envolve o acesso a condições adequadas de habitação, infraestrutura urbana e segurança jurídica quanto à posse ou propriedade do imóvel. Nesse sentido, Cappelli et al. (2021) ressaltam que a regularização fundiária vai além da titulação, abrangendo também a melhoria das condições urbanísticas e a inclusão social dos ocupantes.

Dessa forma, a regularização fundiária urbana constitui instrumento essencial para a

concretização do direito à moradia, na medida em que permite a formalização da propriedade e o acesso a direitos correlatos, como serviços públicos, financiamento habitacional e proteção jurídica. Ademais, contribui para a redução das desigualdades sociais e para a promoção da cidadania, especialmente em áreas urbanas periféricas.

- **Segurança jurídica**

A segurança jurídica constitui princípio fundamental do Estado de Direito, sendo responsável por garantir estabilidade, previsibilidade e confiança nas relações jurídicas. No âmbito do Direito Imobiliário, sua concretização ocorre principalmente por meio do registro público, que assegura publicidade, autenticidade e eficácia aos direitos reais.

Conforme Silveira Marchi et al. (2019), o registro imobiliário desempenha papel central na segurança jurídica, pois é por meio dele que se confere validade e oponibilidade erga omnes aos atos jurídicos relacionados à propriedade. Assim, somente com o registro é possível garantir ao titular proteção plena contra terceiros e assegurar a estabilidade das relações jurídicas.

A ausência de registro, por sua vez, gera um cenário de insegurança jurídica, marcado pela fragilidade das relações possessórias e pela possibilidade de conflitos judiciais. Além disso, impede o acesso a direitos fundamentais, como o financiamento imobiliário, e dificulta a circulação econômica dos bens.

Nesse contexto, a regularização fundiária urbana desempenha papel fundamental na promoção da segurança jurídica, ao possibilitar a formalização da propriedade e sua inserção no sistema registral. Dessa forma, contribui para a estabilidade das relações jurídicas, a valorização dos imóveis e o fortalecimento do mercado imobiliário, especialmente no segmento popular.

- **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA**

JURÍDICA

3.1 A Lei nº 13.465/2017 e o novo regime jurídico da REURB

A Lei nº 13.465/2017 representa um marco normativo na política urbana brasileira, ao instituir um novo regime jurídico para a regularização fundiária urbana (REURB), com o objetivo de promover a formalização de núcleos urbanos informais e assegurar o direito à moradia. A legislação introduziu mecanismos inovadores voltados à simplificação procedimental e à ampliação das formas de titulação, permitindo maior efetividade na regularização de áreas ocupadas irregularmente.

Nesse sentido, a regularização fundiária passa a ser compreendida como um conjunto integrado de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, voltadas à inclusão dessas áreas no ordenamento jurídico. Conforme aponta a doutrina, trata-se de um instrumento que busca não apenas a formalização da propriedade, mas também a promoção da inclusão social e da organização do espaço urbano.

Cappelli et al. (2021, p. 52) destacam que a REURB ampliou significativamente os mecanismos de titulação e simplificou procedimentos, tornando mais acessível a regularização fundiária. Dessa forma, a Lei nº 13.465/2017 fortalece o papel do Estado na promoção da regularização fundiária, contribuindo para a redução da informalidade e para a consolidação da segurança jurídica nas relações imobiliárias.

3.2 Regularização fundiária via REURB-S

A REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) é destinada à população de baixa renda, constituindo importante instrumento de inclusão social e de efetivação do direito à moradia. Essa modalidade prevê a possibilidade de regularização gratuita ou com custos reduzidos, facilitando o acesso à propriedade formal por grupos socialmente vulneráveis.

Segundo Cunha (2023), a REURB-S desempenha papel fundamental na redução das

desigualdades urbanas, ao possibilitar a regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda. Nesse contexto, a regularização fundiária assume função social relevante, promovendo não apenas a titulação, mas também a integração dessas comunidades ao espaço urbano formal.

Além disso, a REURB-S contribui para o fortalecimento da cidadania, uma vez que a formalização da propriedade permite o acesso a direitos fundamentais, como serviços públicos e crédito. Assim, verifica-se que essa modalidade de regularização possui impacto direto na melhoria das condições de vida da população beneficiada.

3.3 Procedimento administrativo da regularização fundiária

O procedimento da REURB caracteriza-se por sua natureza predominantemente administrativa, sendo conduzido pelo Poder Público municipal, com o objetivo de conferir maior celeridade e eficiência ao processo de regularização. Esse procedimento envolve etapas como a identificação do núcleo urbano informal, a elaboração do projeto de regularização e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

De acordo com Costa (2022), a legislação buscou simplificar os procedimentos, reduzindo entraves burocráticos e ampliando a capacidade dos municípios de promover a regularização. Essa simplificação representa avanço significativo, pois permite maior agilidade na formalização dos imóveis e reduz custos para os beneficiários.

Entretanto, a efetividade desse procedimento depende diretamente da estrutura administrativa dos municípios, sendo ainda um desafio em diversas regiões. Assim, embora a legislação tenha avançado, sua aplicação prática ainda enfrenta limitações que impactam a concretização da regularização fundiária.

3.4 Legitimação fundiária e legitimação da posse

A legitimação fundiária e a legitimação da posse constituem instrumentos centrais da REURB,

voltados à formalização da propriedade e à inclusão dos ocupantes no sistema jurídico formal. A legitimação fundiária permite a aquisição originária da propriedade, enquanto a legitimação da posse possibilita a regularização progressiva da situação jurídica do imóvel.

Macedo (2024) destaca que tais instrumentos representam inovação relevante, pois facilitam a titulação de ocupantes em áreas informais e reduzem obstáculos jurídicos à regularização. Nesse sentido, esses mecanismos ampliam o acesso à propriedade formal e promovem maior segurança jurídica.

Dessa forma, a utilização desses instrumentos contribui para a estabilidade das relações jurídicas e para a valorização dos imóveis, sendo fundamentais para a efetividade da regularização fundiária urbana.

3.5 A importância do Registro Público Imobiliário

O registro público imobiliário constitui etapa essencial da regularização fundiária, sendo responsável por conferir publicidade, autenticidade e eficácia aos direitos reais sobre imóveis. É por meio do registro que a propriedade se torna oponível a terceiros, garantindo segurança jurídica ao titular.

Silveira Marchi et al. (2019, p. 88) afirmam que o registro imobiliário é indispensável para a consolidação da propriedade, pois assegura sua validade jurídica perante a coletividade. Nesse sentido, a ausência de registro compromete a eficácia da regularização fundiária e mantém a insegurança jurídica.

Assim, o registro imobiliário deve ser compreendido como elemento indispensável para a efetivação da regularização fundiária, sendo responsável por consolidar juridicamente a propriedade e garantir estabilidade nas relações imobiliárias.

- **O MERCADO IMOBILIÁRIO POPULAR E OS RISCOS DA INFORMALIDADE**

4.1 A informalidade nas transações imobiliárias

O mercado imobiliário popular no Brasil é fortemente marcado pela informalidade, fenômeno diretamente relacionado ao crescimento urbano desordenado e à insuficiência de políticas públicas habitacionais eficazes. Nesse contexto, grande parte das transações imobiliárias ocorre à margem do sistema registral, por meio de instrumentos informais, como contratos particulares não registrados, popularmente conhecidos como “contratos de gaveta”, e cessões de direitos possessórios. Essas práticas, embora amplamente difundidas na realidade social brasileira, não conferem segurança jurídica plena aos adquirentes, uma vez que não produzem efeitos perante terceiros nem garantem a transferência formal da propriedade.

O contrato de gaveta, em especial, caracteriza-se pela ausência de registro no cartório de imóveis, o que impede a formalização da propriedade e a oponibilidade do direito perante terceiros. Conforme aponta Sanchez (2025), a utilização desse instrumento expõe o adquirente a riscos significativos, sobretudo quanto à perda do imóvel e à inexistência de garantias jurídicas efetivas. Da mesma forma, a cessão de direitos possessórios limita-se à transferência da posse, sem assegurar a titularidade dominial, mantendo o adquirente em situação jurídica precária.

Assim, a informalidade nas transações imobiliárias compromete a estabilidade das relações jurídicas e evidencia a necessidade de mecanismos eficazes de regularização fundiária, capazes de integrar essas práticas ao sistema jurídico formal.

4.2 Limitações jurídicas e ausência de registro imobiliário

A ausência de registro imobiliário constitui um dos principais entraves à segurança jurídica no mercado imobiliário popular. Sem matrícula individualizada, o imóvel não possui reconhecimento jurídico pleno, o que impede sua identificação formal no sistema registral e compromete a eficácia dos direitos reais.

O registro público imobiliário é responsável por conferir publicidade, autenticidade e oponibilidade aos direitos sobre bens imóveis, sendo elemento essencial para a consolidação da propriedade. Nesse sentido, a inexistência de registro impede a circulação segura do imóvel no mercado, inviabilizando sua comercialização regular, seu uso como garantia em operações financeiras e o acesso a crédito imobiliário.

Além disso, a ausência de matrícula individual dificulta a regularização futura do imóvel, uma vez que não há delimitação jurídica clara do bem. Essa situação contribui para a perpetuação da informalidade e para a exclusão desses imóveis do mercado formal, reforçando desigualdades sociais e econômicas.

Dessa forma, verifica-se que a regularização fundiária urbana, ao promover o registro imobiliário, desempenha papel fundamental na superação dessas limitações, garantindo maior segurança jurídica e inserção dos imóveis no sistema formal.

4.3 Riscos jurídicos e litigiosidade no mercado imobiliário popular

A informalidade nas transações imobiliárias expõe os adquirentes a diversos riscos jurídicos, comprometendo a segurança das relações e a proteção patrimonial. Entre os principais riscos, destacam-se a possibilidade de múltiplas vendas do mesmo imóvel, a inexistência de garantias legais, a dificuldade de comprovação da titularidade e a impossibilidade de regularização da propriedade.

Machado (2024) destaca que a informalidade no mercado imobiliário compromete a segurança jurídica e afasta investimentos, impactando negativamente o desenvolvimento econômico. Nesse contexto, a ausência de formalização não afeta apenas o adquirente individual, mas também compromete a confiabilidade do mercado imobiliário como um todo.

Ademais, a informalidade gera elevada litigiosidade, sendo frequentes os conflitos judiciais envolvendo posse, propriedade e validade de negócios jurídicos. A ausência de

documentação formal favorece a ocorrência de fraudes e disputas entre múltiplos adquirentes, aumentando a insegurança jurídica e sobrecarregando o Poder Judiciário.

Diante desse cenário, a regularização fundiária urbana mostra-se essencial para a redução desses conflitos, ao promover a formalização das relações jurídicas, garantir a titularidade dos imóveis e assegurar maior estabilidade ao mercado imobiliário popular.

- **O PAPEL DO CORRETOR NA SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

5.1 Dever de informação e transparência nas negociações

O corretor de imóveis desempenha papel relevante na intermediação das relações negociais no mercado imobiliário, sendo responsável por aproximar as partes e viabilizar a concretização dos negócios jurídicos. Nesse contexto, destaca-se o dever de informação como um dos principais pilares de sua atuação, especialmente no que se refere à verificação e comunicação da situação jurídica do imóvel ao potencial adquirente.

Esse dever decorre diretamente do princípio da boa-fé objetiva, que orienta as relações contratuais e impõe aos envolvidos o dever de agir com lealdade, transparência e cooperação. Assim, o corretor deve fornecer informações claras e precisas sobre a regularidade do imóvel, a existência de ônus, pendências ou restrições que possam comprometer a segurança da negociação.

Segundo Sanchez (2025), a atuação do corretor deve ser pautada na transparência e na diligência, de modo a assegurar que o adquirente tenha pleno conhecimento das condições jurídicas do imóvel antes da conclusão do negócio. Nesse sentido, a omissão de informações relevantes pode induzir o comprador a erro, comprometendo a validade do negócio jurídico e gerando prejuízos.

Além disso, a correta prestação de informações contribui diretamente para a redução da

informalidade e para a promoção da segurança jurídica no mercado imobiliário, uma vez que orienta o adquirente na realização de negócios mais seguros e alinhados ao ordenamento jurídico.

- **Atuação preventiva e promoção da segurança jurídica**

A atuação do corretor de imóveis não se limita à intermediação da compra e venda, mas também possui caráter preventivo, sendo essencial para evitar a celebração de negócios jurídicos inválidos, irregulares ou arriscados. Nesse contexto, o corretor atua como agente facilitador da segurança jurídica, orientando as partes quanto à necessidade de regularização do imóvel e à observância das exigências legais.

A atuação preventiva envolve, por exemplo, a análise da documentação do imóvel, a verificação da existência de matrícula atualizada, a identificação de eventuais ônus reais e a recomendação de medidas necessárias para a formalização do negócio. Conforme destaca Silva (2025), a atuação diligente do corretor contribui significativamente para a redução de conflitos e para a estabilidade das relações jurídicas no mercado imobiliário.

Nesse sentido, pode-se afirmar que o corretor exerce função social relevante, na medida em que sua atuação contribui para a organização do mercado e para a proteção dos interesses das partes envolvidas. Ao orientar o adquirente sobre os riscos da informalidade, como contratos de gaveta e ausência de registro, o corretor atua na prevenção de litígios e na promoção de negócios juridicamente seguros.

Assim, a atuação preventiva do corretor revela-se essencial para a consolidação de um mercado imobiliário mais seguro, transparente e alinhado às exigências legais.

5.3 Limites da atuação e responsabilidade civil do corretor

Apesar da relevância de sua atuação, o corretor de imóveis possui limites técnicos e jurídicos que devem ser observados no exercício de suas funções. O corretor não substitui o

advogado, não sendo responsável pela análise jurídica aprofundada dos contratos ou pela defesa dos interesses das partes em eventual litígio. Sua atuação deve restringir-se à intermediação do negócio e à orientação básica quanto à situação do imóvel.

Entretanto, isso não afasta sua responsabilidade pelos atos praticados no exercício da profissão. A prestação de informações incorretas, incompletas ou a omissão de dados relevantes pode gerar responsabilidade civil, nos termos do Código Civil, especialmente quando houver prejuízo ao adquirente. Nesse sentido, Silva (2025) afirma que o corretor responde pelos danos causados quando age com negligência, imprudência ou imperícia na condução do negócio.

A responsabilidade do corretor está diretamente relacionada ao dever de diligência e à confiança depositada por seus clientes, sendo essencial que sua atuação seja pautada pela ética profissional e pelo cumprimento das normas legais. Dessa forma, embora não exerça função jurídica plena, sua atuação possui reflexos jurídicos relevantes, podendo impactar diretamente a validade e a segurança das transações imobiliárias.

Assim, verifica-se que o corretor de imóveis exerce papel fundamental na promoção da segurança jurídica, desde que atue dentro de seus limites legais e com observância dos deveres profissionais, contribuindo para a realização de negócios seguros e para a redução da informalidade no mercado imobiliário.

- **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise desenvolvida ao longo do presente estudo evidencia que a regularização fundiária urbana constitui um dos principais instrumentos jurídicos voltados à promoção da segurança jurídica no mercado imobiliário popular, especialmente em contextos marcados pela informalidade e pela ocupação irregular do solo urbano. A partir da Constituição Federal de 1988 e da Lei nº 13.465/2017, verifica-se a construção de um arcabouço normativo que busca compatibilizar o direito de propriedade, a função social da propriedade e o direito à

moradia, promovendo a inclusão social e a formalização de núcleos urbanos informais.

No que se refere à problemática proposta, se a regularização fundiária urbana tem sido eficaz para garantir segurança jurídica aos adquirentes de imóveis em núcleos urbanos informais, conclui-se que a resposta é parcialmente positiva. Isso porque os instrumentos jurídicos instituídos, especialmente no âmbito da REURB, representam avanços significativos na promoção da titularidade formal dos imóveis, na inserção desses bens no sistema registral e na redução da insegurança jurídica decorrente da informalidade.

Entretanto, a efetividade plena da regularização fundiária ainda enfrenta obstáculos relevantes, como a limitação estrutural dos municípios, a morosidade administrativa, a falta de informação da população e a persistência de práticas informais no mercado imobiliário popular. Além disso, a ausência de registro imobiliário em muitos casos continua sendo um fator determinante para a manutenção da insegurança jurídica, dificultando a consolidação dos direitos de propriedade e a estabilidade das relações jurídicas.

Observa-se, ainda, que a atuação de agentes do mercado, como os corretores de imóveis, pode contribuir significativamente para a promoção da segurança jurídica, desde que pautada na transparência, na prevenção de irregularidades e no cumprimento dos deveres profissionais. A orientação adequada aos adquirentes quanto aos riscos da informalidade e à importância da regularização constitui elemento relevante para a redução de conflitos e para o fortalecimento do mercado imobiliário.

Dessa forma, conclui-se que a regularização fundiária urbana tem potencial efetivo para garantir segurança jurídica aos adquirentes de imóveis em núcleos urbanos informais, mas sua eficácia depende diretamente da atuação integrada do poder público, do sistema registral e dos agentes envolvidos nas transações imobiliárias. Assim, embora os avanços legislativos sejam significativos, ainda se faz necessária a ampliação das políticas públicas, o fortalecimento da gestão municipal e a conscientização social, a fim de assegurar a plena

efetividade da regularização fundiária no contexto brasileiro.

- **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ÂMBITO JURÍDICO. **O que é regularização fundiária urbana.** Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/o-que-e-regularizacao-fundiaria-urbana/. Acesso em: 19 mar. 2026.

BRASIL. **[Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 17 mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 17 mar. 2026.

CAPPELLI, Sílvia; DICKSTEIN, André; LOCATELLI, Paulo; GAIO, Alexandre (orgs.). **REURB: regularização fundiária urbana – aspectos teóricos e práticos.** Rio de Janeiro: Instituto de Educação Roberto Bernardes Barroso (IERB), 2021. Disponível em: https://ierbb-ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teooricos_e_praticos.pdf. Acesso em: 17 mar. 2026.

COSTA, Fernanda Cristina Vasconcelos da. **Marcos regulatórios da regularização fundiária urbana.** Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2022. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/server/api/core/bitstreams/a24b4e69-7f25-40ad-b6f4-709ade6920d7/content. Acesso em: 17 mar. 2026.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana (REURB).** 4. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2023.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial.** Estudos Avançados, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 237-250, 2009. Disponível em: https://doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017. Acesso em: 19 mar. 2026.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação dos ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.** 3. ed. Editora Revista dos Tribunais, 2024.

MACHADO, Thales. **Reurb: regularização fundiária urbana e o mercado de imóveis.** 2024. Disponível em: https://thalesmachado.com.br/2024/12/13/regularizacao-de-imoveis/reurb-regularizacao-fundiaria-urbana-e-o-mercado-de-imoveis/. Acesso em: 19 mar. 2026.

MAIA, Walter Carlos Guido. **Manual prático da regularização de imóveis: de acordo com a Lei nº 14.711/2023.** Editora BH,2024.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Direito imobiliário de A a Z: teoria e prática**. 5. ed. Editora Mizuno, 2025.

SILVA, Luiz Eduardo da**. Manual de prática da regularização fundiária: urbana, rural e direito de laje.** Editora Cronus, 2025.

SILVEIRA MARCHI, Eduardo C.; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017**. YK Editora, 2019.