

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL: um olhar sobre o núcleo urbano informal “Maná” na cidade de Uberlândia

Marina Faloni Machado Rodrigues Borges¹

O direito à moradia é reconhecido, há mais de setenta anos, em âmbito internacional e nacional, como um direito fundamental (Brasil, 1988; Brasil, 1992; Brasil, 1992). No entanto, o déficit habitacional no Brasil alcança 6.215.313 (seis milhões, duzentos e quinze mil, trezentos e treze) domicílios (Fundação João Pinheiro, 2022), enquanto a irregularidade fundiária atinge cerca de 30.000.000 (trinta milhões) de moradias urbanas (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais, 2024). Trata-se de um direito fundamental de segunda geração, cuja efetivação depende da implementação de políticas públicas (Da Silva, 2005). A doutrina reconhece, ainda, que a regularização fundiária urbana de núcleos informais ocupados por população de baixa renda constitui um direito fundamental, decorrente dos direitos à moradia, ao desenvolvimento urbano e ao uso ordenado do solo (Carvalho Filho, 2008). No Município de Uberlândia-MG, destaca-se o núcleo urbano informal Maná, que abriga cerca de 1.200 (mil e duzentas) famílias distribuídas em duas matrículas atingidas. Nos anos de 2014 e 2023, o Município, seguindo o padrão de regularizações anteriores, promoveu a desapropriação individual das propriedades (Uberlândia, 2014; Uberlândia, 2023). Contudo, a Lei nº 13.465/2017 instituiu procedimento que de unificação das matrículas e abertura de novas matrículas por lote em um único ato, mediante o registro da Certidão de Regularização Fundiária (Brasil, 2017). O problema de pesquisa consiste em verificar se o Município de Uberlândia possui competência para adotar procedimento próprio de regularização fundiária, diverso do previsto na Lei nº 13.465/2017, que estabelece normas gerais para a REURB em todo o território nacional. Busca-se compreender até que ponto a autonomia municipal autoriza a adoção de métodos distintos dos definidos pela legislação federal e quais as implicações jurídicas e práticas dessa escolha, especialmente quanto à legalidade, eficiência administrativa e efetividade do direito à moradia. Espera-se que o estudo contribua para o debate sobre a repartição de competências entre os entes federativos e identificação de práticas administrativas mais adequadas à realidade local, assegurando a observância da legalidade e a concretização dos direitos sociais. A metodologia compreenderá pesquisa bibliográfica, legislativa e documental, confrontando dados empíricos com conceitos constitucionais, legais e doutrinários. Assim, o trabalho tem por objetivo investigar o direito à moradia e a regularização fundiária enquanto determinações constitucionais, bem como a constitucionalidade da política pública adotada pelo Município de Uberlândia para a regularização do núcleo urbano informal denominado Maná.

Palavras-chave: Direito à moradia; REURB-S; Procedimento de regularização.

Referências

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 26 set. 2025.

¹ Graduação pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialização em Gestão Pública em Saúde pela Universidade Federal de Uberlândia.

BRASIL. **Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992.** Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 7 jul. 1992. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 26 set. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 592, de 6 de julho de 1992.** Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos. Promulgação. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 7 jul. 1992. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0592.htm. Acesso em: 26 set. 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, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 26 set. 2025.

CARVALHO FILHO, J. dos S. Regularização fundiária: direito fundamental na política urbana. **Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro**, v. 247, p. 139–155, jan./abr. 2008. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rda/article/view/41552>. Acesso em: 26 set. 2025.

CREA-MG. **Metade dos imóveis no Brasil precisa de regularização fundiária.** Disponível em: <https://www.crea-mg.org.br/assessoria-imprensa/noticia/metade-dos-imoveis-no-brasil-precisa-de-regularizacao-fundiaria#:~:text=De%20acordo%20com%20o%20Minist%C3%A9rio,rela%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A0%20posse%20%80%9D%2C%20explica>. Acesso em: 26 set. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Infográficos do Déficit Habitacional – Brasil e Regiões (PnadC 2022) - 1. Déficit Habitacional Total Brasil e Regiões.** Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1wwzDzhQUxuhA5mXNLGM20cZIBqM2en6t/view?usp=sharing>. Acesso em: 26 set. 2025.

SILVA, J. A. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

UBERLÂNDIA (Mun.). **Decreto nº 14.857, de 30 de abril de 2014.** Declara de interesse social, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, os imóveis que especifica e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Uberlândia, Uberlândia, MG, n. 4390, p. 4, 2 maio 2014.

UBERLÂNDIA (Mun.). **Decreto nº 20.199, de 23 de fevereiro de 2023.** Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, a área que especifica, de propriedade de quem de direito, situada neste Município. Diário Oficial do Município de Uberlândia, Uberlândia, MG, n. 6570, p. 1, 24 fev. 2023.

