

A importância da REURB para a concretização da função socioambiental da propriedade

The importance of Reurb in fulfilling the property's socio-environmental role

Bruna Marielli Nepomuceno Cavicchioni[1]
Sofia Carolina Coelho Queiroz[2]
Sarah Francine Schreiner[3]

A compreensão contemporânea do direito de propriedade afasta-se da visão clássica de domínio absoluto para consolidar-se como um direito-dever condicionado ao bem-estar coletivo e ao equilíbrio ecológico. Historicamente, a transformação da terra em mercadoria exclusiva gerou, no Brasil, vastos territórios de informalidade onde a posse cumpre um papel social imediato de moradia, mas carece de amparo urbanístico. Nesse cenário, a Lei nº 13.465/2017 introduz a Regularização Fundiária Urbana (REURB) como resposta estatal para integrar esses núcleos ao ordenamento legal. Daí o problema de pesquisa: de que forma a REURB, enquanto política pública, contribui para a concretização da função socioambiental da propriedade? O objetivo geral consiste em verificar de que forma o instituto da REURB pode contribuir para a concretização da função socioambiental da propriedade, compreendendo-a como um mecanismo que transcende a mera titulação para alcançar a sustentabilidade urbana. Como objetivos específicos, busca-se conceituar a função socioambiental da propriedade enquanto princípio e verificar se o instituto da REURB pode, efetivamente, contribuir para a concretização desta função**.** Utiliza-se o método de abordagem dedutivo, partindo da análise das normas gerais sobre Regularização Fundiária para a compreensão de seu desenho político-

[1] Acadêmica do 7º período do Curso de Direito da Universidade da Região de Joinville (UNIVILLE) *campus* São Bento do Sul, e pesquisadora participante do projeto de pesquisa POSSE.
[2] Acadêmica do 3º período do Curso de Direito da Universidade da Região de Joinville (UNIVILLE) *campus* São Bento do Sul, e pesquisadora do Projeto de Pesquisa REURB, aprovado no edital 06/2025 da PRPPGI da Univille, para Programas Institucionais de Bolsas de Iniciação Científica – PIBIC – CNPq.
[3] Professora do Curso de Direito da Universidade da Região de Joinville (UNIVILLE) *campus* São Bento do Sul, doutora em Filosofia (PUC-PR – Bolsista UNIEDU), mestre em Direitos Humanos e Políticas Públicas (PUC/PR – bolsista CAPES), coordenadora do projeto de pesquisa POSSE.

institucional. A pesquisa possui enfoque sociojurídico com abordagem qualitativa e objetivo exploratório. Metodologicamente, a análise normativa fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e na Lei nº 13.465/2017. Os critérios de seleção das fontes bibliográficas priorizaram o referencial teórico especializado nos campos do Direito Urbanístico e Direito Socioambiental, publicados entre 2006 e 2026, analisados de forma descritiva e teórica por meio da técnica de análise de conteúdo. Como resultados, tem-se que a propriedade no ordenamento jurídico brasileiro deixou de ser um direito absoluto para se tornar um direito-dever desempenhando uma função social (Diniz, 2025), e no ordenamento jurídico brasileiro, destaca-se o estabelecido pela Constituição Federal, no art. 5º, XXIII, que a propriedade deve atender a uma função social, princípio este que se repete como pilar da ordem econômica. Somado a isso, o art. 225 da carta constitucional impõe ao proprietário o dever de preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações. No âmbito civilista, o art. 1.228 do Código Civil consagra a funcionalização da propriedade, criando limites e deveres positivos. Desse modo, o legislador civilista afasta o individualismo, coibindo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum passando a ter função social, não mais girando em torno dos interesses individuais do seu titular tendo uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade (Diniz, 2025). Nessa seara, tem-se que uso do solo urbano não é discricionário, uma vez que ele deve submeter-se a normas que garantam o bem-estar coletivo e a proteção ambiental. Desse modo, a defesa do meio ambiente é indissociável do exercício do direito de propriedade nas cidades (Nery Junior; Nery, 2022). Ainda, o artigo 182 da Constituição Federal consagra o planejamento como instrumento essencial para mitigar os problemas intraurbanos advindos do crescimento desordenado, cuja ausência de parâmetros normativos gera graves sequelas sociais e degradação ambiental no solo das cidades (Silva, 2010). A partir disso, o termo "socioambiental" surge para romper a dicotomia entre humanidade e natureza, já que a proteção da biodiversidade está intrinsecamente ligada à sociodiversidade, partindo do pressuposto de que o ser humano não é um observador externo, mas parte integrante do ecossistema (Souza Filho; Ferreira; Nogueira, 2014). E nessa ótica, a função socioambiental da propriedade urbana, enquanto princípio, exige que o uso do solo não apenas cumpra uma finalidade produtiva ou de moradia, mas também assegure a integridade dos processos ecológicos essenciais. É nesse cenário que a regularização fundiária urbana (REURB), instituída pela Lei nº 13.465/2017, atua como o elo necessário entre a irregularidade fundiária e a sustentabilidade, com

processos que incluem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e registrais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades (Maux, 2017). A REURB possui natureza jurídica de procedimento administrativo especial de caráter multidimensional, destinado à regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados. Trata-se de instrumento que transcende a mera titulação dominial, constituindo-se como política pública de inclusão socioterritorial que articula medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e registrais (Saule Junior, *et. al.*, 2006). Como procedimento administrativo, a REURB vincula a atuação do poder público à promoção da dignidade da pessoa humana e ao cumprimento da função socioambiental da propriedade, estabelecendo um rito próprio que compatibiliza interesses públicos e privados na busca pela sustentabilidade urbana. O instituto exige também um aspecto urbanístico-ambiental que objetiva assegurar níveis adequados de habitabilidade e segurança, acesso a serviços públicos e boas condições ambientais (Reis, 2011). A Lei nº 13.465/2017 estabelece duas modalidades de regularização fundiária urbana: a REURB de Interesse Social (REURB-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo; e a REURB de Interesse Específico (REURB-E), destinada aos demais casos não enquadrados como de interesse social (Brasil, 2017). A distinção entre as modalidades é relevante porque a REURB-S assegura gratuidade nos custos de registros cartorários, dispensa de licenciamento ambiental em determinadas situações, e possibilita a legitimação fundiária de ocupações em áreas públicas, enquanto a REURB-E segue o regime oneroso comum. Essa diferenciação garante tratamento isonômico às situações desiguais, promovendo justiça social na regularização de assentamentos urbanos (Saule Junior *et. al*., 2006). Ademais, essa ordenação encontra respaldo no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que positivou a noção de sustentabilidade ao estabelecer, em seu art. 2º, inciso I, a garantia do direito a cidades sustentáveis como diretriz geral da política urbana. Este dispositivo compreende o direito à cidade como um complexo de direitos que inclui o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, projetando essa proteção para as presentes e futuras gerações. A referida lei entende como cidade sustentável aquela que garante as funções básicas da cidade, como habitar, trabalhar e recrear, e ofertar transporte e, além desses usos básicos, reconhece o direito à terra urbana, serviços públicos, infraestrutura urbana e ao saneamento ambiental, trazendo considerável rol de direitos relacionados à cidade sustentável (Kilkamp, 2021). Se

observa que parte considerável da degradação ambiental está vinculada a bolsões de miséria e pobreza, uma vez que esses locais são alijados de recursos do Estado, o qual não consegue garantir um mínimo de dignidade, tanto social quanto ambiental, ou seja, a população local passa a dispor de parcos meios (exemplo: falta de saneamento, educação ou até mesmo de uma renda mínima) para a proteção desse bem ecológico e sensível. Daí surge a necessidade de integração dos direitos sociais com os de proteção ambiental para se formatar direitos fundamentais socioambientais, os quais, por sua vez, são as bases para a noção de desenvolvimento sustentável do Estado Socioambiental de Direito (Borges; Reberte; Locatelli, 2016). E é dever do Estado promover políticas sociais que assegurem, igualmente de modo sustentável (mas progressivo) a toda a população, as condições para uma vida condigna, na perspectiva da garantia de um mínimo existencial não apenas fisiológico (vital), mas sociocultural e ambiental (Sarlet; Fensterseifer, 2026). Percebe-se, portanto, que a regularização fundiária demonstra ser uma política pública instrumental de efetivação da dignidade da pessoa humana, considerando suas duas esferas intrínseca, quais sejam a social e a ambiental, capaz de atender às dimensões jurídico-políticas propostas para o Estado Socioambiental de Direito. A promoção de uma dignidade social provoca consequentemente uma atenção maior à esfera ambiental, garantindo-se uma maior dignidade ambiental, a qual, por sua vez, influencia novamente aquela, e por meio desse círculo vicioso de benefícios é possível a promoção do desenvolvimento sustentável capaz de garantir aos presentes e futuras gerações um mínimo existencial compatível com a realidade e conjuntura contemporânea (Borges; Reberte; Locatelli, 2016). Registra-se que a REURB é o instrumento processual capaz de converter a "invisibilidade" das ocupações informais em responsabilidade socioambiental ativa. E ao ser acompanhada de melhorias urbanísticas e de saneamento, possui o potencial de atenuar a pressão degradante sobre o meio ambiente urbano, de modo que a titulação do ocupante apresenta-se, teoricamente, como um estímulo para o cumprimento dos deveres positivos da propriedade, permitindo a fiscalização estatal e a implementação de infraestruturas que garantam a sustentabilidade local. A título de conclusão, destaca-se que a REURB transcende a mera entrega de títulos, consolidando-se como uma política de dignidade humana e proteção ecológica. O instituto responde satisfatoriamente aos objetivos propostos, demonstrando ser um instrumento fundamental e estratégico para materializar a função socioambiental da propriedade e as diretrizes de cidades sustentáveis do Estatuto da Cidade. Embora persistam desafios orçamentários e técnicos para sua

plena implementação, a REURB representa a oportunidade de harmonizar o crescimento urbano com o equilíbrio ambiental, garantindo o mínimo existencial socioambiental para as presentes e futuras gerações.

Palavras-chave: função social; propriedade; função socioambiental; regularização fundiária; Lei 13.465/2017.

Keywords: social function; property; socio-environmental function; land regularization; Law 13.465/2017.

Referências

BORGES, Luiz Fernando Rossetti; REBERTE, Henrique Augusto; LOCATELLI, Paulo Antonio. *O diagnóstico socioambiental como pressuposto de execução da regularização fundiária em área de preservação permanente: uma análise a partir da atuação do Ministério Público*. Revista Jurídica ESMP-SP, São Paulo, v. 9, p. 31-52, 2016.

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

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.* Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 12 maio 2026.

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 06 mai. 2026.

DINIZ, Maria H. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.* 40. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. v. 4. E-book. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786584004351/. Acesso em: 12 mai. 2026.

KILKAMP, Andrey Martins. *Regularização fundiária urbana como elemento de sustentabilidade nas cidades.* 2021. 172 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2021.

MAUX, Filipe Gustavo Barbosa. *Regularização Fundiária Urbana (REURB)– Conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral*. Anoreg/RN, Natal, v. 28, 2017.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado*. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3.

REIS, Eduardo Moreira. *Aspectos práticos da regularização fundiária de interesse social*. *In*: SOUZA, Adriano Stanley Rocha de; FARIA, Edimur Ferreira de; ARAUJO, Marinella Machado (org.). *Regularização fundiária aplicada*. Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, 2011. p. 133-154.

SARLET, Ingo W.; FENSTERSEIFER, Tiago. *Curso de Direito Ambiental* - 6ª Edição 2026. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2026. E-book. p. 520. ISBN 9788530998615. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530998615/. Acesso em: 16 jun. 2026.

SAULE JÚNIOR, Nelson *et. al*.. *Manual de regularização fundiária em terras da União.* Organização de Nelson Saule Júnior e Mariana Levy Piza Fontes. São Paulo: Instituto Polis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6. ed. revista e atualizada. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de; FERREIRA, Heline Sivini; NOGUEIRA, Caroline Barbosa Contente (org.). *Direito socioambiental: uma questão para a América Latina.* Curitiba: Letra da Lei, 2014.