




## C A P Í T U L O 1

# TRANSFORMAÇÃO URBANA E INCLUSÃO SOCIAL: OS IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO TERRITÓRIO DE ITAJAÍ

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.960112620011>

**Bianca da Silva Steimmetz**

Graduanda em Direito na Universidade do Vale do Itajaí. Itajaí/Santa Catarina. Estagiária da Procuradoria- Geral do Município de Itajaí

**Jeancarlo Gorges**

Mestre em Direito das Migrações Transnacionais pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI e Università degli Studi di Perugia – UNIPG/Itália. Diplomado pela Escola Superior de Guerra no curso de Altos Estudos de Política e Estratégia - CAEPE. Diplomado no Curso Superior de Defesa. Atualização em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Pós-graduação *latu sensu* em Direito Tributário pela Universidade do Sul de Santa Catarina – Unisul. Graduado em Direito pela Universidade da Região de Joinville – Univille. Procurador do Município de Itajaí/ Estado de Santa Catarina. <http://lattes.cnpq.br/9041249429567804>.

**RESUMO:** O presente artigo discute o instituto da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no contexto do ordenamento jurídico brasileiro, o analisando como política pública de efetivação do direito social à moradia. O estudo aborda a dicotomia entre a cidade formal e informal no Brasil, fundamentando-se na função social da propriedade e nas inovações trazidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, com foco nas disposições legais das modalidades REURB-S e REURB-E, destacando suas distinções quanto ao custeio e público-alvo. A partir dessa base teórica, a pesquisa realiza um estudo de caso no Município de Itajaí, investigando, por meio de dados recentes de 2025, como a legislação federal é operacionalizada localmente. A análise verifica os impactos da regularização na segurança jurídica, na infraestrutura urbana e na arrecadação municipal, demonstrando os desafios e avanços na integração dos núcleos informais à malha urbana regular.

**PALAVRAS-CHAVE:** Regularização Fundiária; Lei nº 13.465/2017; Direito à Moradia; Função Social da Propriedade; Itajaí.

**ABSTRACT:** This article discusses the Urban Land Regularization (REURB) institute within the context of the Brazilian legal system, analyzing it as a public policy for the realization of the social right to housing. The study addresses the dichotomy between the formal and informal city in Brazil, based on the social function of property and the innovations introduced by Federal Law No. 13,465/2017, focusing on the legal provisions of the REURB-S and REURB-E modalities, highlighting their distinctions regarding funding and target audience. Based on this theoretical framework, the research conducts a case study in the Municipality of Itajaí, investigating, through recent data from 2025, how federal legislation is operationalized locally. The analysis verifies the impacts of regularization on legal certainty, urban infrastructure, and municipal revenue, demonstrating the challenges and advances in integrating informal settlements into the regular urban grid.

**KEYWORDS:** Land Regularization; Law N° 13.465/2017; Right to Housing; Social Function of Property; Itajaí.

## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil, historicamente marcado por uma aceleração desordenada e pela ausência de políticas habitacionais eficazes, resultou na formação de uma divisão social muito bem acentuada, na qual de um lado, existe a cidade formal, dotada de infraestrutura e segurança jurídica, porém de outro lado, subsiste a cidade informal, onde a precariedade e a marginalização social predominam tal espaço. Nesse contexto, a regularização fundiária surge não apenas como uma ferramenta burocrática de titulação de propriedade, mas como um instrumento indispensável de política pública voltado à inclusão social e à garantia do direito à cidade.

O presente artigo tem como tema central a análise da Regularização Fundiária Urbana (REURB) sob a ótica da Lei nº 13.465/2017, com foco específico em seus impactos no Município de Itajaí. A cidade, reconhecida por seu forte desempenho econômico atrelado à atividade portuária, enfrenta o desafio contínuo de conciliar o crescimento urbano com a necessidade de integrar assentamentos irregulares à estrutura formal da cidade. Diante disso, é necessário a compreensão de como que os instrumentos da REURB contribuem para a efetiva transformação territorial e inclusão social no território do Município de Itajaí.

A relevância deste estudo reside na necessidade de compreender a regularização fundiária para além da entrega de escrituras pública. Trata-se de analisar como a segurança jurídica, aliada à implementação de infraestrutura essencial, pode alterar a qualidade de vida da população e reduzir o déficit habitacional qualitativo. Além disso, a escolha do Município de Itajaí como estudo de caso se justifica pela sua importância estratégica no estado de Santa Catarina e pelas recentes movimentações do executivo municipal na aplicação do novo marco legal.

## O CENÁRIO DA INFORMALIDADE URBANA E O INSTITUTO DA REURB

Uma porção expressiva dos imóveis urbanos brasileiros é marcado pela irregularidade fundiária. Tais imóveis se caracterizam pela ausência de titulação no Cartório de Registro de Imóveis e, frequentemente, pela falta de licenciamento edilício, resultado da ocupação de espaços ambientalmente frágeis, como Áreas de Preservação Permanente e áreas de risco.

Tal conjuntura reflete diretamente a profunda desigualdade socioeconômica do país. A incapacidade financeira de custear os emolumentos registrais empurra famílias para a informalidade, as privando não apenas de uma segurança jurídica, mas, em muitos casos, do acesso à infraestrutura urbana e a serviços essenciais e básicos, vetados pela falta de regularidade documental.

Cria-se, assim, uma grande dissociação entre a realidade fática e a jurídica. Os moradores detêm a posse, mas não a propriedade. Embora as residências tenham sido erguidas e consolidadas pelo esforço e pela rotina de pertencimento dessas famílias, perante a lei, elas não figuram como titulares do domínio, permanecendo em uma situação de instabilidade jurídica como meros possuidores.

De acordo com o relatório da Associação dos Notários e Registradores do Brasil<sup>1</sup> (ANOREG-BR) de 2025, o Brasil conta com aproximadamente mais de cinco milhões de imóveis irregulares. Assim, estima-se que em cada 10 imóveis urbanos no país, quatro não estão devidamente regularizados.

O impacto da ausência de moradia regular resulta em profunda disparidade social, uma vez que a falta de um domicílio adequado compromete, inclusive, a possibilidade de ingresso da população de baixa renda no mercado de trabalho.

A gravidade dessa situação é reconhecida internacionalmente, sendo que a Organização das Nações Unidas (ONU), em seu relatório anual de 2024<sup>2</sup>, destacou que as pessoas vivendo em assentamento precários ou informais foram o foco prioritário de diversas iniciativas da organização.

Essa discrepância fática afronta diretamente os dispositivos constitucionais que asseguram o direito social à moradia e o cumprimento da função social da propriedade urbana, consubstanciados nos artigos 6º e 182 da Constituição Federal<sup>3</sup>. Portanto, se a realidade demonstra que o exercício desse direito humano está sendo cerceado, se exige a implementação de políticas públicas efetivas, como a regularização fundiária, para sanar essa dívida social.

<sup>1</sup> BRASIL. ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. Disponível em: <https://www.ano-reg.org.br/site/monitor-mercantil-mais-de-5-milhoes-de-imoveis-estao-irregulares-no-brasil/>

<sup>2</sup> ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Relatório anual: Brasil 2024. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2025-04/RelatorioAnualONUBrasil2024.pdf>

<sup>3</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988.

Nesse contexto social, a Lei nº 13.465/2017 trouxe a regularização fundiária urbana (REURB), a conceituando como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à incorporação dos núcleos urbanos informais e precários ao planejamento territorial e à titulação de seus ocupantes. Para além de seu caráter técnico e processual, o instituto se consolida como um mecanismo fundamental de cidadania, viabilizando o acesso da população à moradia digna e à integração na cidade formal.

Nesse ponto, destaca-se a reflexão de Betânia Alfonsin e Ana Cláudia Mauer<sup>4</sup>:

[...] Para além da construção de novas unidades habitacionais, tem-se referido à questão da promoção de moradia a uma necessidade de planejamento urbano e territorial condizentes à realidade da população, sobretudo dos historicamente marginalizados que vivem em condições precárias. Um planejamento urbano não mais unilateral e autoritário por parte do Estado brasileiro, mas construído de maneira democrática com e por seus cidadãos.

Assim, com o advento da referida lei, áreas informais anteriormente estigmatizadas passam a ser integradas à cidade formal. Esse processo viabiliza o acesso a serviços públicos essenciais, fomenta a valorização imobiliária e otimiza o planejamento urbano e a arrecadação municipal, promovendo, sobretudo, o desenvolvimento sustentável e a cidadania por meio da titulação final.

Ademais, a dimensão da irregularidade fundiária no Brasil é evidenciada pelos indicadores de inadequação habitacional. Conforme aponta a Fundação João Pinheiro<sup>5</sup>, em 2022, estima-se que 26.510.673 domicílios brasileiros possuíam algum tipo de inadequação, de forma a representar 41,2% dos imóveis caracterizados como urbanos duráveis no país.

Esse cenário revela que o problema habitacional no país transcende a simples necessidade de construção de novas moradias, se concentrando fortemente na necessidade de qualificação jurídica das unidades já existentes, o que reforça a urgência de políticas públicas como a REURB.

A fundamentação teórica da REURB se baseia na indissociável relação entre a função social da propriedade e o direito à cidade, vetores consagrados na Constituição Federal de 1988 e regulamentados pelo Estatuto da Cidade, com a Lei nº 10.257/2001. Sob essa ótica jurídica, a propriedade urbana não constitui um direito absoluto e individual, mas deve se submeter aos interesses da coletividade, cumprindo sua função social.

<sup>4</sup> ALFONSIN; MAUER. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social em áreas de risco**. Porto Alegre, 2024, p. 04

<sup>5</sup> FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**: 2022. Belo Horizonte. Disponível em: [https://drive.google.com/file/d/1dQReqdaA\\_OgezrwfchR21ptpFZ3LjFI/view](https://drive.google.com/file/d/1dQReqdaA_OgezrwfchR21ptpFZ3LjFI/view)

Ao analisar o tema no artigo “O direito à moradia: um desafio às políticas públicas de regularização fundiária”<sup>6</sup>, a autora Patrícia Rodrigues dos Santos assevera que:

“Nesse contexto, as políticas públicas de regularização fundiária de interesse social podem ser vistas, de certa forma, como um resgate ao direito à moradia, realizado em atenção à imperativa fixação de diretrizes para correção e planejamento da plataforma urbanística instalada, posto que, de nada adiante regularizar um lote sem que o mesmo esteja integrado a um padrão mínimo do qual se possa extrair a noção básica de função social da propriedade e, por conseguinte, de uma moradia salubre e capaz de sustentar qualidade de vida, sob pena de produzir-se uma simples titulação de propriedade.”

Sendo assim, a existência de imóveis informais representa, portanto, a negação dessa função social, uma vez que a clandestinidade impede a chegada de infraestrutura e serviços públicos essenciais. Nesse sentido, o instituto da REURB transcende a simples emissão do título de propriedade. Ele reintegra o cidadão ao convívio urbano, lhe conferindo dignidade e segurança jurídica, o retirando da invisibilidade social e assegurando o pleno exercício do seu direito à moradia.

## DUALIDADE DAS MODALIDADES DE REURB: ENTRE O INTERESSE SOCIAL E O INTERESSE ESPECÍFICO

A Lei nº 13.465/2017, em seu artigo 13, institui duas modalidades distintas de Regularização Fundiária Urbana, a de Interesse Social (REURB-S) e a de Interesse Específico (REURB-E). Embora ambas compartilhem o objetivo comum de integrar assentamentos à cidade formal, elas se distinguem fundamentalmente pelo seu público-alvo e pelo regime de custeio das obras e titulações.

A REURB-S é direcionada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. O traço distintivo dessa modalidade é a gratuidade, ou seja, o beneficiário é isento de custas e emolumentos cartorários, bem como dos custos com a infraestrutura essencial. No entanto, tal benefício não é absoluto. Caso o ocupante seja proprietário de outro imóvel, ainda que localizado em outro Município, a gratuidade integral poderá ser afastada, descaracterizando o interesse social estrito para aquele indivíduo.

Importa ressaltar que a definição de baixa renda não é um preço tabelado, cabendo ao Município, no exercício de sua autonomia, estabelecer os critérios socioeconômicos locais. Todavia, o Decreto Federal nº 9.310/2018<sup>7</sup>, em seu parágrafo único do artigo 6º, estipula uma vedação expressa, a renda familiar para fins de enquadramento na REURB-S não poderá exceder cinco salários-mínimos vigentes no país. Trata-se, portanto, de um limite objetivo à autonomia municipal, que impede o ente local de ampliar o benefício da gratuidade para faixas de renda superior a esse teto federal.

<sup>6</sup> SANTOS, Patrícia Rodrigues dos. **O direito à moradia: um desafio às políticas públicas de regularização fundiária**. Âmbito Jurídico, São Paulo, fev. 2014.

<sup>7</sup> BRASIL. Decreto federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018

Nesse cenário de discricionariedade administrativa, Costa (2022)<sup>8</sup>, em estudo publicado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), alerta para a complexidade material dessa definição. A autora destaca que a vulnerabilidade socioeconômica não deve ser analisada sob uma ótica puramente aritmética, uma vez que a rigidez na definição do teto pode gerar distorções regionais. Segundo o estudo, é fundamental que o gestor público municipal pondere esses critérios com cautela, evitando que famílias que superem ligeiramente o corte de renda, mas que manifestamente não possuem capacidade de custear os altos valores de uma regularização privada com o REURB-E, sejam excluídas da proteção estatal e da titulação de seus domicílios.

Por mais que a maior parte dos imóveis irregulares sejam produzidos pela população de baixa renda, é notório o fato de que também a população de maior renda produz informalidades urbanísticas, exigindo do ordenamento jurídico uma resposta diferenciada quanto ao custeio da regularização.

É justamente para atender a esse cenário que a lei instituiu a REURB-E, sendo destinada aos núcleos urbanos que não se enquadram nos critérios sociais, essa modalidade se baseia então no interesse específico e não contempla a isenção de custas e emolumentos.

Seguindo esse contexto que se insere a distinção técnica apontada por Alfonsin et al. (2019)<sup>9</sup>. Segundo a obra, enquanto a informalidade de baixa renda demanda subsídio estatal, a regularização de interesse específico impõe a lógica da responsabilidade privada. Os autores esclarecem que, nesses casos, o particular deve arcar integralmente com os custos de projetos, obras de infraestrutura e compensações urbanísticas, impedindo que recursos públicos sejam desviados para valorizar o patrimônio de quem possui capacidade contributiva, visto que a legislação já “beneficia” tal modalidade ao não exigir tantos requisitos para a concessão da regularização.

Dessa forma, a distinção entre as modalidades reflete diretamente na responsabilidade financeira pela implementação da infraestrutura essencial. Conforme lecionam Cappelli et al. (2021)<sup>10</sup>, enquanto na REURB-S o ônus da implantação das obras de infraestrutura recai sobre o Poder Público e as prestadoras de serviços delegados, na REURB-E é uma responsabilidade privada. Contudo, o ônus da implementação das obras de infraestrutura também irá recair sobre o Poder Público em casos de projetos de Reurb- E localizados sobre áreas públicas, visto seu interesse especial nesses casos.

<sup>8</sup> COSTA, Fernanda Carolina. **Marcos regulatórios da regularização fundiária urbana no Brasil**. Rio de Janeiro: IPEA, 2022, p. 13

<sup>9</sup> ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. **Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei n. 13.465/2017 na regularização fundiária urbana**. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 11, p. 14, 2019.

<sup>10</sup> APPELLI, Sílvia et al. **REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos**. Rio de Janeiro: MPRJ/MPSC, 2021. p. 14.

## TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL E IMPACTOS DA REURB NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)<sup>11</sup>, o Município de Itajaí conta atualmente com uma população estimada de 294.850 pessoas, na qual 80,33% dos domicílios contam com um esgotamento sanitário adequado, e 79,6% dos domicílios urbanos possuem uma urbanização adequada, com a presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio pertinentes.

Importante mencionar que no Censo de 2022 o Município de Itajaí contava com 264.054 habitantes, se tratando de um aumento de 44% em relação a 2010, consolidando o Município como a 5ª cidade mais populosa do estado de Santa Catarina. Por se tratar de uma cidade portuária repleta de oportunidades empresariais, o Município de Itajaí contou com um crescimento populacional muito grande em pouco tempo, ocasionando uma exorbitante demanda por moradia e infraestrutura.

Tal fenômeno exemplifica a tese da urbanista Ermínia Maricato<sup>12</sup>, para quem a ocupação irregular no Brasil não é um desvio, mas o padrão de crescimento urbano. Segundo a autora, “Na cidade, a invasão de terras é uma regra, e não uma exceção. Mas ela não é ditada pelo desapego à lei ou por lideranças que querem afrontá-la. Ela é ditada pela falta de alternativas” (MARICATO, 2003). Em Itajaí, essa lógica se confirma, tendo em vista que o dinamismo econômico atraiu trabalhadores, mas o mercado imobiliário não absorveu a demanda, consolidando a informalidade como uma das únicas opções de moradia.

A dimensão da informalidade em Itajaí é expressiva. Segundo estimativas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, divulgadas em campanhas recentes de regularização<sup>13</sup>, cerca de 40% dos imóveis do Município não possuem a devida titulação formal. Esse percentual evidencia que a irregularidade não é um fenômeno isolado, mas uma característica estrutural do tecido urbano local, demandando uma atuação massiva do poder público via REURB.

A irregularidade fundiária impõe severas dificuldades à vida civil e patrimonial da população. No âmbito sucessório, o falecimento do detentor da posse transmite aos herdeiros uma situação de precariedade jurídica, visto que sem a propriedade formal, o processo de inventário e partilha se torna complexo e, por vezes, inviável, perpetuando a informalidade por gerações. Da mesma forma, nas transações imobiliárias a ausência de matrícula impede a transferência formal no Cartório de Registro de Imóveis. Restando às partes a celebração dos chamados “contratos de gaveta”, instrumentos que, embora comuns, não conferem a publicidade e a segurança jurídica necessárias para garantir a titularidade plena do bem.

<sup>11</sup> BRASIL. IBGE, 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/itajai.html>

<sup>12</sup> MARICATO, Ermínia. **Conhecer para resolver a cidade ilegal**. São Paulo: LabHab/FAU-USP, 2003. p. 02.

<sup>13</sup> Balanço Geral Itajaí. Jun. 2025. Disponível em: <https://ndmais.com.br/video/prefeitura-de-itajai-alerta-moradores-sobre-imoveis-irregulares/>

Essa precariedade ilustra com exatidão o conceito de “capital morto” desenvolvido pelo economista Hernando de Soto<sup>14</sup>. Para o autor, imóveis sem titulação formal não podem ser utilizados como garantia de crédito ou transacionados no mercado formal, impedindo que a população de baixa renda alavanque seus ativos para gerar riqueza e desenvolvimento econômico.

Ciente desses impactos negativos e visando mitigar a insegurança jurídica, o Município de Itajaí tem intensificado sua atuação para integrar esses núcleos à cidade formal. É por meio da operacionalização da REURB que a administração municipal concretiza a política pública de habitação, transformando a posse precária em propriedade titulada e garantindo o efetivo direito à moradia.

Dados levantados junto à municipalidade revelam o panorama operacional recente. No decorrer do ano de 2025, foram protocolados 55 processos de REURB em Itajaí. Deste montante, observa-se a predominância da modalidade de interesse social, na qual cerca de 76,36% dos processos foram enquadrados inicialmente como REURB-S, enquanto apenas 23,64% processos tramitam como REURB-E.

Essa exorbitante desproporção confirma a tese de que a informalidade no Município atinge, majoritariamente, a população de baixa renda, exigindo do Poder Público uma postura ativa no custeio e na condução dos procedimentos.

Em termos de efetividade, o ano de 2025 para o Município de Itajaí marcou o início das entregas de títulos, com a conclusão de dois processos e a emissão de 104 Certidões de Regularização Fundiária (CRFs). Embora o número de processos concluídos pareça pequeno frente à grande demanda local, o potencial de impacto dos procedimentos em trâmite é expressivo. Estima-se que os 55 protocolos atuais possam resultar na regularização de aproximadamente 5.677 lotes. Contudo, esse quantitativo ainda é incerto, dependendo diretamente das análises técnicas que confirmarão o enquadramento legal das ocupações.

Ressalta-se que a vulnerabilidade social no Município possui um recorte geográfico bem definido. Dados oficiais do IBGE<sup>15</sup> indicam um contingente histórico de 7.462 pessoas vivendo em áreas expostas a riscos, com possíveis deslizamentos e inundações. Embora o dinamismo urbano recente sugira um agravamento desse cenário, tal indicador serve como base para justificar a priorização dessas famílias na REURB-S, uma vez que, para elas, a regularização não é apenas uma questão documental, mas de segurança física e integridade.

Dessa forma, no que tange à complexidade ambiental e urbanística, especialmente nas ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de risco, a Administração Pública municipal tem buscado se alinhar rigorosamente à Lei Federal nº 13.465/2017.

<sup>14</sup> DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo**. Rio de Janeiro: Record, 2001. p. 45.

<sup>15</sup> BRASIL. IBGE. 2025. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/itajai/panorama>



A regularização nestes locais está condicionada a pareceres técnicos do órgão ambiental municipal, como o Instituto Itajaí Sustentável (INIS) e da Coordenadoria de Defesa Civil, que avaliam a possibilidade de mitigação de danos ambientais e a segurança habitacional, determinando quais moradias podem permanecer e quais devem ser removidas ou interditadas. Essa ponderação entre o direito à moradia e a proteção ambiental reflete o entendimento consolidado de juristas como Betânia Alfonsin<sup>16</sup>, que defendem a regularização fundiária sustentável como forma de garantir dignidade humana sem negligenciar o equilíbrio ecológico.

Apesar dos avanços, contudo, a celeridade processual encontra barreiras estruturais. O principal entrave identificado na gestão municipal reside na carência de corpo técnico especializado para lidar com a multidisciplinariedade exigida pela REURB. A escassez de servidores capacitados para a análise jurídica, urbanística e social simultânea gera obstáculos que retardam a tramitação.

Em contrapartida, a integração entre as instituições é um grande ponto positivo. A relação entre a Prefeitura e os Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí é descrita como colaborativa, facilitando a superação de entraves registrares e conferindo segurança jurídica às CRFs emitidas.

Ademais, é imperioso destacar que a informalidade dos imóveis não penaliza apenas o ocupante, mas impõe severos ônus à própria Administração Pública. A existência de uma vasta informalidade imobiliária à margem do sistema registral compromete significativamente a arrecadação municipal, uma vez que as transações imobiliárias realizadas por meio de “contratos de gaveta” não geram o recolhimento do ITBI.

Paralelamente, a defasagem nos cadastros técnicos impede a cobrança adequada do IPTU sobre a área real construída, restringindo a capacidade de investimento local. Além da perda tributária direta, a invisibilidade legal desses imóveis podem prejudicar o recebimento de repasses estaduais e federais vinculados a índices oficiais de saneamento e infraestrutura, tornando a regularização uma ferramenta indispensável de recuperação fiscal e orçamentária, benéfica tanto para a população, quanto para o Poder Público.

Contudo, a reversão desse cenário financeiro não é imediato com as CRFs. Conforme os dados levantados junto ao Município referentes a 2025, ainda não foi percebido um aumento expressivo na arrecadação de tributos, visto que as primeiras 104 certidões foram entregues apenas em dezembro do corrente ano. A expectativa é que o acréscimo nas receitas de IPTU e ITBI ocorra de forma gradual e progressiva.

<sup>16</sup> ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1997.

Sob outra ótica, o retorno social e urbanístico já se mostra concreto. No Núcleo Urbano Informal Acelon, por exemplo, a regularização viabilizou a implantação de iluminação pública, demonstrando que o ordenamento jurídico do solo atua como catalisador imediato de melhorias na infraestrutura, antecedendo, muitas vezes, o próprio retorno fiscal.

Dessa forma, ao se falar do processo da REURB, o Município de Itajaí é um grande exemplo da força pública por trás dessa política pública tão conceituada. Mostrando que a gestão municipal não se limita a atuar como mera receptora de demandas, mas assume um protagonismo técnico e social na aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017.

Diferente de cenários onde a burocracia paralisa a regularização, Itajaí se destaca pela responsabilidade na condução de processos complexos, enfrentando o desafio de conciliar o direito à moradia com a proteção ambiental e a segurança civil. A exigência rigorosa de pareceres do órgão ambiental e da Defesa Civil não apenas cumpre a legalidade, mas assegura que a titulação entregue às famílias seja revestida de segurança jurídica plena e sustentabilidade, evitando soluções paliativas e garantindo que a inserção desses núcleos na cidade formal seja definitiva e segura.

Além disso, o modelo itajaiense evidencia uma maturidade institucional rara, caracterizada pela colaboração entre o Poder Executivo e os Ofícios de Registro de Imóveis. Ao superar os tradicionais entraves registrais por meio de uma postura colaborativa, o Município viabiliza a concretização de direitos para quem mais precisa, conforme reflete a expressiva marca de mais de 76% dos processos enquadrados na modalidade de REURB-S.

Esse alinhamento estratégico transforma Itajaí em um verdadeiro laboratório de boas práticas, provando que, com vontade política e articulação eficiente, é possível transformar a realidade fundiária e resgatar a cidadania de milhares de habitantes. Assim, os imóveis que antes estavam à margem da cidade, hoje a integram.

## CONCLUSÃO

A análise da REURB no Município de Itajaí permite concluir que a implementação da Lei Federal nº 13.465/2017 no território municipal transcende a mera formalização documental, se consolidando como um vetor estratégico de inclusão social e ordenamento territorial. O estudo evidenciou que a informalidade em Itajaí, estimada em 40% dos imóveis, é um reflexo direto do intenso dinamismo econômico portuário que, historicamente, atraiu um contingente populacional superior à capacidade de absorção do mercado imobiliário formal.

Os dados levantados referentes ao ano de 2025 demonstram que a gestão municipal tem direcionado seus esforços para a população de maior vulnerabilidade. A predominância de 76,36% dos processos enquadrados na modalidade de interesse social ratifica o compromisso do Poder Público em mitigar o passivo habitacional das famílias de baixa renda, cumprindo a função social da propriedade e garantindo o direito à moradia digna consagrado na Constituição Federal.

Do ponto de vista dos impactos, a pesquisa revelou uma dualidade temporal nos resultados. Enquanto o retorno financeiro para o Município, via incremento na arrecadação de IPTU e ITBI, se apresenta de forma gradual e progressiva, o retorno urbanístico e social se mostrou imediato. A chegada de infraestrutura básica, exemplificada pela iluminação pública no Núcleo Acelon, comprova que o reconhecimento jurídico da posse atua como catalisador de melhorias na qualidade de vida e na segurança dos moradores.

Por fim, conclui-se que a REURB em Itajaí atua efetivamente na conversão do “capital morto” em ativos formais, integrando núcleos antes marginalizados à dinâmica da cidade legal. Embora o volume de processos concluídos ainda seja inicial frente à demanda reprimida, os procedimentos em trâmite sinalizam um caminho promissor para a redução das desigualdades socioterritoriais, reafirmando a regularização fundiária não como um fim em si mesma, mas como o ponto de partida para o pleno exercício da cidadania.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1997. PDF..

ALFONSIN, Betânia de Moraes; MAUER, Ana Cláudia. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social em áreas de risco. Revista de Direito Urbanístico, Porto Alegre, 2024. PDF.

ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei n. 13.465/2017 na regularização fundiária urbana. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 11, 2019. PDF.

BALANÇO GERAL ITAJAÍ. Itajaí, jun. 2025. Disponível em: <https://ndmais.com.br/video/prefeitura-de-itajai-alerta-moradores-sobre-imoveis-irregulares/>.

BRASIL. Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR). Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/monitor-mercantil-mais-de-5-milhoes-de-imoveis-estao-irregulares-no-brasil/>.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, 5 de outubro de 1988. Doravante denominada Constituição Federal.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Brasília.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/itajai.html>.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/itajai/panorama>.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Brasília.

CAPPELLI, Sílvia et al. REURB: Regularização Fundiária Urbana: aspectos teóricos e práticos. Rio de Janeiro: MPRJ/MPSC, 2021.

COSTA, Fernanda Carolina. Marcos regulatórios da regularização fundiária urbana no Brasil. Rio de Janeiro: IPEA, 2022.

DE SOTO, Hernando. O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil: 2022. Belo Horizonte: FJP, 2024. Disponível em: [https://drive.google.com/file/d/1dQReqdaA\\_OgezrwfchR21ptpFZ3LjIfI/view](https://drive.google.com/file/d/1dQReqdaA_OgezrwfchR21ptpFZ3LjIfI/view).

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. São Paulo: LabHab/FAU- USP, 2003. Disponível em: [https://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/maricato\\_conhecercidadeilegal.pdf](https://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/maricato_conhecercidadeilegal.pdf).

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Relatório anual: Brasil 2024. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2025-04/RelatorioAnualONUBrasil2024.pdf>.

SANTOS, Patrícia Rodrigues dos. O direito à moradia: um desafio às políticas públicas de regularização fundiária. Âmbito Jurídico, São Paulo, fev. 2014.